

PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee

VERKAUFSPROSPEKT

einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und
Treuhandvertrag für das geschlossene Investmentvermögen
PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee

PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee

VERKAUFSPROSPEKT

einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und
Treuhandvertrag für das geschlossene Investmentvermögen
PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee

HINWEISE ZUM VERKAUFSPROSPEKT

Gemäß den Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“) hat die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als die für die PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG („Fondsgesellschaft“) bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft („Kapitalverwaltungsgesellschaft“ oder „PATRIZIA GrundInvest“) für das Angebot von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft einen Verkaufsprospekt (einschließlich der Anlagebedingungen und des Gesellschafts- und Treuhandvertrags) sowie die wesentlichen Anlegerinformationen zu erstellen und dem Publikum zugänglich zu machen.

An der Zeichnung der treuhänderischen Kommanditbeteiligung Interessierte erhalten den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag), die wesentlichen Anlegerinformationen und den letzten veröffentlichten Jahresbericht der Fondsgesellschaft (in der jeweils geltenden Fassung, die „Verkaufsunterlagen“) kostenlos in deutscher Sprache zu üblichen Geschäftszeiten oder auch auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft (www.patrizia-immobilienfonds.de) nach ihrer Wahl

- als pdf-Dokument (z. B. per E-Mail oder als Download über die Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft) oder
- auf einem sonstigen dauerhaften Datenträger (z. B. in CD-Form) bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg, als der für die Fondsgesellschaft bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft.
- Auf Verlangen werden diese Unterlagen bzw. Informationen auch in Papierform zur Verfügung gestellt und können bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter vorstehender Geschäftsanschrift angefordert werden.

Die Fondsgesellschaft veröffentlicht den ersten Jahresbericht innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des ersten Geschäftsjahres als Fondsgesellschaft.

Die Zeichnung von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich auf Basis der vorgenannten Verkaufsunterlagen in der jeweils geltenden Fassung. Interessierten wird empfohlen, vor der Anlageentscheidung alle Verkaufsunterlagen aufmerksam zu lesen und sich ggf. von einem

fachkundigen Dritten beraten zu lassen. Die Verkaufsunterlagen sind den an der Zeichnung von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft Interessierten rechtzeitig vor Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung kostenlos zur Verfügung zu stellen. Wenn sich für einen Anleger Fragen ergeben, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese jederzeit beantworten. Verbindlich sind jedoch nur schriftlich bestätigte Angaben. Vermittler oder sonstige Dritte sind nicht berechtigt, Auskünfte zu erteilen oder Zusagen zu machen, die von den Aussagen in den Verkaufsunterlagen abweichen. Jede Zeichnung von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in dem Verkaufsprospekt bzw. in den wesentlichen Anlegerinformationen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

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

Das Beteiligungsangebot ist auf eine bestimmte Zielgruppe zugeschnitten (Details siehe Abschnitt 1.7). Es können sich natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften (soweit nicht aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen ausgeschlossen) und Stiftungen im Rahmen der Kapitalerhöhungen gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft über den Treuhandkommanditisten als Treugeber beteiligen. Die Treugeber dürfen die Kommanditbeteiligung nicht ihrerseits (u. a. als Treuhänder) für Dritte erwerben oder halten. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat jedoch freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen.

Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch

ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht, ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen.

Personen, die (i) Staatsangehörige der USA sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („Green Card“) sind, (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt/Wohnsitz oder Sitz in den USA haben und/oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA eingehen oder einer solchen anbieten, dürfen nicht Kommanditisten der Gesellschaft oder Treugeber sein. Vorstehendes gilt gleichermaßen für sämtliche juristischen Personen, und Personenhandelsgesellschaften, sonstige Personenmehrheiten, Stiftungen, Trusts oder sonstige verselbständigte Vermögensmassen, die nach dem Recht eines US-Bundesstaates errichtet sind (jeweils unabhängig davon, ob sie nach dem Recht des jeweiligen US-Bundesstaates selbst Träger von Rechten und Pflichten sein können) und/oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind. Anlässlich der Aufnahme und auf Verlangen der Kapitalverwaltungsgesellschaft haben Gesellschafter und Treugeber zu versichern und nachzuweisen, dass keine der im vorstehenden Satz genannten Bedingungen vorliegt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann im Einzelfall und sofern dies rechtlich zulässig ist Ausnahmen von den Regelungen in diesem Absatz zulassen.

Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsgesellschaft erforderliche Unterlagen, die sich aus den Verpflichtungen des Geldwäschegesetzes ergeben, zu überlassen, vgl. hierzu § 3 Abs. (11) des als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft. Eine Beteiligung kann daher nur erfolgen, wenn alle Beitrittsunterlagen vollständig vorliegen.

Das Angebot der Beteiligung ist beschränkt auf die Bundesrepublik Deutschland. Weder die Kapitalverwaltungsgesellschaft noch die Fondsgesellschaft sind oder werden gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile der Fondsgesellschaft sind und werden auch nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile an der Fondsgesellschaft dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden. An einer Zeichnung von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft Interessierte müssen daher – wie vorstehend

im Detail bereits ausgeführt – darlegen, dass sie keine US-Person sind und Anteile weder im Auftrag von US-Personen erwerben noch an US-Personen weiterveräußern. Entsprechende Regelungen finden sich im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft (u. a. in § 3 Abs. (5) des als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft) sowie in der Beitrittsvereinbarung.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Fondsgesellschaft	10
1.1 Angaben zur Fondsgesellschaft	10
1.2 Geschäftsjahr und Laufzeit der Fondsgesellschaft	10
1.3 Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaft	10
1.4 Persönlich haftender Gesellschafter der Fondsgesellschaft	10
1.5 Geschäftsführender Kommanditist der Fondsgesellschaft	10
1.6 Kapital der Fondsgesellschaft	11
1.7 Profil des typischen Anlegers.	11
2. Kapitalverwaltungsgesellschaft	13
2.1 Firma, Rechtsform, Sitz und Zeitpunkt der Gründung	13
2.2 Haupttätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft / Inhalt des Fremdverwaltungsvertrages / Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft	13
2.3 Geschäftsführung und Aufsichtsrat	14
2.4 Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Kapitalverwaltungsgesellschaft	15
2.5 Kapitalanforderungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft	15
2.6 Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden.	15
3. Verwahrstelle	16
3.1 Firma, Rechtsform, Sitz	16
3.2 Haupttätigkeiten der Verwahrstelle	16
3.3 Von der Verwahrstelle übertragene Funktionen	16
3.4 Haftung der Verwahrstelle	17
4. Faire Behandlung der Anleger	18
4.1 Organisatorische Maßnahmen zur fairen Behandlung der Anleger	18
4.2 Schlichtungsverfahren.	19
5. Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung	20
5.1 Art der Vermögensgegenstände	20
5.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen sowie Angaben zu den konkreten Vermögensgegenständen bzw. zu dem konkreten Anlageobjekt.	20
5.2.1 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen	20
5.2.2 Die Objektgesellschaft / weitere wesentliche Vereinbarungen bzw. konzeptionell mögliche Anpassungen im Zusammenhang mit Anteilen an der Objektgesellschaft	20
5.2.3 Angaben zu dem konkreten Anlageobjekt	23
5.3 Anlageziele, Anlagepolitik und -strategie, finanzielle Ziele der Fondsgesellschaft	41
5.4 Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann	42
5.5 Derivate	42
5.6 Angaben zu Kreditaufnahmen, Stellung von Sicherheiten und Belastung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft	42
5.6.1 Zulässigkeit von Kreditaufnahmen	42
5.6.2 Zulässigkeit von Belastungen	42
5.6.3 Langfristige Fremdfinanzierung	43
5.6.4 Eigenkapital-Zwischenfinanzierung / Platzierungsgarantie	43
5.7 Regeln für die Vermögensbewertung	45
5.7.1 Auswahl der externen Bewerter	45
5.7.2 Bewertung der Fondsgesellschaft	45
5.7.3 Bewertung von Investitionen in Immobilien	45
5.7.4 Bewertung von Beteiligungen an Objektgesellschaften	45
5.7.5 Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	46

5.8	Liquiditätsmanagement	47
5.9	Interessenkonflikte	47
5.10	Volatilität	48
5.11	Primebroker	48
5.12	Treuhandkommanditist/Treuhandvertrag	49
5.12.1	Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhandkommanditisten	49
5.12.2	Wesentliche Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten	49
5.12.3	Treugeberregister und Datenschutz	50
5.12.4	Freistellung des Treuhandkommanditisten	50
5.12.5	Dauer und Kündigung	50
5.12.6	Gesamtbetrag der Vergütungen des Treuhandkommanditisten	51
6.	Risiken	52
6.1	Risikoprofil der Fondsgesellschaft	52
6.2	Hinweis	52
6.3	Wesentliche Risiken	52
6.3.1	Risiken aus der Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft	53
6.3.2	Immobilienpezifische Risiken	60
6.3.3	Risiken aus der Beteiligung als Treugeber oder direkt als Kommanditist an der Fondsgesellschaft	64
6.3.4	Steuerliche Risiken	69
6.3.5	Maximales Risiko	74
6.3.6	Weitere tatsächliche und rechtliche Risiken	74
7.	Anteile	75
7.1	Anteilklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten	75
7.2	Art und Hauptmerkmale der Anteile	75
7.2.1	Stimmrechte, Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung	75
7.2.2	Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte	77
7.2.3	Ergebnisbeteiligung, Entnahmen und Liquiditätsüberschuss	77
7.2.4	Abfindung	78
7.2.5	Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung an der Fondsgesellschaft, Beteiligungshindernis	78
7.2.6	Haftung der Gesellschafter bzw. Treugeber, Ausschluss der Nachschusspflicht	79
7.3	Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung	80
7.4	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme sowie ggf. den Umtausch von Anteilen	80
7.4.1	Gesamtbetrag, Anzahl der ausgegebenen Anteile, Mindestbeteiligung	80
7.4.2	Ausgabe von Anteilen, Kapitalerhöhungen/Beitritt zur Fondsgesellschaft/ Ausgabepreis/Zahlungsweise	80
7.4.3	Rückgaberechte/Rücknahme von Anteilen/Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund/ Ausschluss aus der Fondsgesellschaft	82
7.5	Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert	83
7.6	Übertragung, Belastung und Teilung von Anteilen	83
7.7	Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen	83
7.8	Tod eines Gesellschafters	84
8.	Kosten	86
8.1	Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten	86
8.2	Vergütungen und Kosten	86
8.2.1	Sonstige Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Organe der Fondsgesellschaft zu zahlen sind	86

8.2.2	Vergütungen auf Ebene einer Objektgesellschaft	87
8.2.3	Vergütungen, die an die Verwahrstelle zu zahlen sind	87
8.2.4	Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen	88
8.2.5	Transaktions- und Investitionskosten	88
8.3	Gesamtkostenquote	88
8.4	Sonstige Angaben	89
8.5	Sonstige vom Anleger zu entrichtende etwaige Kosten und Gebühren	89
9.	Ermittlung und Verwendung der Erträge	91
9.1	Ermittlung und Verwendung der Erträge und Häufigkeit der Auszahlung von Ausschüttungen/Entnahmen an die Anleger	91
9.2	Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)	94
9.2.1	Erläuterung der Anschaffungs- und Herstellungskosten	95
9.2.2	Erläuterung der Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten	96
9.2.3	Erläuterung der Finanzierungskosten	96
9.2.4	Erläuterung der Liquiditätsreserve	96
9.2.5	Erläuterung des Eigen- und Fremdkapitals	96
9.3	Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger	96
9.4	Bisherige Wertentwicklung der Fondsgesellschaft	96
10.	Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	98
10.1	Vorbemerkung	98
10.2	Steuerliches Fondskonzept	98
10.2.1	Steuerliche Transparenz der Fondsgesellschaft	98
10.2.2	Steuerliche Behandlung der Treuhandbeteiligung	98
10.2.3	Einkunftserzielungsabsicht	99
10.3	Besteuerung in der Investitionsphase	99
10.3.1	Grunderwerbsteuer	99
10.3.2	Umsatzsteuer/Anlegerbeitritt	101
10.4	Besteuerung in der Nutzungsphase	101
10.4.1	Ertragsbesteuerung	101
10.4.2	Gewerbsteuer	104
10.4.3	Umsatzsteuer	104
10.4.4	Grundsteuer	104
10.4.5	Vermögensteuer	104
10.5	Besteuerung in der Desinvestitionsphase	104
10.5.1	Ertragsbesteuerung	105
10.5.2	Grunderwerbsteuer	107
10.5.3	Umsatzsteuer	107
10.6	Steuerveranlagung	108
10.7	Erbschaft- und Schenkungsteuer	108
10.7.1	Persönliche Steuerpflicht	108
10.7.2	Gemischte Schenkung	108
10.7.3	Bewertung des Vermögenswerts	108
11.	Beratung und Auslagerung	110
11.1	Auslagerungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 36 KAGB	110
11.2	Beratungsfirmen und sonstige Dienstleister der Kapitalverwaltungsgesellschaft	111
12.	Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer	113
12.1	Stellen, an denen die Jahresberichte und ggf. die Halbjahresberichte der Fondsgesellschaft erhältlich sind	113

12.2 Offenlegung von weiteren Informationen.	113
12.3 Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Fondsgesellschaft	113
12.4 Ende des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft	113
12.5 Abschlussprüfer der Fondsgesellschaft.	113
13. Regelungen zur Auflösung der Fondsgesellschaft	114
14. Angaben zum Fernabsatz bzw. zu außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen/Widerrufsrecht . . .	116
14.1 Verbraucherinformationen.	116
14.1.1 Informationen zum Anbieter und zu anderen mit dem Verbraucher in Kontakt tretenden gewerblich tätigen Personen	116
14.1.2 Informationen zum Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft und zur Finanzdienstleistung selbst	116
14.1.3 Angaben zum Fernabsatzvertrag bzw. zum außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag	119
14.1.4 Informationen zu etwaigen außergerichtlichen Rechtsbehelfen und das Bestehen von Garantiefonds . . .	119
14.1.5 Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen.	120
14.2 Widerrufsrecht.	120
15. Anlage I: Anlagebedingungen	121
16. Anlage II: Gesellschaftsvertrag	127
17. Anlage III: Treuhandvertrag.	146
18. Anlage IV: Nutzungsbedingungen für das Fondsportal (Anleger).	153

1. FONDSGESELLSCHAFT

1.1 ANGABEN ZUR FONDSGESELLSCHAFT

Das in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft mit Datum der Gestattung zum Vertrieb durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht aufgelegte Investmentvermögen PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend „**Fondsgesellschaft**“ genannt) wurde am 08.01.2018 gegründet und am 24.01.2018 in das Handelsregister A des Amtsgerichts Augsburg unter HRA 19452 eingetragen. Die Fondsgesellschaft hat ihren Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg.

1.2 GESCHÄFTSJAHR UND LAUFZEIT DER FONDSGESELLSCHAFT

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Das Jahr 2018 ist das erste Geschäftsjahr als Fondsgesellschaft nach deren Gründung (Details siehe vorstehender Abschnitt 1.1).

Die Fondsgesellschaft endet ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2034 und ist nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und ist abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn, die Gesellschafter beschließen etwas anderes. Die Fondsgesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder mit Ablauf des 31.12.2019, falls der Erwerb des Anlageobjekts (Details hierzu siehe nachstehend unter Abschnitt 1.3 bzw. in Abschnitt 5.2) bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjekts, oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjektes. Ein einzelner Anleger ist nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung der Fondsgesellschaft zu verlangen. Die Fondsgesellschaft wird aber gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen aufgelöst, wenn Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 % des gesamten Kapitals der Fondsgesellschaft bilden, die Fondsgesellschaft kündigen, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter fassen mit 75 % ihrer Stimmen einen Fortsetzungsbeschluss (Details hierzu siehe in Abschnitt 13 dieses Verkaufsprospekts sowie in den als Anlage I diesem Verkaufsprospekt beigefügten Anlagebedingungen bzw. in dem als Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft).

1.3 GESELLSCHAFTSZWECK DER FONDSGESELLSCHAFT

Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter). Die Anlagestrategie der Gesellschaft ist die mittelbare Investition über eine Objektgesellschaft in ein gemischt genutztes Gebäude-Ensemble mit den Hauptnutzungsarten Büro/Praxis, Einzelhandel, Hospitality und Parken in Berlin („Anlageobjekt“), welches langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Das Anlageobjekt liegt auf einem rd. 12.271 qm großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte, Blatt 173N, lfd. Nr. 9 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Prenzlauer Berg, Flur 15, Flurstück 95, Gebäude- und Freifläche, Storkower Straße 160, 162, Landsberger Allee 117, 117A, 117B in Berlin. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft (Details hierzu siehe unter nachfolgendem Abschnitt 5).

1.4 PERSÖNLICH HAFTENDER GESELLSCHAFTER DER FONDSGESELLSCHAFT

Persönlich haftender Gesellschafter („**Komplementär**“) der Fondsgesellschaft ist die WS Beteiligungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 153918), mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Horemansstraße 28 in 80636 München, ohne Kapitalanteil. Der Komplementär ist zur Leistung einer Einlage weder berechtigt noch verpflichtet und ist nicht am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Geschäftsführer des Komplementärs sind Herr Christian Berger und Frau Jana Hanrieder. Der persönlich haftende Gesellschafter ist im Innenverhältnis, soweit gesetzlich zulässig, von der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft ausgeschlossen.

1.5 GESCHÄFTSFÜHRENDER KOMMANDITIST DER FONDSGESELLSCHAFT

Gründungskommanditist und geschäftsführender Gesellschafter („**geschäftsführender Kommanditist**“) der Fondsgesellschaft ist die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, die im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots ebenfalls als Treuhandkommanditist tätig werden wird (Details hierzu siehe nachstehend unter Abschnitt 2 bzw. Abschnitt 5.12). Der Gründungskomman-

ditist ist an der Fondsgesellschaft mit einem Kapitalanteil in Höhe von 20.000 Euro beteiligt. Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wird darüber hinaus, wie im nachfolgenden Abschnitt 2 im Einzelnen dargelegt, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft tätig.

1.6 KAPITAL DER FONDSGESELLSCHAFT

Zum Zeitpunkt der Auflegung der Fondsgesellschaft beträgt die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Fondsgesellschaft 20.000 Euro. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches vom Gründungskommanditisten, der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, gehalten wird. Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft durch Aufnahme weiterer Gesellschafter plangemäß um bis zu 62.980.000 Euro auf bis zu 63.000.000 Euro zu erhöhen. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet der Treuhandkommanditist im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Anlegers/Treugebers. Der eigene Kommanditanteil der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bleibt hiervon unberührt bestehen.

1.7 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Bei dem Beteiligungsangebot an der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung in Form einer mittelbaren Sachwertanlage in ein gemischt genutztes Gebäude-Ensemble als **Anlageobjekt** mit den Hauptnutzungsarten Büro/Praxis, Einzelhandel, Hospitality und Parken und einer Vielzahl unterschiedlicher Mieter (Details siehe in Abschnitt 5.2.3).

Das Anlageobjekt befindet sich in Berlin im Ortsteil Prenzlauer Berg, direkt gelegen an einer der Hauptverkehrsadern Berlins. Berlin ist mit rd. 3,6 Mio. Einwohnern die bevölkerungsstärkste Stadt Deutschlands und Sitz der Regierung. Die Metropole Berlin profitiert von ihrer internationalen Popularität, dem großen Arbeitskräftepotenzial und seiner Forschungslandschaft und verzeichnete in den letzten Jahren ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum. Größter Wachstumsmotor der Stadt ist der Dienstleistungssektor, zu dem auch die Tourismusbranche zählt – eine der bedeutendsten Wirtschaftsbranchen Berlins.

Die Kombination aus granularer, breit diversifizierter Vermietung an eine Vielzahl von Mietern mit unterschiedlichen Nutzungsarten in der wirtschaftlich dynamischen

und touristisch beliebten Metropole Berlin in guter Lage im Ortsteil Prenzlauer Berg mit guter Verkehrsanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie den Individualverkehr bieten gute Voraussetzungen für ein nachhaltiges Investment, welches im vorliegenden Fall mit durchschnittlich angestrebten Auszahlungen während der angestrebten Fondslaufzeit von rd. 4,0% p. a. (vor Steuern) auch eine attraktive Rentabilität in Aussicht stellt. Eine Beteiligung ist insbesondere für Anleger geeignet, die eine Immobilienanlage ohne eigenen Verwaltungsaufwand suchen, vielmehr eine Immobilienanlage, die durch einen professionellen Immobilien-Assetmanager bzw. eine Kapitalverwaltungsgesellschaft nach deutschem Investmentrecht verwaltet wird. Dabei kann der Anleger sich mit relativ geringem Kapitaleinsatz an großvolumigen Immobilien mittelbar beteiligen. Die Beteiligung ist aufgrund der gegebenen mietvertraglichen Regelungen im Rahmen der Vermietung der Mietflächen weiterhin für Anleger geeignet, die eine Vermögensanlage suchen, die ggf. langfristig einen teilweisen Inflationsschutz bieten kann.

Der Anleger sollte im Fall einer Beteiligung bereit sein, sein eingesetztes Kapital im Rahmen der Beteiligung für die gesamte Laufzeit der Fondsgesellschaft zu binden (Details hierzu siehe in Abschnitt 1.2 bzw. Abschnitt 5.3). Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Fondsgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) bzw. eine Rückgabe der Anteile ist ausgeschlossen. Für den Handel mit (Treuhand-)Anteilen an der Fondsgesellschaft gibt es keinen funktionsfähigen Markt und es ist derzeit nicht absehbar, dass sich ein solcher Markt entwickelt. Dem Anleger muss die eingeschränkte Fungibilität beim Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft bewusst sein (siehe hierzu auch die weiteren Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit. c)).

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten i. V. m. der Mieterstruktur des gemischt genutzten Anlageobjekts ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB investiert. Anteile an der Fondsgesellschaft eignen sich dennoch nicht als alleiniger Bestandteil eines Vermögens, sondern sollten nur einen entsprechend der Risikobereitschaft des Anlegers angemessenen Anteil an seinem Vermögensportfolio darstellen. Jedem Anleger wird empfohlen, das Prinzip der Risikodiversifikation bei der Anlage seines Gesamtvermögens zu beachten.

Das Beteiligungsangebot richtet sich ferner an Anleger, die mit den wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen

Grundzügen einer solchen Fondsgesellschaft vertraut sind. Dem Anleger muss bewusst sein, dass er als Treugeber bzw. Kommanditist der Fondsgesellschaft eine unternehmerische Beteiligung eingeht, die mit erheblichen Risiken verbunden ist. Anleger sollten vor der Anlageentscheidung unbedingt den gesamten Verkaufsprospekt im Zusammenhang, insbesondere den Abschnitt 6 „Risiken“, sorgfältig gelesen haben. Der Anleger sollte sich bei Fragen zum vorliegenden Beteiligungsangebot unbedingt durch unabhängige Experten beraten lassen, beispielsweise zu steuerlichen und rechtlichen Fragen durch Steuerberater und Rechtsanwälte. Der Anleger muss bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, bei einem nicht planmäßigen Verlauf der Beteiligung auch einen Totalverlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag hinzunehmen. Ferner sollte er nicht auf Einkünfte aus der Fondsgesellschaft angewiesen sein und folglich keinen Bedarf haben, während der Laufzeit der Fondsgesellschaft über die angelegte Liquidität bzw. die angestrebten Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) zu verfügen.

Dabei ist das Beteiligungsangebot auf Anleger zugeschnitten, die als natürliche Person mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Anleger ihren Anteil an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten und diesen Anteil nicht fremdfinanzieren. Der Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ des Verkaufsprospekts gilt daher ausschließlich für diese Zielgruppe. Unabhängig davon, sollten sich sämtliche interessierten Anleger vor einer Beteiligung individuell steuerlich beraten lassen.

An der Fondsgesellschaft dürfen sich auch semi-professionelle und professionelle Anleger im Sinne des KAGB beteiligen. Es können sich natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften (soweit nicht aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen ausgeschlossen) und Stiftungen im Rahmen der Kapitalerhöhungen gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft über den Treuhandkommanditisten als Treugeber beteiligen. Die Treugeber dürfen die Kommanditbeteiligung nicht ihrerseits (u. a. als Treuhänder) für Dritte erwerben oder halten. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat jedoch freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen. Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten

nach ausländischem Recht, ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen. Personen, die (i) Staatsangehörige der USA sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („Green Card“) sind, (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt/Wohnsitz oder Sitz in den USA haben und/oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA eingehen oder einer solchen anbieten, dürfen nicht Kommanditisten der Gesellschaft oder Treugeber sein. Vorstehendes gilt gleichermaßen für sämtliche juristischen Personen, und Personenhandelsgesellschaften, sonstige Personenmehrheiten, Stiftungen, Trusts oder sonstige verselbständigte Vermögensmassen, die nach dem Recht eines US-Bundesstaates errichtet sind (jeweils unabhängig davon, ob sie nach dem Recht des jeweiligen US-Bundesstaates selbst Träger von Rechten und Pflichten sein können) und/oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind. Anlässlich der Aufnahme und auf Verlangen der Kapitalverwaltungsgesellschaft haben Gesellschafter und Treugeber zu versichern und nachzuweisen, dass keine der im vorstehenden Satz genannten Bedingungen vorliegt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann im Einzelfall und sofern dies rechtlich zulässig ist Ausnahmen von den Regelungen in diesem Absatz zulassen.

2. KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

2.1 FIRMA, RECHTSFORM, SITZ UND ZEITPUNKT DER GRÜNDUNG

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft wurde die am 29.09.2014 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründete PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg bestellt (nachfolgend „**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“ oder „**PATRIZIA GrundInvest**“). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg unter HRB 29053 eingetragen. Der PATRIZIA GrundInvest wurde am 03.06.2015 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt.

2.2 HAUPTTÄTIGKEITEN DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT / INHALT DES FREMDVERWALTUNGSVERTRAGES / VERGÜTUNGSPOLITIK DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt die Verwaltung der Fondsgesellschaft im Sinne des KAGB. Dies umfasst die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft sowie die Ausführung der allgemeinen Verwaltungstätigkeit der Fondsgesellschaft, d. h. insbesondere des An- und Verkaufs von Vermögensgegenständen sowie deren Bewirtschaftung und Instandhaltung und damit die gesamte Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Betreuung der Gesellschafter nebst der Beantwortung betriebswirtschaftlicher Fragestellungen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sich verpflichtet, die Verwaltung der Fondsgesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere des KAGB, der Verordnung (EU) Nr. 231 / 2013 („**AIFM-Verordnung**“) und der AIFM-Richtlinie), behördliche Anordnungen (insbesondere das Rundschreiben 1 / 2017 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften („**KAMaRisk**“) sowie behördliche Anordnungen und sonstige Äußerungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) und die Anlagebedingungen einzuhalten und sich kontinuierlich über Ergänzungen und Änderungen der genannten Vorgaben zu informieren. Die Fondsgesellschaft ist jederzeit berechtigt, die Erfüllung dieser Pflicht durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist weiterhin verpflichtet, ihre Rechte und Pflichten aus dem Fremdverwaltungsvertrag mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Gesellschafter auszuüben. Sie hat sich insbesondere auch verpflichtet, sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter der Fondsgesellschaft gelöst werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt auch die Funktion des Treuhandkommanditisten. Im Rahmen der Funktion als Treuhandkommanditist einschließlich der Art und des Umfangs der Leistungen ist neben dem Fremdverwaltungsvertrag zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Fondsgesellschaft der in der Anlage III beigefügte Treuhandvertrag und der als Anlage II beigefügte Gesellschaftsvertrag (einschließlich Anlagebedingungen) der Fondsgesellschaft maßgeblich.

Zudem ist die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH auch 100%-Kommanditistin der PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG, die wiederum bis zu 25,1 % der Anteile an der Objektgesellschaft hält.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben an Dritte übertragen. Details siehe in nachfolgendem Abschnitt 11.

Hinsichtlich der Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird auf Abschnitt 8 verwiesen.

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. Die variable Vergütung eines Mitarbeiters wird ausschließlich erfolgsabhängig gewährt und bemisst sich nach der Zielerreichung des betreffenden Mitarbeiters innerhalb eines definierten Zeitraums. Die Definition der Ziele eines Mitarbeiters ist darauf ausgerichtet, Anreize zur Eingehung unangemessener Risiken zu vermei-

den. Vor diesem Hintergrund wird die Höhe des Anteils der variablen Vergütung in einem angemessenen Verhältnis zum Anteil der festen Vergütung festgelegt. Der maximal erreichbare Betrag an variabler Vergütung für das Geschäftsjahr wird arbeitsvertraglich festgelegt. Die Struktur der Vergütungsgovernance berücksichtigt die rechtlichen Vorgaben und 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 Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen und der Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendung zuständigen Personen, sind auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft (www.patrizia-immobilienfonds.de) veröffentlicht. Auf Anfrage wird kostenlos eine Papierversion der Internetseite zur Verfügung gestellt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt keine über die ordnungsgemäße Erfüllung ihrer Pflichten hinausgehende Haftung. Insbesondere haftet die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht für die Wertentwicklung oder ein von der Fondsgesellschaft bzw. ihren Gesellschaftern angestrebtes Anlageergebnis.

Die Laufzeit des Fremdverwaltungsvertrags ist an die Dauer der Fondsgesellschaft gekoppelt und kann von den Parteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Eine Kündigung des Fremdverwaltungsvertrags durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Einklang mit § 154 i. V. m. § 99 KAGB zu erfolgen. Jedwede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

2.3 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT

Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aus folgenden Mitgliedern:

- Joachim Fritz, Inning am Ammersee
- Andreas Heibrock, Putzbrunn

Der Aufsichtsrat besteht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aus folgenden Mitgliedern:

- Klaus Schmitt, Vorsitzender
- Rolf Settelmeier, stv. Vorsitzender
- Peter Forster

Die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der Kapitalverwaltungsgesellschaft üben zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft folgende Hauptfunktionen, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind, aus:

Herr Klaus Schmitt ist noch tätig als Vorstand bei der PATRIZIA Immobilien AG und in dieser Eigenschaft als Geschäftsführer oder Aufsichtsrat von Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG bzw. der von dieser oder ihren Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften verwalteten Investmentvermögen.

Herr Rolf Settelmeier ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung tätig als Vorstandsvorsitzender der Stadtsparkasse Augsburg und ist weiterhin Mitglied des Aufsichtsrats der Dierig Holding AG, Augsburg, sowie Mitglied des Verwaltungsrates der Versicherungskammer Bayern Versicherungsanstalt des öffentlichen Rechtes, München.

Herr Peter Forster ist noch tätig als Aufsichtsrat von Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG.

Weitere Hauptfunktionen mit Bedeutung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft werden durch die Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrats zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht wahrgenommen. Es ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vorgesehen, dass Herr Peter Forster sein Aufsichtsratsmandat zum Jahresende 2018 niederlegt und dass Frau Rikke Lykke, die noch tätig ist als Geschäftsführer und Aufsichtsrat von Tochter- und Beteiligungsgesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG bzw. der von ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften verwalteten Investmentvermögen nebst deren Immobiliengesellschaften ab dem 01.01.2019 zum Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt wird.

2.4 HÖHE DES GEZEICHNETEN UND EINGEZAHLTEN KAPITALS DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über ein gezeichnetes und eingezahltes Stammkapital in Höhe von 3.000.000 Euro. Sich ergebende Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahresberichten entnommen werden. Das Stammkapital wird von dem alleinigen Gesellschafter, der PATRIZIA Immobilien AG, eingetragen beim Amtsgericht Augsburg unter HRB 19478, mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg gehalten, mit dem auch ein Ergebnisabführungsvertrag besteht.

2.5 KAPITALANFORDERUNGEN DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erfüllt sämtliche Kapitalanforderungen (regulatorische Eigenmittel, die frei von Rechten Dritter sind und die zur freien Verfügung der Kapitalverwaltungsgesellschaft stehen) gemäß KAGB. Die Anforderungen des § 25 Abs. 6 KAGB erfüllt die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Bereitstellung von zusätzlichen Eigenmitteln.

2.6 WEITERE INVESTMENTVERMÖGEN, DIE VON DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT VERWALTET WERDEN

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat weitere alternative Investmentfonds („AIF“) im Sinne des KAGB aufgelegt. Dabei handelt es sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung um die geschlossenen Investmentvermögen „PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen“, „PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor“, „PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen“, „PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen“, „PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße“, „PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer“, „PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen“, „PATRIZIA GrundInvest Dresden“, „PATRIZIA GrundInvest Frankfurt/Hofheim“ sowie „PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living“. Neben diesen bereits aufgelegten Investmentvermögen sowie der Auflage und Verwaltung der in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Fondsgesellschaft als Investmentvermögen beabsichtigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft darüber hinaus in der Zukunft weitere Investmentvermögen zu verwalten.

3. VERWAHRSTELLE

3.1 FIRMA, RECHTSFORM, SITZ

Als Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft in einem Verwahrstellenvertrag Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG mit Sitz und Geschäftsanschrift Kaiserstraße 24 in 60311 Frankfurt am Main („**Verwahrstelle**“). Die Verwahrstelle ist ein Kreditinstitut nach deutschem Recht. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) hat die Auswahl der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG als Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft genehmigt.

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragsparteien sind berechtigt, den Verwahrstellenvertrag in Bezug auf einen einzelnen oder sämtliche AIF mit einer Frist von neun Monaten zu kündigen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die zuständige Aufsichtsbehörde der Kapitalverwaltungsgesellschaft den Wechsel der Verwahrstelle auferlegt.

Zur Verwahrstelle siehe auch die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.1 lit. p).

3.2 HAUPTTÄTIGKEITEN DER VERWAHRSTELLE

Die Verwahrstelle ist mit der laufenden Überwachung sowie der Verwahrung der zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände beauftragt.

Die Verwahrstelle übernimmt insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände;
- Eigentumsüberprüfung und Bestandsführung bei nicht-verwahrfähigen Vermögensgegenständen;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Fondsgesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Fondsgesellschaft den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen bzw. dem Gesellschaftsvertrag entsprechen;
- Überwachung der Überweisung des Gegenwertes an die Fondsgesellschaft innerhalb der üblichen Fristen;
- Sicherstellung, dass die Erträge der Fondsgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen, der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrags verwendet werden;
- Überwachung der Verfügungsbeschränkungen gemäß §§ 84 Abs. 1 Nr. 3, 83 Abs. 4 KAGB;
- Ausführung von Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, sofern diese den gesetzlichen Vorschriften und den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft entsprechen;
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme; hier insbesondere Kapitaleinzahlungen der Gesellschafter, Ausschüttungen / Entnahmen („**Auszahlungen**“) an die Gesellschafter sowie Abwicklung des Zahlungsverkehrs der zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften gemäß § 84 KAGB, hier insbesondere Aufnahme von Krediten, Anlagen von liquiden Mitteln bei anderen Kreditinstituten sowie Verfügung über solche Bankguthaben, Erwerb, Verfügung, Belastung der zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände;
- Einzelheiten zur Ausgestaltung spezifischer Aufgaben werden in Abhängigkeit von Assetklasse und Lebenszyklus in einem Service Level Agreement („**SLA**“) geregelt.

3.3 VON DER VERWAHRSTELLE ÜBERTRAGENE FUNKTIONEN

Die Verwahrstelle darf sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben unter Beachtung der einschlägigen Regelungen der Hilfe Dritter bedienen und insbesondere ihre Verwahraufgaben gemäß § 82 KAGB auf einen so genannten Unterverwahrer auslagern.

Die Verwahrstelle und die Kapitalverwaltungsgesellschaft übermitteln sich zur Vermeidung von Interessenkonflikten regelmäßig Einzelheiten zu Dritten, die sie mit der Ausführung ihrer jeweiligen Aufgaben beauftragen, soweit dies gesetzlich gefordert ist. Auf Anforderung wird die jeweilige Vertragspartei Informationen darüber zur Verfügung stellen, nach welchen Kriterien der Dritte ausgewählt wurde und wie dessen Tätigkeit überwacht wird.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen übertragen bzw. unterausgelagert und es sind keinerlei Interessenskonflikte bekannt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übermittelt auf Antrag von Anlegern den neuesten Stand bezüglich Unterauslagerungen, ausgelagerter Verwahrungsaufgaben und sich hieraus ergebende Interessenskonflikte.

3.4 HAFTUNG DER VERWAHRSTELLE

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

4. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

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

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

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

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

4.1 ORGANISATORISCHE MASSNAHMEN ZUR FAIREN BEHANDLUNG DER ANLEGER

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

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft stellt weiterhin eine faire, unabhängige und sachgerechte Bewertung der von ihr verwalteten Vermögensgegenstände sicher und verfügt über geeignete Verfahren und Systeme, um den gesetzlichen Anforderungen an die Bewertung der Vermögensgegenstände der von ihr verwalteten Investmentvermögen zu entsprechen. Dabei greift die Kapitalverwaltungsgesellschaft ausschließlich auf qualifizierte unabhängige externe Bewerter zurück. Die Auswahl der Bewerter ist abhängig von der Nutzungsart sowie von den Märkten (Regionen), in denen die Vermögensgegenstände sich befinden.

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

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

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

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

4.2 SCHLICHTUNGSVERFAHREN

Der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. sind am 04.07.2014 von der BaFin die Schlichtungsaufgaben nach dem KAGB übertragen worden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Anbieter dieses Beteiligungsangebots, die Fondsgesellschaft und der Treuhandkommanditist haben sich dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. angeschlossen und unterwerfen sich der gültigen Verfahrensordnung sowie den Schlichtungssprüchen der Ombudsperson, die im Rahmen dieser Verfahrensordnung ergehen.

Gesellschafter (Anleger) der Fondsgesellschaft haben die Möglichkeit, im Fall von Streitigkeiten ihre Beschwerden schriftlich an die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen zu richten und damit ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten. Gegenstand des Verfahrens können alle Streitigkeiten sein, die im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB stehen. 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 jeweils geltenden Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen ist die Beschwerdegegnerin an einen Schlichtungsspruch der Ombudsperson gebunden, sofern der Beschwerdegegenstand 10.000 Euro nicht übersteigt und die Streitigkeit nicht die Gesellschafterbeschlüsse und die kaufmännischen Entscheidungen der Beschwerdegegnerin, grundsätzliche Rechtsfragen oder ein Musterverfahren zum Gegenstand hat. Die Berechnung der Höhe des Beschwerdegegenstands richtet sich nach der von dem beschwerdeführenden Anleger geltend gemachten Forderung. Das bedeutet, dass die Beschwerdegegnerin in einem solchen Fall 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 Streitwert oder bei Vorlage einer der sonstigen, vorstehend genannten Ausschlusskriterien gibt die Ombudsperson eine Empfehlung ab.

Für nähere Informationen zur Ombudsperson und dem Schlichtungsverfahren kontaktieren Sie bitte:

Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.
Postfach 64 02 22
10048 Berlin
Tel.: 030 / 257 616 90
Fax: 030 / 257 616 91
E-Mail: info@ombudsstelle.com

Weitere und ggf. aktualisierte Angaben zur Ombudsstelle einschließlich der Verfahrensordnung finden Sie im Internet unter www.ombudsstelle.com

Daneben steht es dem Anleger immer frei, den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Anleger auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank wenden. Die Kontaktdaten lauten:

Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt
Tel.: 069 / 2388 1907
Fax: 069 / 709090 9901
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de

5. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND WESENTLICHE ANGABEN ZU DEREN VERWALTUNG

5.1 ART DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Fondsgesellschaft darf gemäß den Anlagebedingungen folgende Vermögensgegenstände erwerben bzw. halten:

- a) Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
- b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der lit. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (auch als „Objektgesellschaft“ bezeichnet) (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB),
- c) Vermögensgegenstände nach §§ 193 bis 195 KAGB (§ 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB).

5.2 MASSGEBLICHE ANLAGEGRUNDSÄTZE UND -GRENZEN SOWIE ANGABEN ZU DEN KONKRETEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN BZW. ZU DEM KONKRETEN ANLAGEOBJEKT

5.2.1 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen investiert die Fondsgesellschaft mittelbar über eine Gesellschaft im Sinne von vorstehendem Abschnitt 5.1 lit. b) („Objektgesellschaft“) in ein zum Erwerbszeitpunkt gemischt genutztes Gebäude-Ensemble in Berlin im Ortsteil Prenzlauer Berg („Anlageobjekt“) mit den Hauptnutzungsarten Büro/Praxis, Einzelhandel, Hospitality und Parken mit einer Vielzahl unterschiedlicher Mieter, welches langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll.

Übersicht über die wesentlichen Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft:

Vermögensgegenstand	Anteile an der Objektgesellschaft, die Eigentümer des Anlageobjekts ist
Firma	PATRIZIA GrundInvest Objekt Berlin GmbH & Co. KG
Handelsregister	Amtsgericht Augsburg; HRA 19453
Anschrift	Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

Die Objektgesellschaft ist alleiniger Eigentümer des Anlageobjekts. Das Anlageobjekt liegt auf einem rd. 12.271 qm großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte, Blatt 173N, lfd. Nr. 9 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Prenzlauer Berg, Flur 15, Flurstück 95, Gebäude- und Freifläche, Storkower Straße 160, 162, Landsberger Allee 117, 117A, 117B in Berlin. Zum Anlageobjekt siehe nachstehend Abschnitt 5.2.3.

Der Investitionsprozess der Fondsgesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von vorstehendem Abschnitt 5.1 lit. a) und b) ist mit der mittelbaren Investition in das Anlageobjekt abgeschlossen. In Vermögensgegenständen im Sinne von vorstehendem Abschnitt 5.1 lit. c) darf die Fondsgesellschaft nach Ablauf der Beitrittsphase von Anlegern und während der Vermietungsphase der Vermögensgegenstände gemäß vorstehendem Abschnitt 5.1 lit. a) bzw. b) max. 25% des investierten Kapitals halten.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten i. V. m. der Mieterstruktur des gemischt genutzten Anlageobjekts ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Gesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB investiert. Details hierzu siehe nachfolgend in Abschnitt 5.2.2 und 5.2.3.

5.2.2 Die Objektgesellschaft / weitere wesentliche Vereinbarungen bzw. konzeptionell mögliche Anpassungen im Zusammenhang mit Anteilen an der Objektgesellschaft

Die Objektgesellschaft, die PATRIZIA GrundInvest Objekt Berlin GmbH & Co. KG, besteht auf unbestimmte Zeit. Die Objektgesellschaft beruht auf einem Gesellschaftsvertrag mit folgenden wesentlichen Regelungen:

5.2.2.1 Unternehmensgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten und die Verwaltung von Immobilien im Sinne des § 1 Abs. 19 Ziffer 21 KAGB sowie der zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände sowie der Erwerb, das Halten und die Verwaltung von Beteiligungen an Gesellschaften mit diesem Unternehmensgegenstand. Die Objektgesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die unmittelbar oder mittelbar der Erreichung des Gesellschaftszwecks dienen und nach den gesetzlichen Vorschriften zulässig sind. Die Objektgesellschaft ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu werden und Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c oder § 34f Gewerbeordnung oder nach § 32 i. V. m. § 1 KWG bedürfen. Die Objektgesellschaft ist ausschließlich vermögensverwaltend im ertragssteuerlichen Sinn tätig.

5.2.2.2 Gesellschafter, Einlagen, Festkapital und Haftsumme

Das Festkapital der Objektgesellschaft beträgt 1.000 Euro. Persönlich haftender Gesellschafter („Komplementär“) ist die WS Beteiligungs GmbH, mit dem Sitz in München, eingetragen in das Amtsgericht München unter HRB 153918. Der Komplementär leistet keine Einlage und ist am Vermögen sowie an Gewinn und Verlust der Objektgesellschaft nicht beteiligt. Die WS Beteiligungs GmbH scheidet aus der Objektgesellschaft automatisch als Komplementär aus, wenn sich die unmittelbaren Beteiligungsverhältnisse an der WS Beteiligungs GmbH ändern.

Kommanditisten der Objektgesellschaft sind die Fondsgesellschaft mit einer Pflichteinlage in Höhe von 749 Euro und die PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg unter HRA 19028, („Minderheitsgesellschafter“) mit einer Pflichteinlage in Höhe von 251 Euro. Die Fondsgesellschaft ist zugleich die geschäftsführende Kommanditistin.

Die Pflichteinlagen bilden zusammen das Festkapital der Gesellschaft. Die Höhe der zu leistenden Pflichteinlage eines Gesellschafters (Kapitalkonto I) bezeichnet zugleich seinen festen Kapitalanteil an der Gesellschaft im Sinne dieses Vertrages („Kapitalanteil“). Damit hat die Fondsgesellschaft einen Kapitalanteil von 74,9% und der Minderheitsgesellschafter einen Kapitalanteil von 25,1%. Die Kapitalanteile sind fest; sie sind nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages maßgeblich für die

Gewinn- und Verlustbeteiligung sowie für die Beteiligung am Vermögen und an einem Liquidationserlös. Die Kapitalanteile können nur durch Änderung des Gesellschaftsvertrages geändert werden.

Die für die Fondsgesellschaft im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 100 Euro. Die für den Minderheitsgesellschafter im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt ebenfalls 100 Euro.

5.2.2.3 Gesellschafterkonten

Der Kontenplan der Objektgesellschaft sieht in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag für die Kommanditisten ein Kapitalkonto I, ein Kapitalkonto II, ein Rücklagenkonto und ein Kapitalkonto III vor.

Auf den Kapitalkonten III werden die entnahmefähigen Gewinnanteile, Verlustanteile, Entnahmen, und Zinsen, die noch nicht eingeforderten ausstehenden und gestundeten Pflichteinlagen (diese mindern das Kapitalkonto III wie nachfolgend in Abschnitt 5.2.2.4 beschrieben) sowie Einlagen der Kommanditisten gebucht, die keine Pflichteinlagen sind. Die Kapitalkonten III werden zusätzlich erhöht um den anteiligen Barüberschuss, soweit dieser den Gewinnanteil bzw. den Verlustanteil (negativen Gewinnanteil) des jeweiligen Kommanditisten übersteigt („Zusatzbetrag“). Die Kapitalkonten III sind im Soll und Haben mit einem Zinssatz in Höhe von 3,9% p. a. zu verzinsen, wobei die Zinsen jeweils zum Jahresende auf den Durchschnitt der Salden der Monatsletzten des vorangegangenen Geschäftsjahres berechnet werden. Sofern und soweit die Verrechnung der anfallenden Zinsen mit den entnahmefähigen Gewinnanteilen und dem Zusatzbetrag zu einem negativen Saldo auf dem Kapitalkonto III des Minderheitsgesellschafters führt, wird dieser Differenzbetrag auf Verlangen des Minderheitsgesellschafters gestundet bis zum Zeitpunkt der Auflösung der Gesellschaft oder dem Ausscheiden des Minderheitsgesellschafters aus der Gesellschaft. Die Zinsen gelten im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand bzw. Ertrag. Vor einer Veräußerung von Kommanditanteilen oder bei einem anderweitigen Ausscheiden aus der Gesellschaft hat der veräußernde Kommanditist sein Kapitalkonto III, aber kein anderes ggf. negatives Gesellschafterkonto, auszugleichen. Der geschäftsführende Kommanditist ist verpflichtet, erstmals für das Geschäftsjahr, welches auf den 31.12.2018 endet, nach den Regeln ordnungsgemäßer Geschäftsführung einen Barüberschuss, der für das abgelaufene Geschäftsjahr an die Gesellschafter ausgezahlt wird, nach den Vorschriften des HGB zu ermitteln. „Barüberschuss“

ist das Handelsbilanzergebnis der Gesellschaft zuzüglich (i) Abschreibungen auf Anlagevermögen und Disagien und (ii) Aufwand der Gesellschaft, der deren Gewinn gemindert hat, soweit dieser durch ergebnisneutrale Einlagen der Gesellschafter ausgeglichen wurde, sowie (iii) abzüglich Darlehenstilgung und selbstfinanzierte, in der Handelsbilanz der Objektgesellschaft aktivierte Investitionen.

Auf den Rücklagenkonten werden die den Kommanditisten zustehenden, jedoch nicht entnahmefähigen Gewinnanteile gebucht. Die Rücklagenkonten werden darüber hinaus gemindert um den Zusatzbetrag.

5.2.2.4 Kapitalerhöhung, Kapitalherabsetzung

Alle Kapitalerhöhungen haben in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag stets so zu erfolgen, dass die Fondsgesellschaft mit 74,9 % und der Minderheitsgesellschafter mit 25,1 % am Festkapital und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt bleiben. Die Fondsgesellschaft und der Minderheitsgesellschafter sind verpflichtet, ihre Einlagen im Rahmen der Kapitalerhöhung entsprechend durch Bareinlagen an die Objektgesellschaft zu erhöhen. Die Einzahlung des durch den Minderheitsgesellschafter zu leistenden Erhöhungsbetrags wird auf Verlangen des Minderheitsgesellschafters gestundet bis zum Zeitpunkt der Auflösung der Objektgesellschaft oder dem Ausscheiden der Minderheitsgesellschafter aus der Objektgesellschaft. Die im Rahmen von Kapitalerhöhungen übernommenen zusätzlichen Pflichteinlagen werden auf das Kapitalkonto I gebucht; soweit eine Stundung erfolgt, vermindern sie zugleich das Kapitalkonto III.

5.2.2.5 Geschäftsführung, Vertretung

Der Komplementär wird, soweit gesetzlich zulässig, von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Zur umfassenden Vertretung der Objektgesellschaft wird in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft Generalvollmacht erteilt, die nur durch einstimmigen Gesellschafterbeschluss widerrufen werden kann. Der geschäftsführende Kommanditist und der Komplementär sowie ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der geschäftsführende Kommanditist bedarf für alle Geschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

5.2.2.6 Vergütung

Der Komplementär erhält für die Übernahme der unbeschränkten Haftung in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag eine Vergütung in Höhe von 10.000 Euro p. a. zuzüglich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Fondsgesellschaft erhält für die Geschäftsführung keine Geschäftsführungsvergütung.

5.2.2.7 Beschlüsse der Gesellschafter

Die Gesellschafter fassen ihre Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen oder der Gesellschaftsvertrag eine andere Mehrheit vorschreiben. Die Verteilung der Stimmrechte bestimmt sich nach den Kapitalanteilen; jeder Euro eines Kapitalanteils gewährt eine Stimme.

5.2.2.8 Gewinn- und Verlustbeteiligung/Entnahmen

Am Gewinn oder Verlust nehmen die Kommanditisten in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I teil, und zwar unabhängig von der tatsächlichen Leistung der Pflichteinlage. Der Komplementär ist nicht am Gewinn oder Verlust der Objektgesellschaft beteiligt.

Der geschäftsführende Kommanditist entscheidet in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag über die Verwendung von Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) nach freiem Ermessen. Ein Barüberschuss soll, soweit es die Liquiditätssituation der Objektgesellschaft zulässt und unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsreserve, ausgezahlt werden. Die Auszahlung des Barüberschusses ist eine Entnahme und ist auf dem Kapitalkonto III zu buchen. Ein Kommanditist, dessen Einlage in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag gestundet ist, nimmt an Entnahmen aus dem Kapitalkonto III nur teil, wenn und soweit er über ein positives Guthaben auf dem Kapitalkonto III verfügt; er kann aber die Entnahme von bis zu 35 % eines ihm zugewiesenen positiven steuerlichen Ergebnisses (nach Verrechnung von ihm zugewiesenen Verlustanteilen) vornehmen.

5.2.2.9 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

Ein Kommanditist kann seinen Kommanditanteil nur mit vorheriger Zustimmung der Gesellschafterversammlung übertragen.

5.2.2.10 Kündigung

Jeder Gesellschafter kann in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag die Objektgesellschaft kündigen, wenn ein wichtiger Grund besteht. Ohne wichtigen Grund ist eine Kündigung nur mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende zulässig, erstmals mit Wirkung zum 31.12.2034 und frühestens nach Ablauf von zehn Jahren nach Eintragung der Fondsgesellschaft als Kommanditist der Objektgesellschaft im Handelsregister.

Wird eine Kündigung erklärt, so gilt in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag Folgendes:

- (a) Kündigt der Komplementär, so wird die Objektgesellschaft aufgelöst, es sei denn die verbleibenden Gesellschafter beschließen einstimmig die Fortsetzung der Objektgesellschaft und schließen binnen eines Monats nach Fassung des Fortsetzungsbeschlusses einen Aufnahmevertrag mit einer neuen persönlich haftenden Gesellschafterin.
- (b) Kündigt ein Kommanditist, so scheidet er mit Ablauf der Kündigungsfrist aus der Objektgesellschaft aus und die Objektgesellschaft wird unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt, es sei denn, diese beschließen die Auflösung der Objektgesellschaft. Für den Fall, dass die Objektgesellschaft bei Kündigung nur noch aus zwei Gesellschaftern besteht, wächst das Vermögen der Objektgesellschaft mit Ablauf der Kündigungsfrist dem verbleibenden Gesellschafter an, sofern dieser nicht die Auflösung der Objektgesellschaft erklärt.

5.2.2.11 Auseinandersetzung, Abfindung

Ein Gesellschafter, der aus der Objektgesellschaft ausscheidet, hat in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag Anspruch auf eine Barabfindung in Höhe des Auseinandersetzungsguthabens. Die Höhe des Auseinandersetzungsguthabens des ausscheidenden Gesellschafters entspricht dem Verkehrswert seiner Beteiligung. Der Verkehrswert der Beteiligung ist auf Grundlage des Immobilienwerts und der fortgeschriebenen sonstigen Werte, die sich aus der zuletzt nach §§ 216, 217 KAGB durchgeführten Bewertung der PATRIZIA Grundinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ergeben, zu ermitteln. Hierbei ist zunächst der Wert des gesamten Eigenkapitals der Objektgesellschaft zu ermitteln, wobei noch nicht ausgeglichene Kapitalkonten III (negatives Kapitalkonto III) werterhöhend zu berücksich-

tigen sind. Der Verkehrswert der Beteiligung des ausscheidenden Gesellschafters entspricht dann dem anteiligen Eigenkapitalwert unter Berücksichtigung einer Vorabzurechnung von positiven Salden (positives Kapitalkonto III) auf dem jeweiligen Kapitalkonto III der Gesellschafter auf deren jeweiligen Beteiligungswert.

Der ausscheidende Gesellschafter ist an Gewinn oder Verlust, der sich aus den am Tag des Ausscheidens schwebenden Geschäften ergibt, nicht mehr beteiligt. Das Auseinandersetzungsguthaben ist unverzinslich. Das Auseinandersetzungsguthaben ist in drei gleichen Halbjahresraten nach Wirksamwerden des Ausscheidens, erstmals drei Monate nach dem Ausscheiden, zur Zahlung fällig.

5.2.2.12 Auflösung und Liquidation

Die Liquidation der Objektgesellschaft erfolgt in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag durch den geschäftsführenden Kommanditisten, sofern die Gesellschafter nichts Abweichendes beschließen. Das nach Berichtigung aller Verbindlichkeiten verbleibende Restvermögen der Objektgesellschaft steht den Gesellschaftern entsprechend ihren Kapitalanteilen zu. Wenn und soweit zulässig, sind Liquidationserlöse vorrangig mit noch offenen Einlageverpflichtungen der Gesellschafter zu verrechnen, um Nachschusspflichten der Gesellschafter nach Möglichkeit zu vermeiden. Wenn und soweit eine Verrechnung nicht möglich ist, bleibt der Minderheitsgesellschafter zur Zahlung von Erhöhungsbeträgen bzw. zum Ausgleich eines negativen Kapitalkonto III einschließlich bis zum Zeitpunkt der Auflösung angefallener Zinsen verpflichtet.

Minderheitsanteil an der Objektgesellschaft

Bezüglich eines möglichen Hinzuerwerbs der Anteile des Minderheitsgesellschafters an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft siehe die Ausführungen unter Abschnitt 10.3.1.

5.2.3 Angaben zu dem konkreten Anlageobjekt

5.2.3.1 Allgemeine Angaben / Beschreibung des Anlageobjekts

Standort des Anlageobjekts

Das Anlageobjekt befindet sich in Berlin in der Landsberger Allee 117, 117A, 117B und in der Storkower Straße 160, 162 im Ortsteil Prenzlauer Berg, nahe der Grenze zum benachbarten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

Die Hauptstadt Berlin ist mit rd. 3,6 Mio. Einwohnern die bevölkerungsstärkste Stadt Deutschlands und weist ein starkes Bevölkerungswachstum auf, welches mit rd. 9,9% im Zeitraum 2005 bis 2016 deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Seit einigen Jahren platziert sich Berlin beim Wirtschaftswachstum in der Spitzengruppe der Bundesländer. So stieg zwischen 2007 und 2017 das Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt um 2,1% gegenüber bundesweit 1,2%. Die Metropole Berlin profitiert von ihrer internationalen Popularität, dem vergleichsweise großen Arbeitskräftepotenzial und seiner Forschungslandschaft. Größter Wachstumsmotor ist der Dienstleistungssektor, in dem rd. 85% der Beschäftigten tätig sind. Zu den bedeutenden Wirtschaftsbranchen Berlins zählen die Tourismusbranche, die Metall- und Elektroindustrie, der Maschinen- und Fahrzeugbau, die Chemie- und Pharmaindustrie, die Druck- und Papierbranche sowie die Nahrungsgüterindustrie. Darüber hinaus gilt Berlin als Zentrum für die Kreativwirtschaft und als wichtiger Medienstandort. Zudem genießt Berlin einen positiven Ruf in der internationalen Gründer-Szene und ist in Deutschland die beliebteste Stadt zur Etablierung eines Start-Up-Unternehmens, insbesondere in der Kreativwirtschaft und der Technologie-Branche. Zu den größten Arbeitgebern Berlins zählen die Deutsche Bahn, die Charité, Vivantes, die Berliner Verkehrsbetriebe BVG, Siemens AG, Deutsche Post DHL, Deutsche Telekom und Daimler. Überwiegend ist Berlins Wirtschaftsstruktur jedoch durch kleine und mittelgroße Unternehmen geprägt.

Berlin gehört neben London und Paris zu den beliebtesten europäischen Städtereisezielen. Dem Tourismus kommt daher eine sehr hohe wirtschaftliche Bedeutung zu. Die erfolgreiche Etablierung als Tourismusmetropole ist auch auf das Destinationsmarketing der Stadt zurückzuführen, welches es versteht, Städtereisende durch Events aus allen Bereichen (Kultur, Sport, Politik, Musik) und mit immer neuen Attraktionen zu Zweit- und Drittbesuchen zu motivieren. Zu den wichtigsten Sehenswürdigkeiten der Stadt zählen u. a. der Alexanderplatz, der Kurfürstendamm, die Siegessäule, das Brandenburger Tor, das Holocaust-Mahnmal, der Reichstag, der Checkpoint Charlie, die East Side Gallery, der Fernsehturm und der Zoo Berlin.

Die Messe Berlin zählt zu den bedeutenden Messestandorten in Deutschland mit internationalen Leitmesse, wie die Grüne Woche, die ITB Berlin, die IFA oder die ILA Berlin Air Show. Insgesamt verzeichnete die Messe Berlin im Jahr

2017 knapp 2,7 Mio. Besucher (2016: rd. 2,5 Mio. Besucher). Neben der Messe kommt dem Tagungs- und Kongresssegment ein hoher Stellenwert zu. Im weltweiten Vergleich liegt Berlin auf dem 4. Platz der wichtigsten Standorte für internationale Geschäfts- und Verbandskongresse – nach Paris, Wien und Barcelona. Für das Jahr 2017 verzeichnet das Berlin Convention Office rd. 11,7 Mio. Teilnehmer (2016: 11,6 Mio., 2015 11,4 Mio. Teilnehmer).

Berlin gliedert sich in 12 Bezirke und 96 Ortsteile. Der Ortsteil Prenzlauer Berg gilt als Szeneviertel Berlins und gehört zum Bezirk Pankow, dem mit ca. 395.000 Einwohnern (Stand 2016) bevölkerungsreichsten Bezirk Berlins. Das Bevölkerungswachstum im Bezirk Pankow ist mit 14,9% im Zeitraum 2005 bis 2016 überproportional stark verglichen mit dem Bevölkerungswachstum Berlins insgesamt.

Im Westen und Südwesten grenzt Prenzlauer Berg an den touristisch geprägten Bezirk Mitte und im Süden an den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Dieser zählt ebenfalls zu den Szenevierteln Berlins und bietet mit seinen Sehenswürdigkeiten und seinem umfangreichen Kultur- und Freizeitangebot eine hohe Aufenthaltsqualität.

In Prenzlauer Berg, mit ca. 160.000 Einwohnern größter Ortsteil Pankows und einer der dichtbesiedeltesten Ortsteile Berlins, leben im Vergleich zu Gesamt-Berlin überproportional viele junge Menschen zwischen 20 und 44 Jahren. Dementsprechend gibt es einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern unter drei Jahren. Prenzlauer Berg ist vor allem für seine Altbaukieze und eine hohe Dichte an Restaurants, Cafés, Bars und kleinen Geschäften bekannt. Bekannte kulturelle Orte in Prenzlauer Berg sind der Mauerpark und die Kulturbrauerei sowie verschiedene Galerien und Theater.

Das Anlageobjekt wird über die Landsberger Allee und die Storkower Straße erschlossen, die das Grundstück im Osten und Süden begrenzen. Die Erschließung des Parkhauses erfolgt über eine Zufahrtstraße von der Storkower Straße über das nördliche Nachbargrundstück. Im Westen wird das Grundstück von den Bahngleisen des Berliner S-Bahn-Rings begrenzt. Die Landsberger Allee ist eine radiale Hauptverkehrsader Berlins, die vom Alexanderplatz aus den Norden und Osten der Stadt erschließt und mit ca. 11 km Länge zu den längsten Straßen Berlins zählt. Die Landsberger Allee sowie die Storkower Straße sind teilweise zwei- bzw. dreispurig ausgebaut mit beidseitigem Gehweg und 2 Bahngleisen in der Straßenmitte.

Die Umfeldbebauung des Anlageobjekts ist gemischt genutzt mit überwiegend mehrgeschossigen Wohngebäuden im nördlichen und östlichen Umfeld und dem Euro-pasportpark westlich der S-Bahn-Gleise mit der Veranstaltungshalle Velodrom, die mit 12.000 Plätzen eine der größten Arenen Berlins ist. Sie ist u. a. Austragungsort der Radsportveranstaltung „Six Day Berlin“ (Berliner Sechstagerennen) und Bühne für zahlreiche Musikveranstaltungen nationaler und internationaler Künstler. Neben dem Velodrom befindet sich die Schwimm- und Sprunghalle, eines der größten Schwimmbäder Europas. Die Schwimm- und Sprunghalle ist auch Austragungsort verschiedener nationaler und internationaler Wettkämpfe.

Auch über den öffentlichen Nahverkehr ist das Anlageobjekt gut angebunden. Der ÖPNV-Bahnhof „Landsberger Allee“ befindet sich unmittelbar vor dem Anlageobjekt und ist Teil des Berliner S-Bahn-rings. Der Bahnhof wird durch vier S-Bahn- und drei Straßenbahn-Linien sowie durch eine Busverbindung bedient. Der Berliner Hauptbahnhof befindet sich in ca. 7 km Entfernung zum Anlageobjekt und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 25 Minuten zu erreichen. Die Flughäfen Tegel und Schönefeld sind ca. 14 km bzw. 21 km entfernt und mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 30 bzw. 45 Minuten zu erreichen.

Beschreibung des Anlageobjekts

Das Anlageobjekt setzt sich zusammen aus einem Büro- und Geschäftsgebäude, einem Parkhaus, einem Hotel und einem Hostel.

Das Büro- und Geschäftsgebäude, das Hotel und das Parkhaus fußen auf einem gemeinsamen, trapezförmigen Sockelbau mit Untergeschoss, Erdgeschoss und erstem Obergeschoss. Diese Gebäudeteile wurden im Jahr 1998 erbaut und in den Jahren 2015 und ab 2017 umfassend saniert, wobei die letzten Sanierungsmaßnahmen zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht abgeschlossen sind. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurde auch der Einzelhandelsbereich des auch als „Forum Landsberger Allee“ bekannten Anlageobjekts umfassend neu positioniert und u. a. mit Mietern wie REWE und dm sowie einer Apotheke im Erdgeschoss des Sockelbaus auf den Versorgungsbedarf des engeren Umfelds des Anlageobjekts ausgerichtet. Das Erdgeschoss des Sockelbaus wird vorwiegend durch den Einzelhandel als Nahversorgungszentrum genutzt; auch der neu gestaltete Eingangs- und Empfangsbereich des Hotels befindet sich im Erdgeschoss. Die Erschließung der Einzelhandelsflächen erfolgt über die

Landsberger Allee und die Storkower Straße. Das erste Obergeschoss wird im Wesentlichen durch ein langjährig eingeführtes Gesundheitszentrum genutzt, welches ein ambulantes Rehasentrum mit dem Schwerpunkt Orthopädie und Traumatologie ist. Als Partner der Deutschen Rentenversicherungen, der Unfallversicherungen, der gesetzlichen und privaten Krankenkassen und der Beihilfe behandelt das Gesundheitszentrum Prenzlauer Berg seine Patienten beispielsweise nach Verletzungen oder mit degenerativen Wirbelsäulen- und Gelenkveränderungen.

Der auf den Sockelbau aufsetzende südliche und westliche, an der Landsberger Allee gelegene L-förmige Gebäudeteil bildet das Büro- und Geschäftsgebäude und verfügt über Nutzflächen vom 2. bis zum 10. Obergeschoss, die als Büro- und Praxisflächen genutzt werden. Die Büro- und Praxisflächen sind diversifiziert an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter aus verschiedenen Branchen, beispielsweise die HAEMA AG (größte private Blutspendeeinrichtung der Bundesrepublik Deutschland), das Land Berlin (vertreten durch den Eigenbetrieb „Kindergärten City“), die Viafon GmbH (Dienstleister für Verkauf und Qualitätsmanagement), die Sunflower Management GmbH & Co. KG (Hauptverwaltung von Leonardo Hotels, die mehr als 130 Hotels in der 3* bis 4* Plus Kategorie in Europa betreiben) oder diverse weitere Ärzte und Dienstleister, vermietet. Die Haustechnik für diese Flächen befindet sich im Untergeschoss. Den oberen Abschluss des Gebäudeteils bildet ein Flachdach. Über fünf Treppenhäuser erfolgt die Erschließung des Büro- und Geschäftsgebäudes. Zusätzlich befinden sich insgesamt sieben Personenaufzüge und ein Feuerwehraufzug im Büro- und Geschäftsgebäude. Das äußere Erscheinungsbild des Büro- und Geschäftshauses ist geprägt durch silberne Fassadenelemente mit innenliegenden Fensterfronten.

Der auf den Sockelbau aufsetzende östliche, entlang der Storkower Straße gelegene, rechteckige Gebäudeteil (Storkower Straße 162) ist im Wesentlichen für den Hotelbetrieb konzipiert. Das moderne 3-Sterne Hotel, das Vienna House Easy Berlin, gehört zu der bekannten europäischen Hotelgruppe Vienna International Hotelmanagement AG, Wien, die über rund 30 Jahre Hotelmanagement-Expertise verfügt. Das Hotel bietet 152 klimatisierte, modern eingerichtete Hotelzimmer, die sich auf das zweite bis achte Obergeschoss verteilen. Der Frühstücksbereich des Hotels befindet sich im ersten Obergeschoss. Er umfasst rund 120 Sitzplätze und einen fest installierten Buffetbereich. Neben dem Frühstück wird der Bereich auch als Tagungsfoyer und zur Tagungsverpflegung genutzt. Neben dem Frühstücks-

Anlageobjekt	gemischt genutztes Gebäude-Ensemble mit den Hauptnutzungsarten Büro / Praxis, Einzelhandel, Hospitality und Parken
Adresse	Storkower Straße 160, 162, Landsberger Allee 117, 117A, 117B; 10407 Berlin
Baujahr	1998 (Büro/Praxis, Einzelhandel, Hotel, Parken), Sanierung 2015 und 2017 (zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abgeschlossen); 1970 (Hostel), Umbau zu Hostel in 2001/2002
Grundstücksgröße	12.271 qm
Vermietbare Fläche*	rd. 35.239 qm
Büro/Praxis	13.999 qm
Einzelhandel	3.368 qm
Lager	4.247 qm
Hotel	5.579 qm
Hostel	8.045 qm
Parken (Stellplätze)	ca. 469 Stück
Anzahl der Geschosse oberirdisch	Bis zu 10 Vollgeschosse
Anzahl der Geschosse unterirdisch	1 Geschoss
Rohbau	<p>Die tragende Konstruktion des Büro- und Geschäftsgebäudes und des Hotelgebäudes wurde hauptsächlich in Stahlbeton ausgeführt. Die vertikalen Bauteile des Büro- und Geschäftshauses wurden in Ortbeton ausgeführt. Die Deckenplatten bestehen überwiegend aus Stahlbetonfertigteilen. Die verwendeten Stahlbetonbauteile wurden in der Druckfestigkeitsklasse C 25/30 ausgeführt. Es wurde ein warmgewalzter und gerippter Betonstahl verwendet.</p> <p>Das Hostel ist als Montagebau in Längsriegelbauweise gefertigt. Die Riegel sind in vier Längsachsen angeordnet. Die Decken- und Dachlasten werden über Stützen in die Einzelfundamente abgetragen. Die horizontale Aussteifung erfolgt über die Deckenplatten. Die vertikale Aussteifung bilden Wandscheiben aus Ortbeton.</p>
Fassade	<p>Die Fassade des Büro- und Geschäftsgebäudes und des Hotels besteht aus Metall- und Glaselementen. Die Gebäuderückseite des Hotelgebäudes besteht in Teilen aus einem verputzten Wärmedämmverbundsystem.</p> <p>Die Konstruktion der Fassade des Hostels an der Storkower Straße 160 bestehen aus weiß-blau beschichteten Fassadenelementen. Der Aufbau der Konstruktion bildet von innen nach außen betrachtet eine 20 mm dicke Innenputzschicht, 60 mm Holzwolle-Leichtbauplatten, 45 mm (in Teilbereichen) bzw. 85 mm Normalbeton und einer nachträglich aufgebracht 80 mm dicken Mineralwolldämmung. Die Fassadenkonstruktion ist auf der Grundlage der DIN 4102-4 in die Feuerwiderstandsklasse W 90 eingestuft.</p>
Dach	Flachdächer mit Bitumendichtungsbahnen als äußere Schicht

* Tatsächliche Fläche nach Nutzungsarten

bereich befindet sich ein Veranstaltungsraum, der durch mobile Trennwände in bis zu drei separate Räume geteilt werden kann. Die Hotelgäste können zudem das Parkhaus des Anlageobjekts nutzen.

Zwischen dem Büro- und Geschäftshaus und dem Hotel erstrecken sich die Parkebenen des sechsstöckigen Parkhauses. Das Parkhaus bietet (zusammen mit der Tiefgarage im ersten Untergeschoss) rd. 420 Stellplätze. Zusätzlich verfügt das Anlageobjekt über rd. 49 Außenstellplätze.

Das Hostel, betrieben von Generator Hostels, befindet sich in einem separaten Gebäude in der Storkower Straße 160 und schließt nördlich an das Parkhaus an. Generator ist nach eigenen Angaben Europas am schnellsten wachsende Hostelkette mit Standorten in europäischen Top-Städten wie Dublin, London, Kopenhagen, Hamburg, Berlin, Venedig, Barcelona, Paris, Amsterdam, Stockholm und Rom und wurde vom Fast Company Magazin unter die Top 50 der innovativsten internationalen Unternehmen gewählt. Der rechteckige Baukörper des Gebäudes erstreckt sich über acht oberirdische Geschosse (Erdgeschoss bis siebtes Obergeschoss) sowie ein Untergeschoss und bietet ca. 235 Zimmer mit insgesamt ca. 896 Betten. Dieses Gebäude wurde ursprünglich als Bürogebäude errichtet und in den Jahren 2001/2002 zu einem modernen Hostel umfassend umgebaut. Die Hostel-Zimmer (Zwei-, Vier-, Acht- und Vierzehnbett-Zimmer) befinden sich in den sieben Obergeschossen und verteilen sich auf unterschiedliche Zimmerkategorien. Die Zimmer sind mit Einzel- und/oder Stockbetten (mit Sichtschutz), Schließfächern und Nachtschlampen zweckmäßig eingerichtet. Im Hostel befindet sich zudem eine Bar, welche abends Snacks und Getränke anbietet. Von Mai bis September öffnet bei gutem Wetter der Außenbereich mit rd. 120 Sitzplätzen. Die Gestaltung der Fassade besteht aus weiß-blau beschichteten Fassadenelementen aus Blech und Alu-Leichtmetall-Fenstern.

Wesentliche Details zu dem Anlageobjekt sind nebenstehender Tabelle zu entnehmen.

Altlasten

Laut der vorliegenden Behördenauskunft der Stadt vom 30.08.2017 ist das Grundstück Landsberger Allee 117, 117 A, 117B und Storkower Straße 162 nach Sanierung im Jahre 1998 vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit. Das Grundstück Storkower Straße 160 ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin

registriert, d. h. es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten auf dem Grundstück vor. Im Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind keine Umweltschäden und/oder Bodendenkmäler bekannt (siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 6.3.2 lit. a).

Dingliche Belastungen des Anlageobjekts

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung und unter Berücksichtigung der nach Vollzug im Kaufvertrag vereinbarten Änderungen (Löschungen und Neueintragungen) sollten im Grundbuch die in der nachstehend aufgeführten Tabelle aufgeführten Lasten und Beschränkungen bestehen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjekts.

Abt. II

Lfd. Nr. 5 (Geh und Fahrrecht): Recht des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Prenzlauer Berg 413N lfd. Nr.2 des Bestandsverzeichnisses den als Anlage 4 (der Bewilligungsurkunde) beigefügten, grün umrandeten Bereich zu begehen und zu befahren und Dritte darüber fahren und gehen zu lassen.

Lfd. Nr. 6 (Wegerecht): Recht des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Prenzlauer Berg Blatt 2518N - lfd. Nr. 44 des Bestandsverzeichnisses - den Bereich in der als Anlage 2 (der Bewilligungsurkunde) beigefügten Skizze zu begehen.

Lfd. Nr. 7 (Wärmeanlagenbetriebsrecht): Recht der Berliner Kraft- und Licht (Bewag)- Aktiengesellschaft, Berlin eine Wärmeversorgungsanlage einschließlich Fernmeldekabel nebst Zubehör einzurichten, zu betreiben, zu unterhalten und zu verlegen.

Lfd. Nr. 8: Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 96 (Prenzlauer Berg Blatt 1637N) verzichtet gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 95 auf die Zahlung einer Überbaurente wegen der Unterbebauung mit einem Teil der Tiefgarage.

Lfd. Nr. 9 (Kraftfahrzeugabstellrecht): Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks (Prenzlauer Berg Blatt 413N) hat das Recht unter Ausschluss des Eigentümers und jedes Dritten auf dem Ü-Plan (der Bewilligungsurkunde) bezeichnete Kfz-Stellplätze zu benutzen.

Lfd. Nr. 10 (Elektroenergieleitungsrecht): Recht der Bewag Aktiengesellschaft, Berlin auf dem belasteten Grundstück eine Trasse (dargestellt auf dem Ü-Plan [der Bewilligungsurkunde] mit „Trasse für Elektroenergieleitung“) für Elektroenergieleitungen nebst Zubehör und Nebeneinrichtungen zu erstellen und zu betreiben. Die Ausübung der Rechte kann Dritten überlassen werden.

Lfd. Nr. 11 (Netzstationsrecht): Recht der Bewag Aktiengesellschaft, Berlin auf dem belasteten Grundstück die Netzstation Nr. 2225 (dargestellt auf dem Ü-Plan [der Bewilligungsurkunde] mit dieser Beschreibung) einzurichten, zu betreiben, zu unterhalten, gegebenenfalls zu erneuern und dafür notwendige Kabel durch das Grundstück zu führen und diese ebenfalls instandzuhalten und auszuwechseln. Die bauliche Unterhaltung obliegt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks. Die Ausübung der Rechte kann Dritten überlassen werden.

Lfd. Nr. 12 (Wärmeversorgungsanlagenrecht): Recht der Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG, Berlin auf dem belasteten Grundstück eine Wärmeversorgungsanlage einzurichten, zu betreiben, zu unterhalten und zu verlegen. Die Ausübung der Rechte kann Dritten überlassen werden.

Lfd. Nr. 13 (Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht): Recht der Berliner Wasserbetriebe – Anstalt des öffentlichen Rechts auf der im Ü-Plan (der Bewilligungsurkunde) in hellblau dargestellten Fläche des belasteten Grundstücks Wasserversorgungsleitungen nebst Hydranten und sonstigen Armaturen dauern unentgeltlich zu betreiben, zu unterhalten und gegebenenfalls zu erneuern. Weiterhin das Recht Änderungen und Ausbesserungen vorzunehmen, Anschlussleitungen herzustellen sowie Wasser für öffentliche und private Zwecke abzugeben. Die im Ü-Plan gekennzeichnete Fläche muss für die Beauftragten der Berliner Wasserbetriebe mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge befahrbare Wegbefestigung erhalten bleiben.

Lfd. Nr. 14 (Telekommunikationsrecht): Recht der Deutsche Telekom AG auf dem belasteten Grundstück Telekommunikationsanlagen zu errichten und zu unterhalten (dargestellt auf dem Ü-Plan [der Bewilligungsurkunde] in grün und beschrieben mit „Trasse der Telekom“).

Abt. II	<p>Lfd. Nr. 16 (Jugendhotel bzw. Hostelrecht, sowie Parkplatzbenutzungsrecht): Die Generator Hostel Berlin GmbH, Berlin ist berechtigt, das/den in dem als Anlage 1 (der Bewilligung) beigefügten Lageplan rot umrandete /-n Gebäude/Gebäudeteil als Jugendhotel bzw. Hostel und die in dem als Anlage 2 (der Bewilligungsurkunde) beigefügten Lageplan rot markierten und mit P1 bis P3 bezeichneten Parkplatzflächen alleine (Alleinnutzungsrecht) sowie die auf dem beigefügten Lageplan rot gestrichelt eingezeichneten Grünflächen sowie die Zufahrten zu den Parkplätzen zusammen mit anderen Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten (Mitbenutzungsrecht) zu benutzen. Die Ausübung der Dienstbarkeit durch Dritte wird gestattet. Der Berechtigte ist verpflichtet, anderen Mietern Zugang zu den von diesen gemieteten Flächen im Untergeschoss zu gewähren. Lfd. Nr. 16 der Abt. II hat Rang vor Abt. III Nr. 1a.1 und Nr. 2.</p> <p>Lfd. Nr. 17 (Tagesrehabilitationskliniknutzungsrecht): Die GPB Gesundheitszentrum Prenzlauer-Berg GmbH, Berlin ist berechtigt das/den in dem als Anlage 1 (der Bewilligungsurkunde) beigefügten Lageplan rot umrandete /-n Gebäude/Gebäudeteil als Tagesrehabilitationsklinik für erweiterte ambulante Physiotherapie, Krankengymnastik und physikalische Therapie sowie weitere Gesundheitsdienstleistungen alleine (Alleinnutzungsrecht) zu benutzen. Die Ausübung der Dienstbarkeit durch Dritte wird gestattet. Lfd. Nr. 17 der Abt. II hat Rang vor Abt. III Nr. 2.</p> <p>Lfd. Nr. 18 (Gebäudeteilalleinnutzungsrecht): Das Land Berlin – vertreten durch Kindergärten City – Eigenbetrieb von Berlin ist berechtigt das/den in dem als Anlage 1 (der Bewilligungsurkunde) beigefügten Lageplan rot umrandete /-n Gebäude/Gebäudeteil als Büro für die Führung und Verwaltung von Kindertageseinrichtungen alleine (Alleinnutzungsrecht) sowie die auf dem (der Bewilligungsurkunde) beigefügten Lageplan rot gestrichelt eingezeichneten Grünflächen zu benutzen. Die Ausübung der Dienstbarkeit durch Dritte wird gestattet. Lfd. Nr. 18 der Abt. II hat Rang vor Abt. III Nr. 2.</p> <p>Lfd. Nr. 20 (Einzelhandelsbetriebs- und Parkplatzmitbenutzungsrecht): Der Vermieter räumt zu Lasten des Grundstückes zu Gunsten des Mieters REWE Markt GmbH das Recht ein das/den in dem als Anlage beigefügten Lageplan rot umrandete Gebäude/Gebäudeteil als Lebensmittelmarkt für den Verkauf von Food- und Non-Food-Waren aller Art alleine (Alleinnutzungsrecht) sowie die auf dem beigefügten Lageplan eingezeichneten Parkplätze einschließlich Zu- und Abfahrten zusammen mit anderen Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten (gemeinschaftliches Nutzungsrecht) zu benutzen. Lfd. Nr. 20 der Abt. II hat Rang vor Abt. III Nr. 1a.1 und Nr. 2.</p>
Abt. III	<p>Lfd. Nr. 4: Grundschild ohne Brief zu 55.400.000 Euro (fünfundfünfzig Millionen vierhunderttausend Euro) für die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen, Esslingen. 15% Zinsen. Vollsteckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 5.540.000 Euro (fünf Millionen fünfhundertvierzigtausend Euro). Rang vor Abt. II Nr. 21. Gemäß Bewilligung vom 07.06.2018 (Ur.-Nr. 1189/2018, Notar Stefan Schrenick in München) und vom 07.06.2018 (Ur.-Nr. 1190/2018, Notar Stefan Schrenick in München) eingetragen am 20.06.2018.</p>

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Zugunsten des Grundstücks (auf Lfd. Nr. :1 des Baulastenblatt 107, Storkower Str. 156A; Grundbuchbezirk Prenzlauer Berg, Blatt 1637 N): Die im Lageplan vom 05.06.2000 grau angelegte Fläche steht jederzeit und uneingeschränkt als

Zu- und Ausfahrt zur/aus der Tiefgarage im Untergeschoss, zugunsten des Grundstücks Storkower Str. 160/162 und Landsberger Allee 117, 117 A, 117 B (Flurstück 95), zur Verfügung. Die Nutzung der Zu- und Ausfahrt ist auch durch Grunddienstbarkeit gesichert.

Zu Lasten des Anlageobjektes bestehen Baulasten wie folgt:

Zulasten des Grundstücks (Lfd. Nr. 1 auf Baulastenblatt Nr. 1568, Storkower Str. 160, 162/Landsberger Allee 117, 117 A, 117 B – Flurstück 95 OT Prenzlauer Berg; Grundbuchbezirk Prenzlauer Berg, Blatt: 173 N): Die im Plan des Bezirksamtes Pankow- Vermessungsamt vom 23.08.2006 goldocker angelegte Fläche steht jederzeit als Zugang und Zufahrt sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Rechtliche und tatsächliche Beschränkungen

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich dessen Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeiten, ergeben sich aus dem Kaufvertrag und Mietverträgen, den Baugenehmigungen, aus den Verträgen über die Fremdfinanzierung sowie den vorstehend ausgeführten dinglichen Belastungen des Anlageobjekts.

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

Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Fondsgesellschaft, sind der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bekannt.

Behördliche Genehmigungen

Nach Kenntnis der Kapitalverwaltungsgesellschaft liegen alle zur Erreichung des Anlageziels der Fondsgesellschaft erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor.

Bewertungsgutachten

Im Rahmen der Ankaufsprüfung für das Anlageobjekt wurde gemäß den Vorschriften des KAGB, insbesondere des § 261 Abs. 5 KAGB im Auftrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Herrn Thore Simon, Haarstraße 15, 30169 Hannover („**Externer Bewerter**“) mit Datum vom 19.02.2018 ein Bewertungsgutachten erstellt. Entsprechend dem Ergebnis des Bewertungsgutachtens liegt der zum Stichtag 26.01.2018 ermittelte Verkehrswert bei 96.700.000 Euro. Das zweite Bewertungsgutachten wurde von dem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Herrn Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Stefan Piosczyk, Boheimstraße

8, 86153 Augsburg („**Externer Bewerter**“) mit Datum vom 26.01.2018 erstellt. Entsprechend dem Ergebnis des Bewertungsgutachtens liegt der zum Stichtag 26.01.2018 ermittelte Verkehrswert bei 96.000.000 Euro. Grundsätzlich darf nach § 261 Abs. 5 Nr. 3 KAGB die aus dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigen. Der von den Sachverständigen ermittelte Wert ist im Einklang mit den Gesetzesvorschriften und damit auch die kaufvertraglich vereinbarte Gegenleistung der Objekt- bzw. der Fondsgesellschaft für das Anlageobjekt. Darüber hinaus liegen der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Bewertungsgutachten für die Vermögensgegenstände vor.

5.2.3.2 Kaufvertrag

Die Fondsgesellschaft hat über die ihr vorgeschaltete Objektgesellschaft („**Käufer**“) am 17./18.04.2018 mit der Peakside Forum S.à r.l. („**Verkäufer**“) einen Kaufvertrag über den Erwerb des Anlageobjekts geschlossen (UR-Nr. 0801/2018 des Notars Stefan Schrenick, München) nebst Nachtrag zum Kaufvertrag vom 14.05.2018 (UR-Nr. 1005/2018 des Notars Stefan Schrenick, München).

Die Vollziehung des Kaufvertrages (Übertragung des Besitzes, der Gefahren, Nutzen und Lasten, sämtlicher das Anlageobjekt betreffender öffentlich-rechtlicher Pflichten und der Rechte und Verpflichtungen aus für den Grundbesitz bestehenden Versicherungen) erfolgt am auf die vertragsgemäße Zahlung des vorläufigen Kaufpreises folgenden Monatsersten, frühestens jedoch am 01.08.2018.

(a) Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Anlageobjekt entspricht – unabhängig vom Zeitpunkt der Fälligkeit des Kaufpreises – der Jahresnettokaltmiete für das Anlageobjekt zum Stichtag 01.01.2019 („**Stichtag**“) multipliziert mit dem Faktor 22,26 („**Faktor**“). „**Jahresnettokaltmiete**“ ist die Summe der vertraglichen Soll-Mieten (ohne Neben- und Betriebskosten und ohne Umsatzsteuer) für das Anlageobjekt zum Stichtag, die sich aus den mit Mietern zum Stichtag für das Anlageobjekt abgeschlossenen Mietverträgen sowie den Soll-Mieten (ohne Neben- und Betriebskosten und ohne Umsatzsteuer) für die Nachvermietungsflächen. Die Nachvermietungsflächen umfassen die zum Stichtag vermietbaren „Einzelhandels“- , „Büro/Praxis“- und „Lagerflächen“ sowie die „vermietbaren Stellplätze“ des Objekts, für die eine Mietgarantie des Verkäufers besteht. Die Mietgarantie wird unter (c) näher dargestellt. Für die am Stichtag bereits aus der Mietgarantie entlassenen Nachvermietungsflächen

wird die vertraglich vereinbarte Jahresnettokaltmiete zum Stichtag angesetzt. Die „sonstigen vermietbaren Flächen“ im Untergeschoss (3.124 qm) zählen nicht zu den Nachvermietungsflächen und sind nicht kaufpreisrelevant. Details zu den Einzelhandels-, Büro- und Lagerflächen sowie zu den sonstigen vermietbaren Flächen siehe auch Abschnitt 5.2.3.3.

Die Parteien gingen bei Abschluss des Kaufvertrages von einer prognostizierten Jahresnettokaltmiete zum Stichtag 01.01.2019 in Höhe von 4.283.397,86 Euro („Zielmiete“) aus. Der Kaufpreis für das Anlageobjekt beträgt auf der Grundlage der Zielmiete und des Faktors 95.348.000 Euro („Ausgangs Kaufpreis“).

Der Ausgangskaufpreis wird unverzüglich nach Eingang der Fälligkeitsmitteilung des Notars beim Verkäufer neu berechnet („Vorläufiger Kaufpreis“). Sollte bei der Aufstellung der Berechnung des Vorläufigen Kaufpreises bei einzelnen Flächen die mietvertraglich vereinbarte Miete aufgrund vereinbarter mietfreier Zeiten oder noch zu vollziehender Staffelmietvereinbarungen nicht oder nicht in voller Höhe fließen, schmälert dies die Berechnungsgrundlage für den Vorläufigen Kaufpreis nicht. Die entsprechenden Beträge werden jedoch wirtschaftlich vom Verkäufer getragen und sind vom Vorläufigen Kaufpreis (ohne Berücksichtigung des Faktors) in Abzug zu bringen.

Der endgültige Kaufpreis für das Anlageobjekt des Kaufvertrages ist die Summe aus dem Vorläufigen Kaufpreis sowie dem Erhöhungsbetrag bzw. den Erhöhungsbeträgen und einer etwaigen Kaufpreisanpassung. Die Kaufpreisanpassungen werden unter (b) näher dargestellt.

Der Kaufpreis übersteigt unabhängig von den Anpassungsregelungen keinesfalls 101.946.106 Euro („Maximalkaufpreis“).

(b) Kaufpreisanpassungen

Für die Ermittlung des endgültigen Kaufpreises wird der Verkäufer dem Käufer während eines Zeitraums von insgesamt 42 Monaten ab dem Übergabetag („Nachvermietungszeitraum“), jeweils nach Abschluss eines Vertrages für eine bei Beurkundung unvermietete Mietfläche („Nachvermietungsflächen“), seine Berechnung des Erhöhungsbetrages für diese Nachvermietungsfläche schriftlich mitteilen. Der jeweilige Erhöhungsbetrag entspricht der vertraglichen Jahresnettokaltmiete für die jeweilige Nachvermietungsfläche abzüglich der bei der Berechnung des Vorläufigen Kaufpreises bereits berücksichtigten Zielmiete multipliziert

mit dem Faktor („Erhöhungsbetrag“). Eine Kaufpreisanpassung für sonstige Mietflächen oder Mietverträge sowie eine Anpassung des Vorläufigen Kaufpreises nach unten finden nicht statt.

Eine weitere Kaufpreisanpassung für Mieterhöhungen erfolgt aufgrund von Indexierungen bis zum Stichtag, welche noch nicht in der Ermittlung des Vorläufigen Kaufpreises berücksichtigt worden sind. In Bezug auf den Mietvertrag mit der VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH ist maßgeblich, welche Umsatzpacht vom Pächter im Zeitraum zwischen dem 01.01.2018 und dem 31.12.2018 zu zahlen war und welche Erhöhung sich aus der Umsatzpacht im Verhältnis zur Fixpacht für diesen Zeitraum ergibt, wobei diese Mieterhöhung für die Ermittlung der Kaufpreisanpassung auf einen Maximalbetrag von 50.000 Euro p. a. begrenzt ist.

(c) Mietgarantie

Während des Nachvermietungszeitraums schuldet der Verkäufer dem Käufer für die Nachvermietungsflächen im Rahmen einer Mietgarantie die kaufvertraglich festgehaltenen Soll-Mieten / Garantiemieten als Nettokaltmiete zuzüglich der kaufvertraglich festgelegten Nebenkostenpauschale („Mietgarantie“).

(d) Einbehalte

Der Kaufvertrag sieht einen Kaufpreiseinbehalt zur Besicherung der Mietgarantie und der Erstattung der Ausbaurkosten für Nachvermietungsflächen vor. Der Verkäufer hat im Falle eines fruchtlosen Ablaufs des Nachvermietungszeitraums dem Käufer die Ausbaurkosten für die dann nicht vermieteten Nachvermietungsflächen bis zu einem Höchstbetrag, der dem jeweiligen Einbehalt entspricht, gegen Nachweis zu erstatten.

Die Zusammensetzung des Einbehalts ergibt sich aus einer Beispielsrechnung im Kaufvertrag und sieht bei Abschluss des Kaufvertrages einen Betrag von insgesamt 2.018.706,45 Euro vor. Der Einbehalt wird entsprechend der Kaufpreisanpassungen ebenfalls neu berechnet. Der Einbehalt ist anteilig für jede Nachvermietungsfläche vom Käufer an den Verkäufer auszukehren, sobald die jeweilige Nachvermietungsfläche aus der Mietgarantie entlassen ist und soweit sich der Käufer nicht zur Erfüllung der Verpflichtungen des Verkäufers berechtigterweise aus dem Einbehalt bedient hat. Der Einbehalt verbleibt zudem beim Käufer in Höhe der unter einem Nachvermietungsvertrag gewährten Mieterincentives, soweit diese noch nicht vom Verkäufer erfüllt und nach dem Mietvertrag vom Vermieter gegenüber dem Mieter geschuldet sind. Soweit der Einbehalt am Ende

der Mietgarantiezeit nicht zur Auszahlung an den Verkäufer fällig geworden ist, verfällt er und verbleibt beim Käufer.

(e) Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten

Der Verkäufer verpflichtet sich, bestimmte Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten am Anlageobjekt durchzuführen (wie beispielsweise die Renovierung des Parkhauses, die Trennung von Trink- und Löschwasser, die Reinigung der Fassade) und kaufvertraglich vereinbarte Beseitigungen von Mängeln und Beanstandungen vorzunehmen. Er wird die entsprechenden Werkunternehmer mit diesen (Bau-) Maßnahmen auf eigene Rechnung beauftragen (bzw. hat bestimmte Aufträge bereits erteilt).

(f) Gewährleistung bezüglich der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen

Der Verkäufer übernimmt keine eigene Haftung für die Mangelfreiheit der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Er tritt jedoch mit Wirkung zum Übergabetag alle ihm im Zusammenhang mit der Durchführung der Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten am Anlageobjekt zustehenden Mängelansprüche gegen Werkunternehmer an den Käufer ab, übergibt unverzüglich nach dem Übergabetag alle von Werkunternehmern gestellten Bürgschaften sowie Auftragnehmererklärungen und überweist alle bei ihm befindlichen Barsicherheiten (insbesondere Einbehalte) an den Käufer. Der Verkäufer steht zudem dafür ein, dass

- die Gewährleistungsregelungen in den bisher abgeschlossenen Verträgen mit Werkunternehmern nicht mehr zum Nachteil des Auftraggebers geändert werden,
- die Werkunternehmer von ihnen vertraglich geschuldete Sicherheiten und Auftragnehmererklärungen an den Verkäufer übergeben,
- die von ihm ab dem Beurkundungstag im Zusammenhang mit den Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten abzuschließenden Verträge die kaufvertraglich festgelegten Vorgaben erfüllen. Danach hat der Verkäufer bei den abzuschließenden Verträgen mit einem Auftragswert von mehr als 10.000 Euro brutto marktübliche Regelungen zur Gewährleistung sowie die Stellung einer Gewährleistungssicherheit in Höhe von 5 % der Nettoschlussrechnungssumme zu vereinbaren. Zudem hat der Verkäufer den jeweiligen Werkunternehmer zu verpflichten, eine Auftragnehmererklärung abzugeben, und
- er alle seine Pflichten aus im Zusammenhang mit den Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten abgeschlos-

senen oder noch abzuschließenden Verträgen mit Werkunternehmern dergestalt erfüllt, dass die unter diesem Kaufvertrag abgetretenen Rechte dem Käufer einwendungs- und einredefrei zustehen, mit Ausnahme der Einrede der Verjährung nach Ablauf der anwendbaren Verjährungsfristen, und dass die Werkunternehmer keine Bedenken gegen die Ausführung der Arbeiten angemeldet haben, die zu einer Einschränkung der dem Käufer abgetretenen Ansprüche führen.

(g) Garantien bezüglich des Anlageobjekts und der Mietverhältnisse

Nach den Regelungen des Kaufvertrages wird das Anlageobjekt in seinem Zustand bei Vertragsschluss verkauft, d. h., Rechte des Käufers wegen Sach- und Rechtsmängeln des Anlageobjektes sind ausgeschlossen soweit nicht im Kaufvertrag ausdrücklich Abweichendes vereinbart wurde.

Der Verkäufer hat Garantieerklärungen im Sinne selbstständiger Garantieverprechen (§ 311 Abs. 1 BGB, eine „Garantie“) im Hinblick auf das Anlageobjekt abgegeben.

Demnach hat der Verkäufer die Garantie dafür übernommen, dass

- er am Beurkundungstag und am Fälligkeitstag alleiniger Eigentümer des Anlageobjekts und zur Verfügung über diesen Grundbesitz berechtigt ist,
- am Fälligkeitstag weder Belastungen im Grundbuch des Anlageobjekts eingetragen noch solche vom Verkäufer beantragt sind, mit Ausnahme solcher Belastungen, (i) die der Käufer nach diesem Kaufvertrag übernimmt, (ii) für die Löschungsunterlagen vorliegen oder (iii) die mit Zustimmung, Genehmigung oder Mitwirkung des Käufers eingetragen oder beantragt wurden,
- nach seiner Kenntnis hinsichtlich des Anlageobjekts am Beurkundungstag keine nicht im Grundbuch eingetragenen altrechtlichen Dienstbarkeiten und keine nicht offen gelegten öffentlich-rechtlichen Lasten und Beschränkungen sowie nachbarrechtliche Beschränkungen bestehen,
- ihm am Beurkundungstag keine wesentlichen unerledigten behördlichen Verfügungen oder Auflagen für das Anlageobjekt und keine Widerrufe, Rücknahmen oder Widersprüche zu den für die Bebauung und Benutzung der Gebäude auf dem Anlageobjekt maßgeblichen Genehmigungen vorliegen,

- am Fälligkeitstag mit Ausnahme im Kaufvertrag aufgeführten überbauten Grundstücke Dritter nicht vom Anlageobjekt aus überbaut sind,
- nach Kenntnis des Verkäufers am Beurkundungstag das Anlageobjekt nicht von Grundstücken Dritter überbaut ist,
- am Beurkundungstag keine rechtshängigen Rechtsstreitigkeiten mit Dritten bestehen oder schriftlich angedroht worden sind, die sich auf das Anlageobjekt beziehen und an denen der Verkäufer prozessual beteiligt ist,
- nach Kenntnis des Verkäufers am Beurkundungstag keine Umweltschäden am Anlageobjekt bestehen, wobei dem Käufer bekannt ist, dass der Verkäufer hierzu keine Erkundigungen eingeholt oder Untersuchungen vorgenommen und insbesondere keine umwelttechnische Prüfung (Environmental Due Diligence) des Anlageobjekts durchgeführt hat,
- Anlage 9.4.9 des Kaufvertrages eine zum Beurkundungstag vollständige Liste der in Bezug auf das Anlageobjekt abgeschlossenen Miet- und Pachtverträge einschließlich sämtlicher Nachträge („Mietverträge“) sowie der von den Mietern gestellten Mietsicherheiten enthält und daneben keine Nebenabreden mit Mietern in Bezug auf das Mietverhältnis bestehen und solche Nebenabreden auch bis zum Fälligkeitstag nicht begründet werden,
- am Fälligkeitstag keine Vorausverfügungen über Forderungen aus den Mietverträgen bestehen mit Ausnahme von Sicherungsvereinbarungen mit der Berlin Hyp AG als Grundpfandrechtsgläubigerin, die gegen Zahlung des vorläufigen Kaufpreises zum Übergabetag abgelöst werden,
- am 13.04.2018 mit bestimmten, kaufvertraglich festgehaltenen Ausnahme keine Miet- oder Nebenkostenrückstände von Mietern unter den Mietverträgen bestehen,
- nach seiner Kenntnis zum 13.04.2018 kein Mieter unter einem Mietvertrag Mietminderungen geltend macht oder die Miete unter Vorbehalt der Rückforderung bezahlt,
- er dem Käufer nach seiner Kenntnis keine ihm bekannten Unterlagen oder Informationen vorenthalten oder nicht zugänglich gemacht hat, bei denen er davon ausgehen musste, dass diese für den Käufer als professionellem Immobilieninvestor nach der Verkehrsauffassung von wesentlicher Bedeutung für die Prüfung des Anlageobjekts sein würden.

Für die Garantien und die Rechtsfolgen gelten abschließend die Regelungen des Kaufvertrages. Für den Fall, dass eine dieser Garantien unzutreffend ist, hat der Verkäufer innerhalb angemessener Frist denjenigen Zustand herzustellen, der bestünde, wenn die betroffene Garantie zutreffend gewesen wäre (Naturalrestitution). Stellt der Verkäufer innerhalb der angemessenen Frist nicht den vertragsgemäßen Zustand her oder ist die Herstellung des vertragsgemäßen Zustands nicht möglich, kann der Käufer vom Verkäufer Schadensersatz in Geld verlangen. Der Schadensersatz umfasst nur den aufgrund des Garantieverstoßes entstandenen unmittelbaren Schaden des Käufers einschließlich eines etwaigen Mietausfalls (ohne Berücksichtigung des Faktors), nicht jedoch (i) sonstigen entgangenen Gewinn, (ii) interne Kosten des Käufers, (iii) Folgeschäden, (iv) Schadensersatz aufgrund des Einwandes, dass der Kaufpreis aufgrund unrichtiger Annahmen berechnet worden sei, oder (v) Schäden, die auf der Grundlage von Multiplikatoren auf die Mieteinnahmen berechnet werden.

Der Verkäufer schuldet nicht die Freiheit des Anlageobjekts von Umweltschäden und Bodendenkmälern. Er erklärt aber, dass ihm solche nicht bekannt sind.

(h) Rücktrittsrechte

Nach den Regelungen des Kaufvertrages stehen Käufer und Verkäufer jeweils folgende Rücktrittsrechte zu:

- Wenn die Fälligkeitsvoraussetzungen unter dem Kaufvertrag nicht bis zum 31.12.2018 eingetreten oder der Käufer nicht bis zum 31.12.2018 auf das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen für das Anlageobjekt verzichtet hat,
- Wenn bis zum Fälligkeitstag Verschlechterungen der baulichen Substanz des Anlageobjekts eintreten, die nicht lediglich eine normale Abnutzung darstellen oder sonst üblich oder vorhersehbar sind und deren Beseitigung einen Kostenaufwand von mehr als 15.000.000 Euro verursachen würde. Der Rücktritt ist innerhalb von einem Monat nach Kenntnis von der Verschlechterung schriftlich zu erklären,
- Wenn die Gemeinde von einem ihr am Anlageobjekt zustehenden Vorkaufsrecht Gebrauch macht.

(i) Aufschiebende Bedingung

Die Kaufpreisfälligkeit steht unter der aufschiebenden Bedingung der abnahmereifen Durchführung der Sanierungsmaßnahme am Anlageobjekt (Trennung Trink- und Löschwasser) durch den Verkäufer. Ist die aufschiebende

Bedingung nicht bis zum 31.12.2018 eingetreten, gilt sie als ausgefallen und der Kaufvertrag wird endgültig unwirksam.

(j) Freistellungsverpflichtungen

Im Kaufvertrag sind verschiedene Freistellungsverpflichtungen vereinbart.

Die wesentlichen Freistellungsverpflichtungen des Verkäufers resultieren aus diversen steuerlichen Aspekten.

Wesentliche Freistellungsverpflichtungen des Käufers ergeben sich aus dem Anspruch des Verkäufers auf Freistellung von allen öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Verpflichtungen im Zusammenhang mit Umweltschäden und Bodendenkmälern, die nach Übergabe entstehen. Hierunter fallen insbesondere Ansprüche auf Untersuchung, Überwachung, Sicherung, Sanierung und Entsorgung von Umweltschäden. Es wird klargestellt, dass vorstehende Freistellung auch Umweltschäden umfasst, die vor dem Übergabetag auf dem Anlageobjekt bestanden (soweit nicht vom Verkäufer verursacht oder verschwiegen).

(k) Verjährung der Ansprüche

Sämtliche Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer aus und im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag verjähren 18 Monate nach dem Übergabetag. Abweichend davon verjährt der Anspruch des Käufers auf Verschaffung des Eigentums am Grundbesitz innerhalb von zehn Jahren nach dem Beurkundungstag und Ansprüche des Käufers (Ausgleichsansprüche im Zusammenhang mit den Betriebskostenabrechnungen, die der Käufer ab dem Abrechnungsjahr 2018 durchführt und Ausgleichsansprüche im Zusammenhang mit den vom Verkäufer für den Zeitraum ab dem Übergabetag im Voraus getragenen oder noch zu tragenden öffentlichen und privaten Lasten und Kosten) innerhalb von 24 Monaten nach dem Übergabetag.

Ansprüche im Zusammenhang mit Steuern verjähren sechs Monate nach endgültiger materieller und formeller Bestandskraft des zugrundeliegenden Steuer-, Haftungs- oder Duldungsbescheids, der den Anspruch der jeweiligen Partei begründet hat. Die Verjährung beginnt insoweit nicht vor bestandskräftiger Festsetzung durch das Finanzamt.

(l) Haftungsbegrenzungen

Dem Käufer stehen Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit abgegebenen Garantien nur zu, soweit der jeweilige Anspruch im Einzelfall einen Betrag von 40.000 Euro („De-Minimis-Betrag“) überschreitet. Als Einzelfall gilt

auch, wenn sich derselbe Schaden aufgrund und im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit derselben Garantieverletzung mehrfach wiederholt. Der De-Minimis-Betrag gilt zugleich als „Freibetrag“. Der Käufer ist nur berechtigt, den Betrag vom Verkäufer zu fordern, der den Freibetrag übersteigt.

Die Ansprüche des Käufers aus oder im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag (mit Ausnahme des Anspruchs auf Verschaffung des Eigentums am Anlageobjekt) sind insgesamt auf einen Betrag in Höhe von 10.000.000 Euro begrenzt.

Alle über die im Kaufvertrag ausdrücklich geregelten Ansprüche und Rechte hinausgehenden Ansprüche und Rechte des Käufers insbesondere wegen einer Verletzung einer der in Ziffer 9.4 enthaltenen Garantien, unabhängig von ihrer Entstehung, ihrem Umfang und ihrer rechtlichen Grundlage, – soweit rechtlich zulässig – sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Etwas im Kaufvertrag vereinbarte Haftungsausschlüsse oder Haftungsbeschränkungen finden keine Anwendung für Ansprüche im Zusammenhang mit Steuern.

5.2.3.3 Mieterstruktur und Miet- bzw. Pachtverträge

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten i. V. m. der Mieterstruktur der gemischt genutzten Immobilie ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB investiert.

Übersicht Mieter und Miet- bzw. Pachtvertragsdaten

Aus den zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen und den über die Mietgarantie gesicherten Erträgen erzielt die der Fondsgesellschaft vorgeschaltete Objektgesellschaft als Vermieter bei wirtschaftlicher Betrachtung bzw. bei plangemäßem Verlauf anfänglich rd. 4,2 Mio. Euro p. a.. Dementsprechend berücksichtigt dieser Betrag nicht die sonstigen vermietbaren Flächen im Untergeschoss (3.124 qm), welche nicht kaufpreisrelevant sind. Die Erträge sind stark nach Branche, Mieter, Laufzeit und Nutzungsart diversifiziert. Die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse und über die Mietgarantie gesicherte Erträge bzw. über die erwartete Miete für zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses noch unvermietete Flächen sind in nachstehender Tabelle dargestellt. Die so genannte Multi-Tenant-Struktur, also die Vermietung des Anlageob-

jekts mit unterschiedlichen Nutzungsarten an eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzer, stellt eine starke Diversifizierung der Mieter- bzw. Pächterstruktur dar und trägt demnach zu einer entsprechenden Risikostreuung bei. Darüber hinaus erlauben die zeitlich gestaffelten Miet- und Pachtvertragslaufzeiten und die unterschiedlichen Flächengrößen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten zukünftig eine Risikoreduktion durch Diversifikation im Rahmen Nachvermietung bzw. -verpachtung.

Die gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge zum 01.09.2018 bezieht sich auf die Berechnung der Miet- und Pachteinahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge und beträgt ohne Berücksichtigung der Sonderkündigungsrechte und ohne Berücksichtigung der kaufvertraglich gesicherten Mietgarantie des Verkäufers für die vermietbaren Flächen rd. 9,8 Jahre.

Das Anlageobjekt dient einer gemischten Nutzung und ist an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Die zum Kaufvertragsabschluss noch zu vermietenden Flächen und Stellplätze sollen künftig an weitere Mieter vermietet bzw. an einen Parkhausbetreiber langfristig verpachtet werden. Die bestehenden Mietverträge beruhen weitgehend auf einem einheitlichen Mustermietvertrag, der im Laufe der Zeit geringfügig angepasst wurde. Die nachfolgenden Ausführungen und Detailaufstellungen wurden auf die 13 wesentlichen Miet- bzw. Pachtverträge beschränkt („Hauptmietverträge“), die insgesamt rd. 83,6% der geplanten Gesamt-Nettomieteinnahmen p. a. zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses ausmachen.

Gewerbliche Miet- bzw. Pachtverträge

Laufzeit/Optionen

Die Hauptmietverträge wurden ursprünglich vorbehaltlich nachstehend dargestellter Sonderkündigungsrechte für eine Festlaufzeit von zehn bis 20 Jahren abgeschlossen. Davon ausgenommen sind drei Mietverträge – mit den Mietern Berufsbildungswerk GmbH, Gesundheitszentrum Prenzlauer Berg GmbH und Land Berlin – die eine Festlaufzeit von mindestens fünf Jahren vorsehen. Details bezüglich der Laufzeiten sowie der ggf. vorhandenen möglichen Option eines Mieters bzw. Pächters zur Verlängerung des Miet- bzw. Pachtverhältnisses sind in vorstehender Tabelle dargestellt.

Sonderkündigungs- und Rücktrittsrechte

Es bestehen insbesondere die folgenden Sonderkündigungs- und Rücktrittsrechte:

- **REWE Markt GmbH:** Bei einer Unterschreitung der mietvertraglich vereinbarten Mietflächen um mehr als 5% und begründeter Betriebsverhinderung besteht das Recht des Mieters zur außerordentlichen Kündigung, auszuüben innerhalb von vier Wochen nach Vorlage des gemeinsamen Aufmaßes. Das Flächenaufmaß hat ergeben, dass die Abweichungstoleranz nicht überschritten wurde. Das Kündigungsrecht ist somit nicht entstanden.
- **Berufsbildungswerk GmbH:** Der Mieter ist seit dem 31.12.2016 berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende schriftlich zu kündigen, wenn das Fördervolumen der zuständigen Agentur für Arbeit und anderer Institute, von welchen er finanzielle Förderungen erhält, ohne sein Verschulden im Vergleich zum ersten Mietmonat (Januar 2014) um mindestens 50% sinkt und eine wirtschaftliche Fortführung des Betriebs aus diesem Grund nicht mehr möglich ist.
- **Sunflower Management GmbH & Co. KG:** Die Nutzungsberechtigung für die Werbeanlage kann unabhängig von der Laufzeit des Mietverhältnisses von beiden Vertragsparteien mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres gekündigt werden.
- **Dr. med. Th. Schmidt-Sellin:** Der Mieter kann eine vorzeitige Vertragsbeendigung unter Beachtung der für unbefristete Mietverhältnisse geltenden gesetzlichen Kündigungsfrist verlangen, wenn er dem Vermieter einen wirtschaftlich und persönlich zumutbaren Ersatzmieter benennt, der über dieselbe fachärztliche Ausrichtung wie der Mieter oder eine mit bereits im Mietobjekt vorhandenen Ärzten nicht konkurrierende fachärztliche / ärztliche Ausrichtung verfügt und der bereit ist, in den Mietvertrag einzutreten.

Nebenkosten

Im Grundsatz wurde den Mietern unter den Mietverträgen eine weitreichende Pflicht zur Tragung von Nebenkosten auferlegt. Grundsätzlich zahlen die Mieter auch monatliche Vorauszahlungen auf die Nebenkosten. Die nicht verbrauchsabhängigen Kosten entsprechen weitestgehend der Betriebskostenverordnung. Die verbrauchsunabhängigen Nebenkosten sind für den REWE Markt GmbH auf maximal monatlich 2,75 Euro/qm und für den Mieter Sunflower Management GmbH & Co. KG auf maximal monatlich 2,60 Euro/qm begrenzt.

**Prognose – u. a. abhängig von den erzielten Mietvertragsabschlüssen und Umsätzen der Mieter bzw. Pächter –
Rundungsdifferenzen sind möglich**

Mieter	Laufzeit ¹	Offene Optionen	Hauptnutzungsart	Fläche in qm ²	Stellplätze	
Berufsbildungswerk GmbH	31.12.2018	3 x 12 M	Büro/Praxis	861,90		
Dr. F. Maiwirth	16.12.2020	3 x 60 M	Büro/Praxis	457,94		
Dr. med. Th. Schmidt-Sellin	31.07.2031	2 x 60 M	Büro/Praxis	504,33		
DSD Power Technologies GmbH	30.04.2020	2 x 60 M	Büro/Praxis	453,26		
HAEMA AG	28.02.2023	keine	Büro/Praxis	897,88		
Hornbach Baumarkt AG	31.05.2021	2 x 60 M	Büro/Praxis	908,61		
interprojekt GmbH	31.12.2023	2 x 36 M	Büro/Praxis	381,00		
Land Berlin – vertreten durch Kindergarten City- Eigenbetrieb von Berlin	31.08.2021	1 x 60 M	Büro/Praxis	1.649,24		
Sunflower Management GmbH & Co. KG	31.12.2023	1 x 36 M 2 x 60 M	Büro/Praxis	1.778,33		
Viafon GmbH	30.06.2028	1 x 60 M	Büro/Praxis	1.742,00		
Gesundheitszentrum Prenzlauer Berg GmbH ³	30.11.2030		Büro/Praxis	3.064,29		
vermietbare Büro/Praxis-Flächen			Büro/Praxis	1.446,79		
dm-drogerie markt GmbH & Co. KG	29.09.2027	2 x 60 M	Einzelhandel	790,00		
REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Ost	14.11.2032	3 x 60 M	Einzelhandel	1.670,00		
vermietbare Einzelhandelsflächen			Einzelhandel	178,40		
Nibelungen Apotheke	27.02.2027	2 x 60 M	Einzelhandel	333,00		
Filiz Kaplankiran	06.01.2021		Einzelhandel	396,89		
Generator Hostel Berlin GmbH	31.12.2024	2 x 60 M	Hostel	8.647,97		
VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH	30.09.2036	1 x 60 M	Hotel	5.578,91		
vermietbare Stellplätze			Parken		469	
vermietbare Lagerflächen			Lager	374,00		
sonstige vermietbare Flächen			Lager	3.124,00		
Summe				35.238,74		

1 Es wird lediglich die Hauptnutzungsart des Mieters benannt. Einige Mieter haben mehr als eine Nutzungsart, wie bspw. Büro/Praxis und Lager angemietet. Die Laufzeit-Angaben beziehen sich auf die vom Mieter angemietete Hauptnutzungsfläche, etwaige Laufzeiten von Lagerflächen (in Flächenangaben beinhaltet) können teilweise abweichen.

2 Es wird lediglich die Hauptnutzungsart des Mieters benannt. Einige Mieter haben mehr als eine Nutzungsart, wie bspw. Büro/Praxis und Lager angemietet. Die Flächenangaben beziehen sich auf sämtliche vom Mieter angemieteten Nutzungsarten.

3 zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses ist die rd. 2.839 qm große Hauptmietfläche Bestandteil der Nachvermietungsflächen; aufgrund des abgeschlossenen Mietvertragnachtrags bis zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wird diese Fläche nicht mehr unter Nachvermietungsflächen geführt; nach neuem Aufmaß beträgt die neue Mietfläche des Mieters rd. 3.032 qm.

	Nettomiete pro Monat in Euro	Nettomiete pro Jahr in Euro	Anteil an Gesamtmiet- bzw. pachteinnahmen	Anmerkungen
	7.472,67	89.672,04	2,11%	Sonderkündigungsrecht, Staffelmiete
	4.704,35	56.452,24	1,33%	
	5.905,58	70.866,96	1,67%	Sonderkündigungsrecht bei geeignetem Ersatzmieter
	4.532,60	54.391,20	1,28%	
	9.783,60	117.403,20	2,76%	
	11.811,81	141.741,72	3,34%	
	3.619,50	43.434,00	1,02%	
	14.687,47	176.249,64	4,15%	Staffelmiete
	19.840,10	238.081,20	5,60%	Nutzungsberechtigung für Werbeanlage kann mit dreimonatiger Frist zum Ende eines Kalenderjahres beiderseitig gekündigt werden; teilweise Staffelmiete
	26.367,20	316.406,34	7,44%	
	32.030,00	384.360,00	9,04%	
	18.473,80	221.685,64	5,22%	Nachvermietungsflächen
	14.220,00	170.640,00	4,02%	
	26.533,00	318.396,00	7,49%	
	3.549,39	42.592,73	1,00%	Nachvermietungsflächen
	9.990,00	119.880,00	2,82%	Staffelmiete
	4.323,30	51.879,60	1,22%	Gastronomie (Casino)
	62.246,62	746.959,44	17,58%	
	64.600,00	775.200,00	18,24%	Prognostizierter, die Fixpacht übersteigender Anteil der Umsatzpacht für 2019: 6.000 Euro
	7.973,00	95.676,00	2,25%	Nachvermietungsflächen
	1.496,00	17.952,00	0,42%	Nachvermietungsflächen
	0,00	0,00	0,00%	nicht kaufpreisrelevant
	354.160,00	4.249.919,95	100,00%	

Umsatzsteuerliche Vermietung und Verpachtung

Die Verpachtung des Hotels und die Vermietung der übrigen Flächen mit Ausnahme der folgenden vermieteten Flächen erfolgte umsatzsteuerpflichtig.

- Berufsbildungswerk GmbH
- Dr. F. Maiwirth
- Dr. med. Th. Schmidt-Sellin und und Dr. med. Christoph Schölzel
- Gesundheitszentrum Prenzlauer Berg GmbH
- Land Berlin (Verwaltung Eigenbetrieb - Kindergärten City)
- HAEMA AG

Auf Basis der beim Ankauf vorliegenden Dokumente wurde ein Umsatzsteuerschlüssel für die Liegenschaft von rd. 83,74 % angenommen.

Umsatz-/Fixpacht

Bei dem Pächter VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH wurde eine Kombination aus Umsatz- und Fixpacht vereinbart. Die Nettofixpacht (152 Zimmer / 425 Euro) beträgt 64.600 Euro / Monat. Die Umsatzpacht in Höhe von 22 % des Netto-Gesamtumsatzes des Pachtobjekts ist zu zahlen, soweit diese höher ist als die Nettofixpacht. In den anderen Hauptmietverträgen sind feste Miethöhen ohne Umsatzanteil vereinbart.

Wertsicherung / Miet- bzw. Pachtanpassungen

Für die Hauptmietverträge ist grundsätzlich eine Mietanpassung vorgesehen, überwiegend im Rahmen einer Indexierung anhand des Verbraucherpreisindex (VPI). In den meisten Fällen ist entweder das Erreichen einer bestimmten Schwelle der Indexänderung Voraussetzung oder aber es wird in regelmäßigen Zeitabständen, meist zum 01.01. eines Jahres, angepasst. Die Höhe der Miet- bzw. Pachtanpassungen beträgt zwischen 60 % und 100 % in Bezug auf die Indexveränderung (d. h. die Veränderung gegenüber dem Indexstand zu Beginn der Indexierung bzw. dem jeweiligem Indexstand bei letzter Miet- bzw. Pachtänderung). Eine erstmalige Anpassung ist unter den Miet- bzw. Pachtverträgen teilweise erst zu Beginn des zweiten, dritten oder vierten Miet- bzw. Pachtjahres vorgesehen.

Mit den Mietern Berufsbildungswerk GmbH, Nibelungen Apotheke, Land Berlin – allerdings nur für eine neu ange-mietete Teilfläche von 259,22 qm im fünften Obergeschoss – und Sunflower Management GmbH & Co. KG wurde für die Anpassung der Miete eine Staffelmiete vereinbart.

Instandhaltung und Instandsetzung / Schönheits-reparaturen

Mit Ausnahme des Mieters REWE Markt GmbH übernimmt jeder Mieter unter den Hauptmietverträgen grundsätzlich die Instandhaltung und Instandsetzung innerhalb der exklusiv genutzten Flächen auf eigene Kosten. In Bezug auf den Mieter REWE Markt GmbH ist der Vermieter zur Instandhaltung und Instandsetzung der vom Mieter exklusiv genutzten Flächen auf eigene Kosten verpflichtet. Der Mieter trägt nur die Kosten für Kleinreparaturen.

Die Hauptmietverträge enthalten häufig eine Umlage der Kosten für die Instandhaltungs- / Instandsetzungsarbeiten von gemeinschaftlich genutzten Flächen und Anlagen auf den Mieter bzw. Pächter. In Bezug auf drei Miet- bzw. Pachtverträge (Generator Hostel Berlin GmbH, REWE Markt GmbH, Land Berlin) fehlt es dagegen an einer Kostentragungspflicht des Mieters bzw. Pächters für die Instandhaltung und Instandsetzung der Gemeinschaftsflächen.

Die Schönheitsreparaturen in den exklusiv von den Mietern genutzten Flächen wurden prinzipiell auf die Mieter übergewälzt.

Konkurrenzschutz

Es bestehen im Rahmen der Hauptmietverträge die folgenden eingeräumten Konkurrenzschutzrechte:

- **dm-drogerie markt GmbH & Co. KG:** Für die Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet sich der Vermieter, an keinen weiteren Drogeriemarktbetreiber im Anlageobjekt zu vermieten.
- **REWE Markt GmbH:** Vermieter darf keinen weiteren branchenbezogenen Betrieb mit im Mietobjekt geführten Sortimenten (Haupt- und Nebenartikeln, insb. Bäcker, Fleischer, Obst- und Gemüsehändler, Getränkemarkt und Imbiss) bauen, und / oder neu entstehen lassen - im Umkreis von 1 km. Ausgenommen ist Erwerb, Besitz bzw. Beteiligung der bereits bestehenden Kaufland-Standorte in 10407 Berlin, Storkower Straße 139 mit 5.400 qm Verkaufsfläche und 10249 Berlin, Hermann-Blankenstein-Straße 38 mit 4.000 qm Verkaufsfläche.

- **Dr. med. Th. Schmidt-Sellin:** Dem Mieter wurde explizit Konkurrenzschutz für den Betrieb einer Praxis für Mund-, Kiefer- und Gesichtschirurgie bzw. Oralchirurgie gewährt.
- **Gesundheitszentrum Prenzlauer Berg GmbH:** Dem Mieter wurde explizit Konkurrenzschutz hinsichtlich der Kerntätigkeit in Form von Durchführung ambulanter Rehabilitation und Physiotherapie gewährt.
- **Viafon GmbH: Dem Mieter wurde explizit Konkurrenzschutz gewährt für die folgenden Unternehmen:** Bertelsmann SE & Co. KGaA (beschränkt auf den Unternehmensbereich Arvato), Avedo GmbH (Aveda Gruppe), Capita Customer Services (Germany) GmbH, Snt Deutschland AG, CCC Holding GmbH, Invitel GmbH und Diversity AG The Call Center Company.
- **VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH:** Hinsichtlich bestimmter Nutzungen ist vor der Vermietung die Zustimmung des Pächters VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH einzuholen. Konkret für den Fall, dass im Anlageobjekt (inkl. der Flächen des Generator Hostel Berlin GmbH) ein Hotel in gleichwertiger Qualität, Ausstattung und Ausrichtung wie das von dem Pächter betriebene Hotel entstehen und/oder betrieben werden soll, ist vorab die schriftliche Zustimmung des Pächters einzuholen. Die Zustimmung ist auch erforderlich für die folgenden Nutzungen (i) Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos sowie Läden für Sportwetten - ausgenommen im Untergeschoss des Gesamtobjekts inklusive Zugang aus dem Erdgeschoss -, sowie (ii) Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter gerichtet sind.

Untervermietung

Grundsätzlich ist nach den Hauptmietverträgen eine Zustimmung des jeweiligen Vermieters im Falle einer Untervermietung der Miet- oder Pachtflächen notwendig. Diese Zustimmung kann aus wichtigem Grund versagt werden, insbesondere bei Verstößen gegen Konkurrenzschutzvereinbarungen. Die Mieter REWE Markt GmbH, Berufsfortbildungswerk GmbH, Gesundheitszentrum Prenzlauer Berg GmbH und Generator Hostel Berlin GmbH dürfen ohne Zustimmung an konzernverbundene Unternehmen bzw. an in den Mietverträgen explizit aufgeführte Unternehmen untervermieten. Der Mieter REWE Markt GmbH ist außerdem ohne Zustimmung zur Untervermietung von Teilflächen berechtigt an Gesellschaften, an der die REWE Group nicht beteiligt ist, wie z. B. zur Nutzung als Backshop, Fleischabteilung, Gastronomie.

PKW-Stellplätze

Das Anlageobjekt umfasst ca. 469 Stellplätze, welche unter die Mietgarantie des Verkäufers fallen und langfristig an einen Parkhausbetreiber verpachtet werden sollen. Die Stellplätze verteilen sich auf eine eingeschossige Tiefgarage, ein fünf geschossiges Parkhaus sowie Außenstellplätze. 280 Stellplätze dürfen nicht durch Dauerparker blockiert werden, da diese dem Mieter REWE Markt GmbH mietvertraglich zur Mitbenutzung zustehen.

Sicherheiten

Mit Ausnahme der Mieter dm-drogerie markt GmbH & Co. KG, REWE Markt GmbH und Land Berlin wurden mit allen Mietern Mietsicherheiten vereinbart. Ein etwaiger Rechtsnachfolger des Landes Berlin, der nach Ausgliederung oder Umwandlung in eine Gesellschaft des privaten Rechts entsteht, ist jedoch zur Stellung einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen und unbefristeten Bürgschaft einer deutschen Großbank oder eines deutschen öffentlich-rechtlichen Kreditinstitutes in Höhe von drei Bruttomonatsmieten verpflichtet.

Beschreibung ausgewählter Mieter bzw. Pächter

VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH

Der Pächter VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH ist eine zur größten, österreichischen Hotelgruppe Vienna International Hotelmanagement AG gehörende Gesellschaft, die das Vienna House Easy Hotel betreibt. Die Hotelgruppe wurde im Jahre 1989 in Wien gegründet und betreibt heute 35 Hotels in neun Ländern Europas. Nach einer Neupositionierung im Februar 2016 vereint das Unternehmen unter der Dachmarke Vienna House individuelle Stadt- und Resorthotels, die Designhotels „andel's by Vienna House“, die Geschäftshotels „angelo by Vienna House“ sowie die preisgünstigeren „Vienna House Easy“-Hotels, zu denen auch das Hotel des Anlageobjekts zu zählen ist. Auf der dem Anlageobjekt gegenüber liegenden Straßenseite der Landsberger Allee befindet sich das Vienna House Andel's Berlin aus der oben beschriebenen Designhotel-Kategorie.

Generator Hostel Berlin GmbH

Die Generator Hostel GmbH, die das Hostel des Anlageobjekts betreibt, ist eine Tochtergesellschaft der Queensgate Generator Properties Limited. Die Generator Hostels wurden 2017 vom bisherigen Eigentümer Patron Capital an Queensgate Investments LLP verkauft. Zum Zeitpunkt des Verkaufs erwirtschafteten die 14 Generator Hostels mit über 8.600 Betten einen jährlichen Erlös von mehr als 70 Mio. Euro. Generator ist nach eigenen Angaben Europas am

schnellsten wachsende Hostelkette mit Standorten in europäischen Top-Städten wie Dublin, London, Kopenhagen, Hamburg, Berlin, Venedig, Barcelona, Paris, Amsterdam, Stockholm und Rom und wurde vom Fast Company Magazin unter die Top 50 der innovativsten internationalen Unternehmen gewählt.

Gesundheitszentrum Prenzlauer Berg GmbH

Das Gesundheitszentrum Prenzlauer Berg ist ein langjährig eingeführtes ambulantes Rehasentrum mit dem Schwerpunkt Orthopädie und Traumatologie. Als Partner der Deutschen Rentenversicherungen, der Unfallversicherungen, der gesetzlichen und privaten Krankenkassen und der Beihilfe behandelt das Gesundheitszentrum Patienten nach Verletzungen oder mit degenerativen Wirbelsäulen- und Gelenkveränderungen. Die Gesundheitsdienstleistungen umfassen u. a. Physiotherapie, Ergotherapie, Osteopathie, Logopädie, Ernährungsberatung und Rehabilitationssport.

Viafon GmbH

Das Unternehmen ist seit über 20 Jahren am Markt und bietet insbesondere den Vertrieb und die Kundenbetreuung für Verzeichnis- und Onlinemedien an. Weiterhin zählt die Viafon GmbH nach eigenen Angaben zu den innovativen und führenden Dienstleistern für Verkauf und Qualitätsmanagement.

REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Ost

Die Rewe Markt GmbH mit Sitz in Köln ist die Dachgesellschaft der Marke REWE, mit rd. 3.300 Märkten einer der größten Lebensmittelhändler Deutschlands und Stammmarke in einem der führenden Handels- und Touristik-Konzernen Deutschlands, der REWE Group. Der Schwerpunkt der Geschäfte der Rewe Group liegt traditionell in Europa, wo sie neben der Stammmarke REWE mit weiteren Marken wie Billa, Bipa, DER, Penny, Toom und nahkauf aktiv ist.

Sunflower Management GmbH & Co. KG

Die Sunflower Management GmbH & Co. KG steht hinter den europäischen Aktivitäten der israelischen Fattal International Hotels & Resorts. In Deutschland ist das Unternehmen mit den Marken Leonardo, Leonardo Royal, Leonardo Boutique, Nyx und Alden vertreten. Mittlerweile werden europaweit mehr als 130 Häuser der 3 bis 4-Sterne plus Kategorie betrieben. Die Sunflower Management GmbH & Co. KG hat ihre Hauptverwaltung in den angemieteten Büroflächen des Anlageobjekts.

Land Berlin – vertreten durch Kindergärten-City-Eigenbetrieb von Berlin

Kindergärten City, gegründet im Jahr 2006, betreibt als Eigenbetrieb des Landes Berlin die bis dahin in bezirklicher Trägerschaft geführten Kindergärten. Kindergärten City betreibt 57 Kindergärten in den Stadtteilen Mitte, Tiergarten, Wedding, Friedrichshain und Kreuzberg und betreut mit rd. 1.200 Erzieherinnen und Erzieher rd. 7.000 Kinder. Die Mietflächen im Anlageobjekt werden als Büroflächen der Verwaltung des Eigenbetriebs genutzt.

dm-drogerie markt GmbH & Co. KG

Dm ist ein deutscher Drogeriekonzern, gegründet 1973, mit Sitz in Karlsruhe. Der Konzern verfügt über rd. 3.500 Filialen und beschäftigt rd. 59.000 Mitarbeiter. Gemessen am Umsatz ist dm seit dem Jahr 2010 die größte Drogeriemarktkette Deutschlands.

HORNBACH Baumarkt AG

Die HORNBACH Baumarkt AG betreibt rd. 156 Bau- und Gartenmärkte in neun Ländern Europas, davon 98 in Deutschland und zählt damit zu den größten Betreibern von Bau- und Gartenmärkten in Europa (Stand Februar 2018). Im Anlageobjekt mietet das Unternehmen Büroflächen für die Verwaltung des Unternehmens.

Haema AG

Die Haema AG ist ein pharmazeutisches Unternehmen im Bereich Blutspende und Blutversorgung mit Sitz in Leipzig. Die Haema AG betreibt landesweit 35 Spendezentren und beschäftigt rd. 1.100 Mitarbeiter und ist damit die größte private Blutspendeeinrichtung der Bundesrepublik Deutschland. Das Unternehmen ist Vollversorger von Krankenhäusern und medizinischen Zentren und gehört zur spanischen Grifols Gruppe (Stand Juni 2018). Die Haema AG nutzt die angemieteten Flächen im Objekt als Verwaltungsfläche und teilweise als Behandlungsflächen für die Blutspende.

Im Zusammenhang mit der Vermietung des Anlageobjekts bestehen Risiken, die der Anleger vor einer Beteiligung an dem vorliegenden Beteiligungsangebot vollständig gelesen und verstanden haben sollte. Die entsprechenden Risikohinweise sind Abschnitt 6, insbesondere auch Abschnitt 6.3.2 lit. e), zu entnehmen.

5.3 ANLAGEZIELE, ANLAGEPOLITIK UND -STRATEGIE, FINANZIELLE ZIELE DER FONDSGESELLSCHAFT

Anlageziel der Fondsgesellschaft

Anlageziel der Fondsgesellschaft einschließlich des finanziellen Ziels ist es, dass der Anleger in Form von Auszahlungen an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren mittelbaren oder unmittelbaren Verkauf des Anlageobjekts nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer des Anlageobjekts über einen Zeitraum von rd. zehn Jahren bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) eine durchschnittliche Auszahlung von 4,0% p. a. (vor Steuern) an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjekts sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger – nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Auszahlungen – noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management des Anlageobjekts durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.

Die Ermittlung und Verwendung der Erträge sind in nachfolgendem Abschnitt 9 im Detail dargelegt.

Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird. Siehe hierzu auch die wichtigen Hinweise in nachstehendem Abschnitt 6.3.1 sowie in Abschnitt 6.3.2.

Anlagestrategie und Anlagepolitik

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

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Investition in das Anlageobjekt, welches bezüglich der Nutzungsarten diversifiziert genutzt und langfristig an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden soll. Details zu dem Anlageobjekt, einschließlich zur Investition in das Anlageobjekt und dessen Vermietung, siehe in vorstehendem Abschnitt 5.2.3. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der §§ 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB.

Die Anlagestrategie sieht vor, dass das Anlageobjekt nach dessen mittelbarem Erwerb – wie in diesem Verkaufsprospekt beschrieben – für die Dauer der Fondsgesellschaft gehalten werden soll und dass bei entsprechend günstiger Marktsituation eine mittelbare oder unmittelbare Veräußerung und eine anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft erfolgt. Dabei kann die Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft unter bestimmten Umständen durch Beschluss der Anleger in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen verlängert werden. Sofern eine für den Verkauf günstige Marktsituation besteht, bei der die gemäß dem Anlageziel angestrebte Rentabilität der Investition aus Sicht der Anleger erreicht werden kann, ist bei entsprechender weiterer Markteinschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ein Verkauf vor Ablauf der Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft möglich, nach Möglichkeit jedoch nicht vor Ablauf von rd. zehn Jahren nach Erwerb der Immobilie.

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der mittelbare Erwerb des Anlageobjekts wie in diesem Verkaufsprospekt beschrieben, dessen langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

Die Investition erfolgt unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB in Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 lit. b) der Anlagebedingungen. Weitere Vermögensgegenstände in Form von unmittelbar oder mittelbar zu erwerbenden und zu haltenden Sachwerten in Form von Immobilien sollen konzeptionsgemäß nicht erworben werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwirbt für die Fondsgesellschaft keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Die Anlagestrategie und die Anlagepolitik unterliegen keinen weiteren Beschränkungen.

5.4 VERFAHREN, NACH DENEN DIE ANLAGESTRATEGIE ODER ANLAGEPOLITIK GEÄNDERT WERDEN KANN

Eine Änderung der Anlagestrategie oder -politik ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen. Die Anlagebedingungen und damit die Anlagestrategie oder -politik können jedoch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft geändert werden, wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sofern die Änderungen der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anlagegrundsätze ändern, wenn die Anleger dies durch Gesellschafterbeschluss der Fondsgesellschaft mit einer Mehrheit von zwei Dritteln des gezeichneten Kapitals der Fondsgesellschaft beschließen und die BaFin über die Änderung unterrichtet wurde und diese genehmigt hat (Details hierzu siehe in § 14 Abs. (1) und Abs. (2) in dem als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft).

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

5.5 DERIVATE

Gemäß den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Anlagebedingungen darf die Fondsgesellschaft Derivategeschäfte nur zur Absicherung der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Die Fondsgesellschaft wird keine Gesamtrendite-Swaps gemäß der Verordnung (EU) Nr. 2015/2365 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25.11.2015 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 eingehen. Zum Zeitpunkt der Auflegung der Fondsgesellschaft sowie gemäß dem Darlehensvertrag für die anteilige langfristige Fremdfinanzierung der Investitionen der Fonds- bzw. der Objektgesellschaft ist der Einsatz von Derivaten jedoch nicht vorgesehen. Über die Darlehenslaufzeit wurde ein fester Zinssatz vereinbart.

Ein möglicher zukünftiger Einsatz von Derivaten zu Absicherungszwecken würde sich insoweit nicht auf das in diesem Verkaufsprospekt dargestellte Risikoprofil der Fondsgesellschaft auswirken.

5.6 ANGABEN ZU KREDITAUFNAHMEN, STELLUNG VON SICHERHEITEN UND BELASTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DER FONDSGESELLSCHAFT

5.6.1 Zulässigkeit von Kreditaufnahmen

Gemäß den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft dürfen Kredite von der Fondsgesellschaft nur bis zur gemäß § 263 Abs. 1 KAGB gesetzlich vorgesehenen Höhe – dies sind bis zu 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – und nur dann aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Die Grenze für die Kreditaufnahme gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Die Kreditaufnahme bedarf gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 KAGB der Zustimmung der Verwahrstelle.

5.6.2 Zulässigkeit von Belastungen

Für die Fondsgesellschaft ist gemäß den Anlagebedingungen die Belastung von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, bis zur gesetzlich möglichen Höhe – dies sind bis zu 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – gemäß § 263 Abs. 3 und Abs. 4 KAGB zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze ist die Belastung von Vermögensgegenständen, welche zu Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, entsprechend der Beteiligungshöhe an der Gesellschaft zu berücksichtigen. Diese Grenze für die Belastung gilt nicht während der Dauer

des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

5.6.3 Langfristige Fremdfinanzierung

Das langfristige Fremdkapital wird im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots durch die der Fondsgesellschaft vorgeschaltete Objektgesellschaft in Höhe von insgesamt 55.400.000 Euro in Form eines Darlehens bei der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen, Bahnhofstraße 8 in 73728 Esslingen (nachfolgend auch „Bank“ genannt) aufgenommen. Die Objektgesellschaft hat am 19.04.2018/03.05.2018 einen entsprechenden Darlehensvertrag mit der Bank abgeschlossen. Die Mittel sollen zum geplanten Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von der Bank zur teilweisen Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten im Rahmen des vorliegenden Fondskonzepts ausgezahlt werden. Sofern das Darlehen nicht vor dem 01.12.2018 ausgezahlt wird, wird ab diesem Zeitpunkt bis zur Auszahlung des Darlehens eine Bereitstellungsprovision in Höhe von 0,25 % p. a. auf den nicht in Anspruch genommenen Betrag des Darlehens fällig.

Das Darlehen ist jeweils mit 1,555 % p. a. zu verzinsen, wobei dieser Zinssatz – analog der zunächst vereinbarten Laufzeit – bis zum 31.08.2028 fest vereinbart ist (Festzinsvereinbarung). Die Zinsen sind in Teilbeträgen jeweils am Ende jedes Quartals vom Darlehensnehmer an die Bank zu leisten. Zahlt der Darlehensnehmer bei Fälligkeit nicht, so kann die Bank unbeschadet weitergehender Ansprüche und Rechte ihren Verzugsschaden in Rechnung stellen.

Das Darlehen ist am 31.08.2028 zurückzuzahlen. Bis dahin sind keine Tilgungen vereinbart, es sind aber Tilgungen in Höhe von 554.000 Euro/Kalenderjahr (unter Verzicht auf die Berechnung des Vorfälligkeitsentgelts) möglich und die Kapitalverwaltungsgesellschaft plant aus heutiger Sicht von diesem Recht auf Sondertilgung Gebrauch zu machen. Die Übertragung einer in einer Sondertilgungsperiode nicht ausgenutzten außerplanmäßigen Tilgung auf die nächste Sondertilgungsperiode ist nicht möglich.

Für den Zeitraum nach geplanter Rückzahlung des Darlehens besteht insofern noch keine gesicherte Anschlussfinanzierung, insbesondere auch keine Vereinbarung betreffend fester Zins- und Finanzierungsbedingungen. Im Bedarfsfall muss eine entsprechende Anschlussfinanzierung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Objekt- bzw. Fondsgesellschaft am Markt eruiert und arrangiert werden.

Es bestehen daneben weiterhin marktübliche Kündigungs- und Eingriffsrechte für die Parteien des Darlehensvertrages. Diese zielen im Kern darauf ab, dass der Darlehensnehmer seine Verpflichtungen als Immobilieneigentümer und als Vermieter mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrnimmt, Zahlungen rechtzeitig leistet und als professioneller Immobilieneigentümer und Vermieter agiert, das Anlageobjekt im vertragsgemäßen und versicherten Zustand gehalten wird und die Rechtmäßigkeit der Darlehensvergabe gewährleistet ist.

Im Rahmen der Finanzierung werden der Bank zudem marktübliche umfassende Sicherheiten zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich insbesondere um eine dingliche Sicherung über eine Grundschuld über 55.400.000 Euro zzgl. Zinsen und Nebenleistung und um eine Abtretung der Miet- und Pachtzinsforderungen des Finanzierungsobjektes.

Die darlehensvertraglichen Regelungen sehen marktübliche Offenlegungs- und Auskunftspflichten vor, die der Darlehensnehmer während der Vertragslaufzeit gegenüber der Bank jederzeit zu erfüllen hat.

Die Bank darf im Rahmen der darlehensvertraglichen Regelungen unter anderem Kreditforderungen und/oder das wirtschaftliche Risiko der Kreditgewährung ganz oder teilweise auf Dritte bspw. zum Zwecke der Refinanzierung, der Eigenkapitalentlastung oder Risikodiversifizierung übertragen.

Verpflichtungen zur Einhaltung festgelegter finanzieller Anforderungen (sog. „Financial Covenants“) sind im Darlehensvertrag nicht vereinbart.

Im Zusammenhang mit der vorstehend ausgeführten langfristigen Fremdfinanzierung bestehen Risiken, die der Anleger vor einer Beteiligung an dem vorliegenden Beteiligungsangebot vollständig gelesen und verstanden haben sollte. Die entsprechenden Risikohinweise sind Abschnitt 6.3.1 lit. d) zu entnehmen.

5.6.4 Eigenkapital-Zwischenfinanzierung/ Platzierungsgarantie

Zur Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Emissionskapitals hat die Fondsgesellschaft mit der Commerzbank AG, Frankfurt, am 18.04.2018/04.05.2018 einen für diese Zwecke marktüblichen Darlehensvertrag in Höhe von bis zu 54.000.000 Euro abgeschlossen.

Die Laufzeit dieser Eigenkapital-Zwischenfinanzierung wurde zunächst bis zum 30.08.2020 vereinbart. Für das Darlehen fällt keine Bearbeitungsgebühr an. Ab dem 01.10.2018 ist eine Bereitstellungsprovision i. H. v. 0,25 % p. a. auf den nicht in Anspruch genommenen Betrag des Kreditrahmens fällig.

Das Darlehen ist grundsätzlich mit dem darlehensvertraglich vereinbarten Referenzzinssatz, dem EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) für Laufzeiten von drei Monaten, zzgl. einer Marge in Höhe von 0,84 % p. a. zu verzinsen. Notiert der Referenzzinssatz kleiner als „Null-Prozent“, so dass sich rechnerisch ein negativer Referenzzinssatz ergeben würde, beträgt der Referenzzinssatz zzgl. Marge mindestens 0,84 % p. a.

Die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung dient im Wesentlichen der anteiligen (Vor-)Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten der Fondsgesellschaft. Der Darlehensbetrag wird konzeptionsgemäß aus im Rahmen der Kapitalerhöhungen bei der Fondsgesellschaft eingeworbenen Kommanditeinlagen der Anleger zurückgeführt werden. Für diesen Zweck wurde vereinbart, dass monatlich Sondertilgungen erfolgen können. Die Zinszahlungen werden während der Platzierungsfrist mit dem Teil der eingesparten Auszahlungen, der auf das noch nicht platzierte bzw. eingezahlte Eigenkapital entfällt, bedient.

Im Zusammenhang mit der vorstehend ausgeführten Eigenkapital-Zwischenfinanzierung bestehen Risiken, die der Anleger vor einer Beteiligung an dem vorliegenden Beteiligungsangebot vollständig gelesen und verstanden haben sollte. Die entsprechenden Risikohinweise sind Abschnitt 6.3.1 lit. d) zu entnehmen.

Die PATRIZIA Deutschland GmbH (der „Platzierungsgarant“) hat mit Vertrag vom 18.07.2018 gegenüber der Fondsgesellschaft eine Platzierungsgarantie nach deutschem Recht mit folgendem Inhalt übernommen: Der Platzierungsgarant garantiert, dass das für die Durchführung der geplanten Investition auf Ebene der Fondsgesellschaft insgesamt erforderliche zu platzierende Eigenkapital (Emissionskapital), zu den Bedingungen der Beitrittsvereinbarungen bzw. des Verkaufsprospekts spätestens zum Ablauf der Platzierungsfrist voll gezeichnet (platziert) ist, wobei Beträge, die Vergütungen für die PATRIZIA oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft darstellen, nicht unter die Platzierungsgarantie fallen. Macht die Kapitalverwaltungsgesellschaft von ihrem Recht Gebrauch, die Platzierungsfrist zu verlängern, ist

der Ablauf der verlängerten Frist maßgeblich. Der Platzierungsgarant verpflichtet sich daher, einen Kapitalanteil an der Fondsgesellschaft in der Höhe selbst zu zeichnen oder Kapitalanteile an der Fondsgesellschaft in der Höhe durch Dritte zeichnen zu lassen, wie es unter Berücksichtigung der bis zum Ende der Platzierungsfrist vorliegenden und von der Fondsgesellschaft angenommenen Beitrittsvereinbarungen zur Erreichung des zu platzierenden Eigenkapitals notwendig ist. Sollte die Fondsgesellschaft für den Fall, dass vor Ablauf der Platzierungsfrist eine Zwischenfinanzierung des zu platzierenden Eigenkapitals erforderlich ist, eine solche am Markt, z. B. auch im Fall von Kapitalmarktstörungen, nicht erhalten können, verpflichtet sich der Platzierungsgarant ebenfalls, einen entsprechenden Kapitalanteil an der Fondsgesellschaft in der Höhe selbst zu zeichnen oder Kapitalanteile an der Fondsgesellschaft in der Höhe durch Dritte zeichnen zu lassen, dass während und bis zum Ende der Platzierungsfrist die Fondsgesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nachkommen kann, wobei die Verpflichtung des Platzierungsgaranten in der Höhe begrenzt ist auf den Betrag des zu platzierenden Eigenkapitals (Emissionskapitals). Sollten bei der Fondsgesellschaft nach Ablauf von 18 Monaten der Platzierungsfrist aufgrund der Vorgaben des § 263 Abs. (4) KAGB Umstände entstehen, die eine schnellere Platzierung des zu platzierenden Eigenkapitals als vor dem Ende der Platzierungsfrist erfordern, verpflichtet sich der Platzierungsgarant ferner, einen entsprechenden Kapitalanteil an der Fondsgesellschaft in der Höhe selbst zu zeichnen oder Kapitalanteile an der Fondsgesellschaft in der Höhe durch Dritte zeichnen zu lassen, dass bis zum Ende der Platzierungsfrist die Vorgaben des § 263 Abs. (4) KAGB von der Fondsgesellschaft eingehalten werden können. Auch für diesen Fall ist die Verpflichtung des Platzierungsgaranten in der Höhe begrenzt auf den Betrag des zu platzierenden Eigenkapitals (Emissionskapitals). Das zu platzierende Eigenkapital (Emissionskapital) gilt auch dann als platziert, so dass der Platzierungsgarant nicht mehr aus der Platzierungsgarantie in Anspruch genommen werden kann, wenn nach Ablauf der Platzierungsfrist (i) Anleger den Treuhandvertrag gemäß § 9 Abs. 1 Treuhandvertrag wirksam kündigen, (ii) Anleger gemäß § 26 Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft aus der Fondsgesellschaft ausscheiden und/oder (iii) Anleger ihr Angebot zum Abschluss des Treuhandvertrags bzw. zum Beitritt zur Gesellschaft auf gesetzlicher Grundlage wirksam widerrufen.

Für die Übernahme der Platzierungsgarantie erhält der Platzierungsgarant eine Vergütung in Höhe von 0,5 % des

zu platzierenden Eigenkapitals zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer. Sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft von ihrem Recht Gebrauch macht, das endgültige (zu platzierende) Eigenkapital abweichend festzulegen, ändert sich die Vergütung entsprechend, d. h. kalkuliert zum gleichen Prozentsatz bezogen auf das zu platzierende Eigenkapital.

Die Kündigung der Platzierungsgarantie ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die ordentliche Kündigung ist für die Dauer der Platzierungsfrist ausgeschlossen. Die vorstehenden Garantieerklärungen erlöschen, wenn das zu platzierende Eigenkapital vollständig platziert ist.

5.7 REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG

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

5.7.1 Auswahl der externen Bewerter

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft stellt die Bewertung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft sowohl vor deren Ankauf aber auch die laufende Bewertung durch Einbezug qualifizierter externer Bewerter sicher. Diese sind unabhängig von der Fondsgesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie anderen Personen mit engen Verbindungen zur Fondsgesellschaft bzw. deren Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zu diesem Zweck einen Pool qualifizierter externer Bewerter zusammengestellt, die den Anforderungen des KAGB entsprechen, also insbesondere ausreichende berufliche Garantien vorweisen können, um die Bewerterfunktion wirksam und qualifiziert ausüben zu können. Diese Auswahl der zur Verfügung stehenden Bewerter, die sich ggf. auch im Zeitverlauf verändert, wird der für die Fondsgesellschaft zuständigen Aufsicht mitgeteilt bzw. kann von dieser jederzeit eingesehen und geprüft werden. Die Bewerter haben im Fall der Ankaufsbewertungen im Vorfeld der Erstellung der Gutachten zwingend die zu begutachtenden Objekte zu besichtigen.

5.7.2 Bewertung der Fondsgesellschaft

Der Wert der Fondsgesellschaft ist aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihr gehörenden Vermögensgegenstände im Rahmen von direkt gehaltenen Immobilieninvestitionen bzw. aufgrund des festgelegten Werts der Beteiligung bei mittelbaren Immobilieninvestitionen über Objektgesellschaften (sog. schwer zu bewertende Vermögensgegenstände) zu ermitteln. Bei Bestimmung des Werts eines Vermögensgegenstandes legt die Kapitalverwaltungsgesellschaft wie nachstehend näher ausgeführt gesetzliche und marktübliche Verfahren zugrunde.

5.7.3 Bewertung von Investitionen in Immobilien

Auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen und der darauf basierenden internen Richtlinien darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft Investitionen in Sachwerte in Form von Immobilien für die Fondsgesellschaft nur vornehmen, sofern die Immobilien zuvor bei einem Wert von bis zu einschließlich 50 Mio. Euro durch einen und bei einem Wert von mehr als 50 Mio. Euro durch zwei externe Bewerter bewertet wurden. Zu dem / zu den Bewertungsgutachten im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots siehe Abschnitt 5.2.3.1

Darüber hinaus erfolgt die erforderliche laufende Bewertung dieser Vermögensgegenstände mindestens einmal jährlich ebenfalls durch qualifizierte externe Bewerter unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sowie der darauf basierenden internen Richtlinien der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt von dem jeweils einbezogenen externen Bewerter festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate ermittelt, wobei, sofern bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren auftreten, eine Neubewertung ggf. auch vorgezogen werden muss.

5.7.4 Bewertung von Beteiligungen an Objektgesellschaften

Investitionen in Immobilien kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft nicht nur direkt, sondern indirekt über vorgeschaltete Objektgesellschaften tätigen, die wiederum eine oder mehrere Immobilien halten können. Gemäß dem vorliegenden Investitionskonzept investiert die Fondsgesellschaft in das bereits feststehende

Anlageobjekt indirekt, jedoch nicht über den Kauf von Anteilen an einer Objektgesellschaft, sondern über eine bereits von ihr mit gegründete und ihr vorgeschaltete Objektgesellschaft, deren Anteile bereits zum Gründungszeitpunkt mehrheitlich von der Fondsgesellschaft gehalten werden (siehe Abschnitt 5.2.2.2). Da vorliegend daher keine Anteile an einer Objektgesellschaft erworben wurden, erfolgte die Ankaufsbewertung ausschließlich im Hinblick auf die Immobilie als Anlageobjekt selbst nach den im Abschnitt 5.7.3 beschriebenen Verfahren. Ein indirektes Immobilieninvestment (d. h. sofern Anteile an Objektgesellschaften erworben werden) unterliegt abweichenden Bewertungsvorschriften, um im Rahmen der im Regelfall gegebenen umfassenderen Komplexität der entsprechenden Investition Rechnung zu tragen und die Angemessenheit der Gegenleistung sicherzustellen. Gemäß § 261 Abs. 6 KAGB ist der Wert der Beteiligung an einer Objektgesellschaft durch einen externen Bewerter nach den für die Bewertung für Unternehmensbeteiligungen allgemein anerkannten Grundsätzen zu ermitteln. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der von den Objektgesellschaften eingereichten aktuellen Vermögensaufstellung, wobei die Vermögensaufstellung vorher von einem Abschlussprüfer zu prüfen ist. Statt der Vermögensaufstellung kann auch der letzte geprüfte Jahresabschluss verwendet werden, wenn er zum Zeitpunkt der Bewertung noch nicht älter als drei Monate ist. Der Bewerter hat alle wesentlichen Grundlagen und Annahmen seiner Bewertung der Immobilie, insbesondere die wertbeeinflussenden Faktoren, in seinem Bewertungsgutachten darzulegen. Eine Bewertung durch den externen Bewerter erfolgt anhand der gegenwärtig geltenden Standards und anerkannten Verfahren. Der externe Bewerter hat in seinem Bewertungsgutachten die wertmäßigen Zusammenhänge und Unterschiede zwischen dem Nettovermögen laut Vermögensaufstellung und dem ermittelten Beteiligungswert darzulegen und zu erläutern.

Betreffend die Frequenz der Bewertung für Beteiligungen an Objektgesellschaften gelten im Übrigen die in vorstehendem Abschnitt 5.7.3 genannten Grundlagen und Fristen, d. h. bei Erwerb werden Beteiligungen an Objektgesellschaften grundsätzlich auch mit dem Kaufpreis angesetzt und anschließend werden im Regelfall, sofern keine außerordentlichen Umstände eintreten, die Bewertungen der Beteiligungen alle zwölf Monate vorgenommen. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird eine Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

5.7.5 Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

5.7.5.1 Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

5.7.5.2 Ermittlung des Nettoinventarwerts bzw. des Anteilswerts

Zur Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil werden die Verkehrswerte aller zu der Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich des aufgenommenen Fremdkapitals und der sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt („**Nettoinventarwert**“) und durch die Zahl der ausgegebenen Anteile geteilt („**Anteilswert**“). Die Verkehrswertermittlung der Vermögensgegenstände erfolgt nach den oben dargestellten Verfahren. Die Berechnung des Nettoinventarwerts erfolgt mindestens einmal jährlich.

In diesem Zusammenhang werden Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie bzw. einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft anfallen, über die voraussichtliche Haltedauer des Vermögensgegenstands, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird der Vermögensgegenstand vorher veräußert, sind die verbleibenden Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe

abzuschreiben. Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 KARBV i. V. m. § 255 Abs. 1 HGB gelten im Hinblick auf die Anschaffungsnebenkosten bei der Ermittlung des Nettoinventarwerts einige handelsrechtliche Besonderheiten. Diese finden jedoch nur unter Beachtung auch investimentrechtlicher Besonderheiten Anwendung, so dass beispielsweise bereits im Vorfeld entstehende Kosten angesetzt werden können, solange der Erwerb des Vermögensgegenstandes aussichtsreich erscheint.

5.8 LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Der Gesellschaftsvertrag sowie die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft sehen eine Rücknahme sowie einen Umtausch von Anteilen an der Fondsgesellschaft nicht vor. Es bestehen keine Vereinbarungen mit den Anlegern über die Rücknahme oder die Aussetzung einer Rücknahme oder eines Umtauschs von Anteilen (siehe hierzu nachstehend auch die Abschnitte 6.3.3 lit. c) bzw. Abschnitt 7.4.3).

Aus diesem Grund beschränkt sich das Liquiditätsmanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft auf die Überwachung der Liquiditätsflüsse und etwaiger Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft bzw. das Vorhalten ausreichender Liquidität, insbesondere für das Bestreiten der laufenden Kosten auf Ebene der Fondsgesellschaft.

Das Liquiditätsmanagement stellt die gemäß den Vertragsbedingungen für die Fondsgesellschaft erforderliche bzw. zulässige Liquidität sicher. Die so ermittelte Liquiditätsmenge wird in zur Liquiditätsanlage geeignete und zugelassene Anlageformen bzw. -instrumente investiert. Mit der Liquiditätsanlage verbundene Risiken werden im Risikomanagement laufend berücksichtigt und gesteuert.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt sowohl auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst als auch auf Ebene der Fondsgesellschaft über ein Liquiditätsmanagementsystem, das insbesondere den Anforderungen des § 30 KAGB, den ergänzenden Anforderungen der europäischen Verordnung (EU) Nr. 231 / 2013 sowie Verlautbarungen der BaFin entspricht. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat hierzu Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der von ihr verwalteten Investmentvermögen und damit im vorliegenden Fall auch der Fondsgesellschaft zu überwachen. Im Rahmen der kontinuierlichen Anwendung von Stresstests überprüft und bewertet die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Liquiditäts-

struktur der von ihr verwalteten Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung von normalen und außergewöhnlichen Marktbedingungen.

5.9 INTERESSENKONFLIKTE

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

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

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

Im Rahmen der internen Grundsätze zum Umgang mit Interessenkonflikten bestehen bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft u. a. folgende abgestuft zu sehende Verfahren und Maßnahmen zur Prävention und Steuerung von Interessenkonflikten:

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zudem grundsätzliche Verfahrensweisen zur Ermittlung und Steuerung von Interessenkonflikten implementiert. Wirksame organisatorische und administrative Vorkehrungen ermöglichen es

der Kapitalverwaltungsgesellschaft, alle angemessenen Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten zu ergreifen, zu treffen und beizubehalten, um zu verhindern, dass Interessenkonflikte den Interessen der Investmentvermögen und ihrer Anleger schaden. So unterstehen beispielsweise Mitarbeiter bzw. Handelnde im Unternehmen den Vorgaben des Compliance-Handbuchs des Unternehmens.

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

Interessenkonflikte sind – wie vorstehend ausgeführt – in vielen Fällen und so auch im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots, nicht vollständig vermeidbar. So agiert die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen des vorliegenden Konzepts für das Beteiligungsangebot einerseits als geschäftsführender Kommanditist der Fondsgesellschaft, verwaltet als extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft gleichzeitig die Fondsgesellschaft und führt ihre Anlagen aus und nimmt dazu parallel die Funktion des Treuhandkommanditisten im Rahmen der Treuhandverträge mit den Anlegern als Treugeber wahr. Zudem ist die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH auch 100%-Kommanditistin der PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG, die wiederum bis zu 25,1% der Anteile an der Objektgesellschaft hält. Die Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrats der Kapitalverwaltungsgesellschaft üben darüber hinaus, wie in Abschnitt 2.3 vorstehend im Detail dargestellt, auch außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft diverse Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind und die auch für die Fondsgesellschaft und ihre Gesellschafter (Anleger) von Bedeutung sein können. Leitende Mitarbeiter und Führungskräfte sowie Schlüsselpersonen der Kapitalverwaltungsgesellschaft agieren zudem – auch zukünftig – für andere Gesellschaften, insbesondere im Rahmen von Investmentmanagementfunktionen (z. B. für andere von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltete alternative Investmentfonds), oder übernehmen Funktionen innerhalb des PATRIZIA-Konzerns. Auch hieraus können Interessenkonflikte resultieren, die mit den Interessen der Anleger dieses Beteiligungsangebots kollidieren können, und diese sind im Rahmen von geeigneten Maßnahmen, z. B. durch organisatorische Maßnahmen, zu ermitteln, zu steuern bzw. wenn möglich vorzubeugen bzw. abzustellen.

Der Komplementär der Fondsgesellschaft, die WS Beteiligungs GmbH, München, ist in gleicher oder ähnlicher Funktion auch bei anderen alternativen Investmentfonds unterschiedlicher Anbieter – zukünftig auch der Kapitalverwaltungsgesellschaft – tätig, so dass sich auch hieraus mögliche Interessenkonflikte ergeben können.

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

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

Zu vorstehenden Sachverhalten sind weitere wichtige Hinweise in den Abschnitten 4.1 sowie in den Abschnitten 6.3.1 lit. c) bzw. 6.3.3 lit. g) in diesem Verkaufsprospekt enthalten, die vor einer Zeichnung einer Beteiligung vom jedem Anleger gelesen und verstanden worden sein sollten.

5.10 VOLATILITÄT

Die Anteile der Fondsgesellschaft weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung ihrer Vermögensgegenstände bzw. des Anlageobjekts und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen bzw. den bei der Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann.

5.11 PRIMEBROKER

Die Anteile an der Fondsgesellschaft werden nicht über Primebroker gehandelt.

5.12 TREUHANDKOMMANDITIST / TREUHANDVERTRAG

Als Treuhandkommanditist der Fondsgesellschaft fungiert die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg.

Siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit. j).

5.12.1 Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhandkommanditisten

Aufgabe des Treuhandkommanditisten ist es, eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft für die einzelnen Anleger treuhänderisch zu halten und zu verwalten.

Der Treuhandkommanditist schließt mit allen künftig als Treugeber beitretenden Anlegern gleichlautende Treuhandverträge, wobei der Treuhandvertrag in jedem Fall die Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhandkommanditisten darstellt. Aufgabe des Treuhandkommanditisten ist das Halten und Verwalten der Kommanditbeteiligung des als Treugeber beitretenden Anlegers im eigenen Namen, aber für Rechnung des Treugebers, wobei für das Verhältnis zwischen Treugeber und dem Treuhandkommanditisten die Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft entsprechend gelten. Die wesentlichen Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten umfassen die Pflicht, dem Treugeber die Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditeinlage abzutreten, ihm im vertraglich geregelten Umfang Vollmacht im Hinblick auf die Ausübung der Stimmrechte zu erteilen, ein Treugeberregister zu führen, Rechnungslegungs- und Berichtspflichten sowie die Pflicht, die Interessen des Anlegers wahrzunehmen. Der Treuhandkommanditist hat gegenüber dem Anleger ein Recht auf Freistellung von Ansprüchen und Haftung (zu Details hierzu siehe den als Anlage III diesem Verkaufsprospekt beigefügten Treuhandvertrag).

Der Treuhandkommanditist tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen. Im Innenverhältnis handelt der Treuhandkommanditist im Auftrag und für Rechnung der Treugeber, so dass die Stellung des Treugebers wirtschaftlich der eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft entspricht. Die Treugeber bilden untereinander keine eigene Innengesellschaft bürgerlichen Rechts.

5.12.2 Wesentliche Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten

Der Treugeber ist verpflichtet, den von ihm übernommenen Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag gemäß den Bedingungen der Beitrittsvereinbarung zu erbringen. Der Treuhandkommanditist ist zum Rücktritt von dem Treuhandvertrag berechtigt, wenn der Treugeber seiner Verpflichtung zur Einzahlung des Beteiligungsbetrags nicht oder nicht vollständig nachkommt. Stattdessen kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Beteiligungsbetrag auf den Betrag der geleisteten Zahlung abzüglich 5% Ausgabeaufschlag herabsetzen (§ 4 Abs. 5 des Treuhandvertrags).

Der Treugeber hat alle Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten aus dem Gesellschaftsvertrag, mit Ausnahme der dort speziell im Hinblick auf den Treuhandkommanditisten vorgesehenen Rechte (z. B. Kapitalerhöhung zur Aufnahme weiterer Anleger), zu übernehmen (siehe § 4 Abs. 1 des Treuhandvertrags).

Der Treuhandkommanditist tritt dem Treugeber seine Ansprüche aus dem für den Treugeber gehaltenen Treuhandkommanditanteil auf den festgestellten Gewinn, die beschlossenen oder durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft veranlassten Entnahmen sowie auf dasjenige, was ihm im Fall seines Ausscheidens oder der Beendigung der Fondsgesellschaft zusteht, ab. Die Abtretung ist aufschiebend bedingt auf die Einzahlung des Beteiligungsbetrags zzgl. Ausgabeaufschlag durch den Treugeber. Der Treuhandkommanditist bleibt ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen einzuziehen (§ 5 Abs. 1 des Treuhandvertrags).

Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen und an sonstigen Abstimmungen (schriftliches Umlaufverfahren) teilzunehmen. Der Treuhandkommanditist erteilt dem Treugeber Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechts aus dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil und der ihm aus diesem Kapitalanteil zustehenden Kontroll- und Widerspruchsrechte eines Kommanditisten.

Für den Fall, dass der Treugeber sein Stimmrecht weder selbst noch durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt, wird der Treuhänder dieses Recht nach den Weisungen des Treugebers ausüben. Weisungen müssen schriftlich erfolgen. Widerspricht die Weisung eines Treugebers gesetzlichen Vorschriften oder den gesellschafts-

vertraglichen Treuepflichten, kann der Treuhänder die Ausübung des Stimmrechts verweigern. Für den Fall, dass der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt, weist er den Treuhandkommanditisten mit Abschluss des Treuhandvertrags grundsätzlich an, das auf ihn entfallende Stimmrecht entsprechend den Beschlussvorschlägen der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft auszuüben. Der Treugeber erhält von dem Treuhandkommanditisten die Niederschriften über die Gesellschafterbeschlüsse. Ausschließlich in Fall vom Beschlussfassungen über eine Änderung der Anlagebedingungen gemäß § 267 Abs. 3 KAGB, die Bestellung eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 14 Abs. 1 lit. (g) des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft sowie die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sich der Treuhänder der Stimme zu enthalten, soweit der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt.

Die PATRIZIA GrundInvest hat in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditist kein Stimmrecht und darf auch nicht als Vertreter der Treugeber handeln, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob sie zu entlasten, von einer Verbindlichkeit zu befreien oder aus der Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund auszuschließen ist oder ob die Fondsgesellschaft einen Rechtsstreit gegen sie einleiten soll. In diesen Fällen üben die Treugeber ihre Stimmrechte selbst aus, sofern sie nicht den Treuhandkommanditisten anweisen, die auf sie jeweils entfallenden Stimmen in ihrem Namen als Bote zu übermitteln.

Die PATRIZIA GrundInvest unterliegt in allen anderen Fällen keinem Stimmverbot; sie darf insbesondere ihr Stimmrecht für den im eigenen Namen gehaltenen Kapitalanteil und die Stimmrechte für die treuhänderisch für die Treugeber gehaltenen Anteile ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob die Fondsgesellschaft einen Vertrag mit ihr abschließen, ändern oder beenden soll.

5.12.3 Treugeberregister und Datenschutz

Der Treuhandkommanditist führt ein Register über alle persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten der Treugeber.

Der Treugeber ist damit einverstanden, dass die in der Beitrittsvereinbarung des Treugebers mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in unmittelbarem Zusammenhang mit der Beteiligung des Treugebers erhoben werden (zusammen „Daten“), durch die Fondsgesellschaft, den Treuhandkommanditisten sowie die mit der Begründung und Verwaltung

der Beteiligung befassten Personen (der Vertriebspartner, der Geschäftsbesorger der Fondsgesellschaft nebst der Kapitalverwaltungsgesellschaft, zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Steuerberater und Wirtschaftsprüfer der Fondsgesellschaft und die finanzierenden Kreditinstitute) in EDV-Anlagen gespeichert, verarbeitet und genutzt werden. Sie werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Treugebers und zu seiner Betreuung verwendet und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist. Dies schließt auch erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (beispielsweise eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach § 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamt des Treugebers durch den Steuerberater der Fondsgesellschaft) ein. Der Treugeber erklärt sich damit einverstanden, dass der vermittelnde Vertriebspartner ihm mitgeteilte Änderungen bezüglich der Daten des Treugebers an den Treuhandkommanditisten und an die Fondsgesellschaft und den Geschäftsbesorger der Fondsgesellschaft übermittelt.

5.12.4 Freistellung des Treuhandkommanditisten

Der Treugeber stellt den Treuhandkommanditisten von allen Verbindlichkeiten frei, die im Zusammenhang mit Erwerb und Halten der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung stehen. Der Treugeber haftet nicht für die Erfüllung der Verbindlichkeiten anderer Treugeber (§ 4 Abs. 2 des Treuhandvertrags).

5.12.5 Dauer und Kündigung

Der Treuhandvertrag wird für die Dauer der Fondsgesellschaft eingegangen. Eine vorzeitige Beendigung ist nur in den im Treuhandvertrag oder im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft geregelten Fällen zulässig. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Treuhandvertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Beendigung der Fondsgesellschaft (Abschluss der Liquidation) und darüber hinaus, wenn

- a) der Treuhandkommanditist von dem Treuhandvertrag zurücktritt (siehe unter § 4 Abs. 5, § 12 Treuhandvertrag);
- b) der Treuhandkommanditist ohne einen Nachfolger aus der Fondsgesellschaft ausscheidet (siehe § 11 Treuhandvertrag);
- c) der Treuhandkommanditist gegenüber dem Treugeber schriftlich feststellt, dass in der Person des Treugebers

ein Grund vorliegt, aufgrund dessen ein Gesellschafter gemäß § 26 Abs. 1 lit. b) bis f) i. V. m. Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags aus der Fondsgesellschaft ausscheidet.

Die Beendigung des Treuhandvertrags löst gemäß Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, sofern die Treugeberstellung nicht einvernehmlich auf den bisherigen oder einen anderen Treugeber übertragen wird, die Herabsetzung des Kapitalanteils des Treuhandkommanditisten entsprechend dem Beteiligungsbetrag des Treugebers und somit die Aufgabe der von dem Treuhandkommanditisten für den Treugeber gehaltenen Beteiligung an der Fondsgesellschaft aus. Für Ansprüche des Treugebers gegenüber dem Treuhandkommanditisten gilt § 28 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft entsprechend. Im Fall der Beendigung des Treuhandvertrags gemäß vorstehend lit. b) kann der Treugeber vom Treuhandkommanditisten statt der Kapitalherabsetzung die Übertragung des treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteils auf sich oder eine von ihm benannte dritte Person verlangen. Ferner ist in diesem Fall der Treugeber verpflichtet, auf Verlangen des Treuhandkommanditisten den Kapitalanteil zu übernehmen.

Das Recht des Treugebers, seine Beteiligung gemäß § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft in eine direkte Beteiligung als Kommanditist umzuwandeln, bleibt unberührt. In einem solchen Fall endet der Treuhandvertrag mit Wirksamwerden der Umwandlung.

Verstirbt ein Treugeber, wird der Treuhandvertrag mit seinen Erben oder mit einem seiner Erben fortgesetzt (siehe § 10 des Treuhandvertrags). Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, den Übergang des Treuhandanteils entsprechend § 24 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft zu untersagen. In diesem Fall endet dieser Treuhandvertrag. Im Übrigen gelten die Regelungen bei Tod eines Gesellschafters in § 24 des Gesellschaftsvertrags auch im Rahmen des Treuhandvertrags entsprechend.

Im Detail siehe zur Beendigung des Treuhandvertrags und Tod eines Treugebers die §§ 9 bis 12 des als Anlage III diesem Verkaufsprospekt beigefügten Treuhandvertrags.

5.12.6 Gesamtbetrag der Vergütungen des Treuhandkommanditisten

Der Treuhandkommanditist erhält von der Fondsgesellschaft für die mit den Treuhandschaften verbundenen Tätigkeiten keine Vergütung.

6. RISIKEN

6.1 RISIKOPROFIL DER FONDSGESELLSCHAFT

Bei einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung mit der neben der Chance auf Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) während der Laufzeit der Fondsgesellschaft und den im Zusammenhang mit der Veräußerung von Vermögensgegenständen ggf. erzielbaren Veräußerungserlösen, auch Risiken, insbesondere Verlustrisiken, verbunden sind.

Die mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verbundenen wesentlichen Risiken sind in dem nachfolgenden Abschnitt 6.3 „Wesentliche Risiken“ in diesem Verkaufsprospekt beschrieben.

6.2 HINWEIS

Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft sind zu üblichen Geschäftszeiten wahlweise in Papierform, auf einem sonstigen dauerhaften Datenträger (z. B. in CD-Form) oder als pdf-Dokument (z. B. per E-Mail oder als Download über die Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft, www.patrizia-immobilienfonds.de) bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg erhältlich.

6.3 WESENTLICHE RISIKEN

Investitionen in geschlossene Investmentvermögen und damit auch in das vorliegende Beteiligungsangebot sind eine langfristige unternehmerische Beteiligung und nicht mit anderen Vermögensanlagen, insbesondere festverzinslichen Wertpapieren, vergleichbar. Die Beteiligung eignet sich nur für Anleger, die sich langfristig engagieren wollen und keine Kapitalanlage mit fester Verzinsung und einer schon heute feststehenden Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem festen Zeitpunkt wünschen. Durch eine Beteiligung im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots geht der Anleger wirtschaftliche und unternehmerische Risiken ein. Insbesondere können zukünftige Entwicklungen die angestrebten Ergebnisse nachteilig beeinflussen. **Kapitalrückflüsse und damit auch Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) sind weder im Voraus kalkulierbar noch**

gesichert. Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Die Beteiligung sollte daher lediglich Beimischungscharakter zum übrigen Vermögensportfolio besitzen und vom Anleger aus Eigenkapital finanziert sein.

Der Analyse der mit dieser Beteiligung verbundenen Risiken kommt besondere Bedeutung zu. Das Ergebnis der Beteiligung ist von verschiedenen in der Zukunft liegenden rechtlichen, steuerlichen, politischen und wirtschaftlichen Parametern abhängig, die sich während der Beteiligungsdauer verändern können, ohne dass dies zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung voraussehbar war. Insbesondere können veränderte rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen, wie z. B. eine Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis, die Ertragslage und damit die Werthaltigkeit der Vermögensanlage negativ beeinflussen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft kann nicht über die gesamte vorgesehene Laufzeit vorhergesagt werden und steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Die in die Produktkonzeption einschließlich der angestrebten Rentabilität aus einer Beteiligung aus Sicht der Anleger eingeflossenen Prämissen sind aufgrund der heute erwarteten Entwicklung bzw. auf Basis indikativer Schätzungen getroffen worden. Mit Änderungen und Abweichungen muss gerechnet werden. Unvorhergesehene bzw. abweichende Ereignisse bzw. Sachverhalte können zu erheblichen negativen Abweichungen von der angestrebten Rentabilität führen. Der tatsächliche Beteiligungsverlauf kann deutlich ungünstiger ausfallen als gemäß den Darstellungen in diesem Verkaufsprospekt (einschließlich der Anlagebedingungen) angegeben. **Interessierte Anleger, denen die notwendige Sachkenntnis für eine Beteiligung an einem geschlossenen Investmentvermögen fehlt, sollten keine Beteiligungsentscheidung treffen, ohne den Rat eines sachkundigen Beraters einzuholen.**

Nachfolgend sind die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft als wesentlich erachteten Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage dargestellt. Die aufgeführten Risiken wurden nicht nach der Wahrscheinlichkeit ihres Eintreffens, ihrer Ergebnisauswirkung oder anderen Kriterien untergliedert, sondern zum besseren Verständnis nach Themenbereichen geordnet. Die einzelnen Risiken beziehen sich dabei nicht ausschließlich auf die Themenbereiche, denen sie zugeordnet wurden, sondern können auch themenübergreifende Relevanz besitzen und/oder sich auf den Eintritt anderer Risiken auswirken. Die Reihenfolge, in

der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken. Die nachfolgend im Einzelnen dargestellten Risiken können einzeln oder kumuliert die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft erheblich beeinflussen und zu deutlichen Abweichungen von den im Verkaufsprospekt dargestellten angestrebten Ergebnissen bis hin zum Totalverlust des Beteiligungsbetrags einschließlich Ausgabeaufschlag führen.

Individuelle Risiken aus der persönlichen Situation der Anleger können hier nicht dargestellt werden. Zur Analyse solcher Risiken sollte jeder Anleger sich des sachkundigen Rates eines qualifizierten Beraters bedienen.

6.3.1 Risiken aus der Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft investiert konzeptionsgemäß über eine vorgeschaltete Objektgesellschaft in eine Immobilie; vgl. Abschnitt 5 „Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung“ in diesem Verkaufsprospekt. Mit dieser Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft sind u. a. folgende spezifische Risiken verbunden:

(a) Konzentrations- bzw. Diversifikationsrisiko

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten i. V. m. der Mieterstruktur der gemischt genutzten Immobilie (Anlageobjekt) ist das Ausfallrisiko konzeptionsgemäß gestreut, so dass die Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB investiert. Neben dem Anlageobjekt, in das die Fondsgesellschaft mittelbar investiert, gibt es jedoch keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt ggf. ausgleichen oder deren Intensität mindern können. Eine Diversifikation nach standortbedingten Risiken findet gemäß dem vorliegenden Investitionskonzept nicht statt. Nachteilige Entwicklungen am Standort des Anlageobjekts können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder eine andere Anlageklasse ausgeglichen werden.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich aufgrund der vorstehend genannten Risikosituation nachteilige Auswirkungen auf die möglichen Rückflüsse an die Anleger (Gesellschafter) der Fondsgesellschaft ergeben. In gravierenden Fällen können die Anleger auch dem Risiko ausgesetzt sein, dass sie teilweise oder vollständig den investierten Beteiligungsbetrag nebst Ausgabeaufschlag verlieren.

(b) Abhängigkeit von der Kapitalverwaltungsgesellschaft/Schlüsselpersonenrisiko/Risiko aufgrund von Mehrfachfunktion

Die Fondsgesellschaft ist im Hinblick auf die Auswahl geeigneter Investitionen auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft angewiesen. Die Anleger selbst haben keine Möglichkeit, Einfluss auf die Auswahl der Investitionen zu nehmen.

Ein Wechsel bzw. Ausscheiden von Geschäftsführern oder Mitarbeitern in verantwortlichen Positionen der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder Fehler der Geschäftsleitung der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann mit erheblichen negativen Folgen für die Entwicklung der Fondsgesellschaft verbunden sein. Fällt die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft aus oder verschlechtert sich die Qualität der erbrachten Dienstleistungen, etwa durch den Verlust von Schlüsselpersonal, kann dies zu erheblichen negativen Entwicklungen für die Fondsgesellschaft führen, sofern nicht zeitnah Ersatz gefunden werden kann. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Entscheidungen, einschließlich derer über die Anlage des Kommanditinvestmentvermögens der Fondsgesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft später als falsch herausstellen.

Im Allgemeinen sowie im Hinblick auf die vorgenannten Risiken muss beachtet werden, dass der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in dem vorliegenden Beteiligungsangebot eine Mehrfachfunktion zukommt, da diese nicht nur als Kapitalverwaltungsgesellschaft, sondern auch als geschäftsführender Kommanditist sowie als Treuhandkommanditist der Fondsgesellschaft auftritt. Zudem ist die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH auch 100%-Kommanditistin der PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG, die wiederum bis zu 25,1 % der Anteile an der Objektgesellschaft hält. Durch diese Mehrfachfunktion können Interessenkonflikte entstehen, die sich nachteilig auf die Fondsgesellschaft auswirken können. Zudem können negative Ereignisse auf Ebene der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH auf mehrere oder alle von dieser für die Fondsgesellschaft übernommenen Funktionen durchschlagen und zu Leistungsstörungen bei mehreren für das Beteiligungsangebot wesentlichen Akteuren führen. Somit kann auch eine wechselseitige Intensivierung von Risiken eintreten, die bei einer Funktionstrennung grundsätzlich nur die jeweilige Funktion Kapitalverwaltungsgesellschaft, geschäftsführender Kommanditist und/oder Treuhandkommanditist betreffen würde.

Durch vorgenannte Risiken kann es in allen Fällen zu geringeren Auszahlungen bzw. geringeren Rückflüssen und zu einer nachteiligen Abweichung betreffend die angestrebte Rentabilität der Beteiligung kommen und in signifikanten Fällen ist auch der Totalverlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag für die Anleger nicht auszuschließen.

(c) Beschlussfassung in der Fondsgesellschaft bzw.

Objektgesellschaft / Stimmrechte / Majorisierung

Es besteht die Gefahr, dass Anleger aufgrund einer Minderheitenstellung ihre gesellschaftsrechtlichen und wirtschaftlichen Interessen nicht durchsetzen können. Ferner besteht die Gefahr, dass bei Nichtwahrnehmung von Stimmrechten, z. B. durch Nichtteilnahme an der Gesellschafterversammlung oder am schriftlichen Abstimmungsverfahren, im Verhältnis zum Gesamtbetrag der Beteiligung nicht mehrheitlich beteiligte Anleger in der Abstimmung die notwendige Beschlussmehrheit stellen und Beschlüsse in ihrem Interesse fassen. Solche Beschlüsse der Anleger sind auch für die nicht am Beschlussverfahren teilnehmenden Anleger bindend und von diesen mitzutragen. Daraus können sich – insbesondere bei Interessengleichheit oder Absprachen der abstimmenden Gesellschafter – auch für die Fondsgesellschaft wirtschaftlich ungünstige Entscheidungen ergeben, die zu einer Abweichung vom angestrebten Beteiligungsverlauf führen können.

Dieses Risiko kann sich dadurch erhöhen, dass der Treuhandkommanditist nach den Regelungen des Treuhandvertrags im Fall der Nichtabstimmung eines Treugebers grundsätzlich, bis auf die vertraglich geregelten Ausnahmen, für den Beschlussvorschlag der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft mit den Stimmen des betreffenden Treugebers abstimmt. Dadurch kann es zu einer faktischen Mehrheit zugunsten des Beschlussvorschlags kommen. Zwar bestehen vertragliche Regelungen und Richtlinien, die u. a. Interessenkonflikte auf Ebene der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. des Treuhandkommanditisten begrenzen sollen, insbesondere da diese Funktionen derzeit alle von der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ausgeführt werden, es ist aber nicht auszuschließen, dass gleichwohl Interessenkonflikte verbleiben, was nachteilige Folgen auf den Beteiligungserfolg für die Anleger und deren Interessen nach sich ziehen könnte. Auch könnte eine Majorisierung durch den Eintritt eines Platzierungsgaranten oder von Anlegern mit hohen Beteiligungsbeträgen herbeigeführt werden. Es besteht das Risiko, dass die erforderliche Mehrheit der Anleger wesentliche Beschlüsse wie z. B. die Änderung der Laufzeit der Fondsgesellschaft oder die Auflö-

sung oder Nichtauflösung der Fondsgesellschaft gegen den Willen einzelner Gesellschafter beschließt.

Aus den vorstehenden Umständen können wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Anleger entstehen, die aus heutiger Sicht nicht bezifferbar bzw. vorhersehbar sind. Dies kann für den Anleger wirtschaftlich zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines geleisteten Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag führen.

(d) Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft bzw. auf Ebene der Objektgesellschaft

Ebene der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat unter Berücksichtigung der aufsichtsrechtlichen Grenzen bzw. Vorschriften sowie der Anlagebedingungen für die Fondsgesellschaft mit einer Bank einen Vertrag zur Zwischenfinanzierung des Gesellschaftskapitals geschlossen, da bereits vor Beitritt der Anleger erhebliche Ausgaben für die Fondsgesellschaft entstehen. Diese Eigenkapital-Zwischenfinanzierung soll konzeptgemäß sukzessive durch eingeworbenes Eigenkapital der Anleger zurückgeführt werden. Sofern der Zinsaufwand für die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung während der Platzierungsfrist höher ist als die hierfür auf das noch nicht platzierte Eigenkapital eingesparte Auszahlung, kann dies einen zusätzlichen, im Rahmen des vorliegenden Beteiligungskonzeptes nicht geplanten, Liquiditätsbedarf mit sich bringen. Dies kann insbesondere bei steigenden Zinsen der Fall sein.

Sollte die Liquidität der Fondsgesellschaft in einem solchen Fall nicht ausreichen, sind in der Folge auch – ggf. zeitweise – Kürzungen oder gar ein Entfall von angestrebten Auszahlungen an die Anleger nicht auszuschließen.

Ebene der Objektgesellschaft

Die Objektgesellschaft hat zur teilweisen Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten bei einer Bank ein marktübliches Darlehen mit einem für die gesamte Darlehenslaufzeit von rd. zehn Jahren festgeschriebenen Zinssatz aufgenommen. Sollte die Objektgesellschaft aufgrund fehlender Einnahmen aus Mieten nicht oder nicht rechtzeitig in der Lage sein, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehen, wie Zins- und Tilgungsleistungen, eventuelle Vorfälligkeitsentschädigungen (z. B. bei einem vorzeitigen Verkauf des Anlageobjekts) oder sonstige Kosten, die dem finanzierenden Institut entstehen können, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre bei der Objektgesellschaft und in der Folge bei der Fondsgesellschaft führen. Zudem hat

die finanzierende Bank ggf. das Recht, weitere bankübliche Sicherheiten von der Objekt- bzw. Fondsgesellschaft zu verlangen. In der Folge kann es durch die finanzierende Bank in gravierenden Fällen zu einer Verwertung des Anlageobjekts kommen. Dasselbe gilt auch bei einem Verstoß gegen die vertraglichen Verpflichtungen und Rahmenbedingungen aus dem Darlehensvertrag. Sofern Sondertilgungen geleistet werden, können ggf. Vorfälligkeitsentschädigungen anfallen. Sofern der (Fest-)Zinssatz des Darlehens über der Gesamtkapitalrendite der Fondsgesellschaft liegt, würde dies zu einem negativen so genannten Leverage-Effekt aus der Fremdfinanzierung führen.

Die langfristige Fremdfinanzierung hat eine Laufzeit von zunächst rd. zehn Jahren. Im Rahmen der Fremdfinanzierung besteht das Risiko, dass zum Ablauf des Darlehens keine Anschlussfinanzierung am Markt gefunden werden kann, in Folge dessen es zu einer Zwangsverwertung des finanzierten Anlageobjekts kommt oder dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinsen und Kosten und zu ungünstigeren Bedingungen, als dies derzeit der Fall ist, gefunden werden kann, so dass sich hierdurch signifikante wirtschaftliche Nachteile und Risiken für die Objektgesellschaft und in der Folge für die Fondsgesellschaft ergeben. Die Höhe des Zinssatzes und der sonstigen Konditionen (Tilgung, Sicherheiten usw.) für den Zeitpunkt des Ablaufs von Zinsfestschreibungsfristen bzw. Darlehen sowie für eine etwaige Anschlussfinanzierung wird sich neben den Kapitalmarktbedingungen zu diesem Zeitpunkt u. a. nach den dann gegebenen Mietvertragsdetails, den Marktbedingungen für Immobilien im entsprechenden Marktsegment und /oder auch nach den dann geltenden bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen richten. Bei jeder Anschlussfinanzierung, aber auch in bestimmten Fällen unter der bestehenden Finanzierung, können ferner nicht prognostizierte Kosten entstehen, so dass letztlich in den vorstehend genannten Fällen sich die Liquidität der Objektgesellschaft und in der Folge der Fondsgesellschaft aufgrund der entsprechenden anteiligen Fremdfinanzierung nachteilig reduziert (sog. negativer Leverage-Effekt).

Die Objektgesellschaft gewährt im Rahmen der anteiligen Fremdfinanzierung der finanzierenden Bank unter dem Darlehensvertrag marktübliche und aufsichtsrechtlich zulässige Sicherheiten. Sollten Fälle auftreten, bei denen es gleich welchen Grundes zu vertraglichen Störungen kommt, die die Nichteinhaltung der darlehensvertraglich vereinbarten Bedingungen, einschließlich der fristgerechten Leistung des Kapitaldienstes an die finanzierende Bank nach sich ziehen, so hat die finanzierende Bank neben weiteren Rechten

mitunter das Recht, das Anlageobjekt zwangsweise zu verwerten. Bei Eintritt dieser Fälle kann die finanzierende Bank u. a. auch die Zahlungsströme kontrollieren und (mittelbar) Verträge abschließen bzw. kündigen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorstehend genannten Fälle sowie der Verstoß gegen einen oder mehrere der vorgenannten vertraglichen Regelungen oder auch gesetzliche oder behördliche Änderungen / Auslegungen und Anweisungen können ggf. dazu führen, dass die finanzierende Bank (oder im Fall einer Anschlussfinanzierung das dann finanzierende Institut) mitunter die Durchführung von Auszahlungen an die Anleger verhindern oder verringern kann. Hierfür können im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungen der Objekt- bzw. der Fondsgesellschaft auch aufsichtsrechtliche Gründe bestehen. Auch kann die Darlehensgewährung an sich als unrechtmäßig auch nachträglich aufgrund sich verändernden Rahmenbedingungen beurteilt werden. Für den Anleger könnte der Eintritt eines Falles mit der Folge einer Zwangsliquidation der Vermögenswerte der Objekt- bzw. der Fondsgesellschaft durch ein finanzierendes Institut auch den Totalverlust seines Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten. Die dargestellten Fälle können aber auch aus anderen Gründen, insbesondere im Zusammenhang mit einer erforderlichen Anschlussfinanzierung, dazu führen, dass Auszahlungen an die Anleger teilweise oder vollständig entfallen und dass sich die Rentabilität aus einer Beteiligung für die Anleger entgegen der angestrebten Rentabilität deutlich ermäßigt. Sollte für den Fall einer erforderlichen Anschlussfinanzierung gar keine Anschlussfinanzierung möglich bzw. am Markt zu erhalten sein, würde das finanzierte Anlageobjekt ggf. veräußert bzw. zwangsweise verwertet werden müssen, was in der Folge in einem zu diesem Zeitpunkt ungünstigen Marktumfeld auch zur Insolvenz der Objekt- bzw. der Fondsgesellschaft und damit auch zum teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers nebst Ausgabeaufschlag führen kann.

(e) Außerplanmäßiger Finanzierungsbedarf

Sollte bei der Objekt- bzw. der Fondsgesellschaft weiterer Finanzierungsbedarf entstehen und kann dieser Finanzierungsbedarf nicht aus der Liquiditätsreserve oder einer Kapitalerhöhung gedeckt werden bzw. nehmen Anleger an einer Kapitalerhöhung nicht teil oder beschließen diese nicht, müsste die Fondsgesellschaft weiteres Fremdkapital aufnehmen. Die ungeplante weitere Fremdkapitalaufnahme würde zu Kosten und zusätzlichen Zins- und Tilgungsleistungen führen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt der erforderlichen Fremdkapitalaufnahme eine Finanzierung nur zu ungünstigen Bedingungen möglich

sein wird. Dies kann sich auf die Liquidität der Objekt- bzw. der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken und zu einer Verminderung bzw. zum Ausbleiben der angestrebten Kapitalrückzahlungen an die Anleger führen. Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bedarfsfall keine zusätzliche Finanzierung gewährt wird bzw. am Markt erhalten werden kann. In diesem Fall besteht das Risiko, dass es zu einer Insolvenz der Fondsgesellschaft kommt und die Anleger ihre Beteiligungsbeträge nebst Ausgabeaufschlag teilweise oder vollständig verlieren.

(f) Einschränkungen / Risiken bei der Ankaufsprüfung (Due Diligence)

Vor bzw. im Rahmen der Vornahme einer mittelbaren oder unmittelbaren Investition in eine Immobilie werden jeweils eine technische sowie eine rechtliche (Ankaufs-)Prüfung von Experten bzw. Sachverständigen sowie von fachkundigen Beratern durchgeführt. Die Auswahl der einzelnen Investitionen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt dabei anhand eines qualifizierten internen Auswahl- und Ankaufprozesses, der insbesondere auch die Vorgaben der Anlagebedingungen und damit die Anlagestrategie und die Anlageziele der Fondsgesellschaft umfassend berücksichtigt.

Es kann aber im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Ankaufsprüfung einzelne relevante Umstände nicht in vollem Umfang erkannt bzw. berücksichtigt werden. Unvollständige, falsche oder fehlerhafte Informationen können das Ergebnis der Fondsgesellschaft in der Folge negativ beeinflussen.

Bei der Durchführung des Auswahlprozesses durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht das Risiko, dass bestimmte Sachverhalte nicht erkannt und / oder Risiken falsch bewertet werden (z. B. technische Mängel, Mängel von Verträgen, grundbuchrechtliche, subventionsrechtliche oder vergaberechtliche Mängel). Insbesondere bei der Prüfung von öffentlichen Registern oder Grundbüchern auf Lasten und Beschränkungen besteht das Risiko, dass kaufpreisrelevante Lasten und Beschränkungen nicht erkannt oder bei der Kaufpreisfindung nicht angemessen berücksichtigt wurden.

Dies kann einen erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit der durch die Fondsgesellschaft getätigten Investitionen haben und somit die Rückflüsse an die Anleger mindern bzw. in gravierenden Fällen ist aus Sicht der Anleger auch ein teilweiser oder vollständiger Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag nicht auszuschließen.

(g) Risiken im Zusammenhang mit dem (mittelbaren) Erwerb des Anlageobjekts

Bei der Abwicklung von Kaufverträgen über den Erwerb von Immobilien besteht das Risiko, dass abgeschlossene Kaufverträge im Ergebnis nicht vollzogen werden und im vorliegenden Fall die Objektgesellschaft deshalb ggf. kein Eigentum an der Immobilie erwerben kann. In diesem Zusammenhang besteht im Fall der Rückabwicklung von Verträgen für die Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtung das Risiko, die bereits verauslagten Transaktionskosten tragen zu müssen. Ferner kann sich der Nichtvollzug des Kaufvertrags negativ auf die Entwicklung der Fondsgesellschaft auswirken, da es in entsprechendem Umfang an eingeplanten Miet-, Pacht- oder sonstigen Erträgen aus der fehlgeschlagenen Investition fehlt.

Bei Käufen kann die ggf. verzögerte Abwicklung außerdem zu Kosten für die Bereitstellung von Fremdkapital oder die Rückabwicklung von etwaigen Darlehensverträgen führen. Die Kosten müssten in diesem Fall bei wirtschaftlicher Betrachtung aus der Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft aufgebracht werden. Außerdem würde das für die relevante Transaktion allokierte Eigenkapital bis zur verspäteten Erfüllung des Geschäftes gebunden, ohne dass hierfür Einnahmen bzw. Erträge aus der geplanten bzw. getätigten Investition entgegenstehen.

Da derartige Kaufverträge grundsätzlich noch weitere Verpflichtungen enthalten, die von den Parteien ggf. noch zu erfüllen sind (z. B. die ordnungsgemäße Durchführung noch ausstehender Umbau-, Sanierungs- und Mängelarbeiten, Vermietung von bislang unvermieteten Flächen im Anlageobjekt, Eigentumsumschreibung), kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen der weiteren Abwicklung entsprechender Kaufverträge noch zu Rechtsstreitigkeiten und ungeplantem ggf. auch signifikantem Kostenaufwand kommt bzw. dass es zu einer Rückabwicklung von Kaufverträgen kommt. In diesen Fällen können für den Käufer durch entsprechende Zusatzkosten oder durch die Rückabwicklung des Vertrags erhebliche Zusatzkosten (z. B. Vorfälligkeitsentschädigungen im Rahmen der anteiligen Fremdfinanzierung) entstehen, die in der Folge die Rentabilität der Investition erheblich reduzieren, bzw. bereits entstandene Kosten können ggf. nicht zurückgefordert werden. Sollte der Erwerb des Vermögensgegenstands in letzter Konsequenz in einer solchen Situation scheitern, könnte das Investitionsvorhaben nicht durchgeführt werden.

Auch das Vorliegen von zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bzw. bei Übernahme bestehenden (nicht

erkennbaren) Mängeln an dem zu erwerbenden Vermögensgegenstand kann in erheblichem Umfang zu zusätzlichem im Rahmen der Ankaufsprüfung und -kalkulation nicht berücksichtigtem Aufwand führen. Zudem besteht das Risiko, dass sich die Miete bis zur Herstellung der Mängelfreiheit oder bei unbehebaren Mängeln während der gesamten Laufzeit eines Mietvertrags reduziert; auch eine Kündigung durch den (jeweiligen) Mieter kann in solchen Fällen nicht ausgeschlossen werden. Technisch, wirtschaftlich oder auch rechtlich nicht behebbare Mängel können zu dauerhaften und erheblichen Wertverlusten bezogen auf den erworbenen Vermögensgegenstand führen.

Im vorliegenden Fall steht aufgrund der kaufvertraglichen Regelungen der abschließende Kaufpreis für das Anlageobjekt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Das Verhältnis zwischen Eigenkapital und Fremdkapital bei der Finanzierung der Investition wird hierdurch beeinflusst werden.

Auch steuerliche Risiken können sich im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien ergeben (siehe hierzu nachstehenden Abschnitt 6.3.4).

Die vorstehenden Fälle können für die Anleger letztlich zu geringeren Auszahlungen bzw. geringeren Rückflüssen und zu einer nachteiligen Abweichung betreffend die Rentabilität der Beteiligung an der Fondsgesellschaft führen. In gravierenden Fällen ist auch der teilweise oder vollständige Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag nicht auszuschließen.

(h) Kostenrisiko

Unter bestimmten Umständen hat der Anleger nach dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhandvertrag Kosten und Aufwendungen zu erstatten oder selbst zu tragen, deren Höhe nicht im Vorhinein feststeht. Dazu gehören die Kosten der Verkehrswertermittlung bei Uneinigkeit über den Abfindungsanspruch, die durch einen Erbfall bedingten Aufwendungen, die Kosten der Übertragung der Beteiligung auf einen anderen, die Kosten der Umwandlung einer indirekten Beteiligung als Treugeber in eine direkte Beteiligung als Kommanditist der Fondsgesellschaft, die Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und die Kosten, die sich aus dem etwaigen Ausschluss des Anlegers ergeben.

Auch auf Ebene der Objektgesellschaft können Aufwendungen und Kosten entstehen, deren Höhe nicht im Vorhinein bekannt waren bzw. feststehen.

Die Höhe solcher finanzieller Kosten und Belastungen wird durch Umstände bestimmt, auf die die Anleger keinen Einfluss haben. Dies kann zu weiteren bzw. höheren Kosten führen und die angestrebte Rentabilität der Beteiligung der Anleger tatsächlich signifikant schmälern.

(i) Rechtsänderungsrisiko/Änderungen regulatorischer Rahmenbedingungen

Änderungen (auch möglicherweise rückwirkend) von Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können sich zum Nachteil der Fondsgesellschaft auswirken und die Erträge aus der Vermögensanlage oder ihre Werthaltigkeit vermindern.

Auf internationaler (insbesondere europäischer) und nationaler Ebene werden umfangreiche und einschneidende zusätzliche Regulierungen und Beschränkungen für Aktivitäten auf den Finanzmärkten, insbesondere für bestimmte Kapitalanlageprodukte sowie für Verwalter von Finanzanlagen gefordert und vorbereitet, die auch Auswirkungen auf geschlossene Investmentvermögen einschließlich der Fondsgesellschaft und deren Verwalter haben können.

Aufgrund der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) ist u. a. die Beauftragung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Bestellung einer Verwahrstelle erforderlich. Der Geschäftsbetrieb der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft unterliegt gemäß § 20 KAGB einer Erlaubnispflicht, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auch vorliegt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Erlaubnis wieder entzogen wird. Es besteht damit das Risiko, dass höhere Kosten infolge der Umsetzung des KAGB das Investmentvermögen und den Wert der Vermögensanlage erheblich schmälern. Hierdurch kann es zu geminderten Auszahlungen für die Anleger kommen.

Infolge der Umsetzung des KAGB fallen Kosten, insbesondere im Zusammenhang mit den Tätigkeiten einer Kapitalverwaltungsgesellschaft und einer Verwahrstelle sowie anfängliche bzw. laufende Bewertungskosten an. Zum jetzigen Zeitpunkt sind diese in den Annahmen zu den einmaligen bzw. laufenden Kosten der Fondsgesellschaft bereits geschätzt und entsprechend in den Darstellungen zur angestrebten Rentabilität aus einer Kapitalanlage in das vorliegende Beteiligungsangebot insoweit berücksichtigt. Jedoch sind diese Kosten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung für die Dauer der Fondsgesellschaft konkret nicht bezifferbar und können daher über die in den Annahmen enthaltene

Schätzung hinausgehen. Da auch die Investitionen der Fondsgesellschaft von der Umsetzung bzw. Auslegung des KAGB betroffen sein werden, können weitere Maßnahmen durch die Fondsgesellschaft, die zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund fehlender Verwaltungspraxis der Aufsichtsbehörde noch nicht abschließend absehbar sind, erforderlich werden, und zu weiteren Kosten in derzeit unbekannter Höhe für die Fondsgesellschaft führen. Darüber hinaus kann sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft Kosten für Dienstleistungen Dritter anlässlich der Übernahme und laufenden Wahrnehmung der Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen erstatten lassen. Diese, wenn auch noch nicht näher bezifferbaren Kosten können dazu führen, dass das Gesellschaftsvermögen und damit der Wert der Beteiligung geschmälert wird und / oder dass es zu geminderten oder gar zu einem Ausfall der Auszahlungen an die Anleger kommt.

(j) Zusätzliche Risiken aus Sicherungsgeschäften

Die Fondsgesellschaft kann gemäß ihren Anlagebedingungen Derivategeschäfte zur Absicherung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Obwohl der Einsatz von Derivaten zum Zeitpunkt der Auflegung der Fondsgesellschaft nicht vorgesehen ist, kann ein möglicher mittelbarer oder unmittelbarer zukünftiger Einsatz von Derivaten zu Absicherungszwecken nicht ausgeschlossen werden. Sollte sie oder die Objektgesellschaft derartige derivative Sicherungsgeschäfte tätigen, können hiermit Markt- und damit Wertänderungsrisiken sowie Vertragsrisiken verbunden sein, die in der Folge dazu führen, dass Derivate vorzeitig zu nachteiligen Konditionen aufgelöst werden müssen oder dass andere wirtschaftliche nachteilige Folgen daraus für die Fondsgesellschaft entstehen. Der Eintritt solcher Fälle kann einen teilweisen oder vollständigen Ausfall von Auszahlungen an die Anleger nach sich ziehen und in gravierenden Fällen auch einen teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag für die Anleger mit sich bringen.

(k) Vertragspartner / Bonität der Vertragspartner / Erfüllungsrisiken

Diesem Beteiligungsangebot liegt eine Vielzahl von Verträgen zugrunde. Die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaft haben bzw. werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge schließen.

Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verträge ist u. a. von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der

Vertragstreue der Vertragspartner, der Wirksamkeit der einzelnen vertraglichen Regelungen und zum Teil von der Auslegung der vertraglichen Bestimmungen abhängig. Sollte es im Zeitablauf zu einem Ausfall eines oder mehrerer Vertragspartner kommen, kann dies aus Sicht des Anlegers negative Auswirkungen auf den Wert der gesamten Beteiligung haben.

Es bestehen in diesem Zusammenhang auch Bonitätsrisiken. Die Bonität der Vertragspartner kann sich künftig nachteilig verändern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Vertragspartner, insbesondere der Verkäufer, die Mieter, die finanzierende Partei(en), diverse Gewährleistungsverpflichtete, verpflichtete Dienstleister oder Berater, ggf. mithaftende oder (Platzierungs-)Garantien stellende Parteien, Versicherungsgesellschaften oder Kreditinstitute, bei denen liquide Mittel angelegt werden, ihren finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft wegen Zahlungsschwierigkeiten oder aus anderen Gründen nicht bzw. nicht wie geschuldet nachkommen können und sich hierdurch negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Objekt- bzw. der Fondsgesellschaft und somit auf den Wert der gesamten Beteiligung ergeben.

Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen kann zudem durch Haftungsbeschränkungen in den Verträgen erschwert sein, auch können der Ausgang von Gerichtsverfahren und der Erfolg von Vollstreckungsmaßnahmen nicht vorhergesehen werden. Etwaige Schadenersatzansprüche gegenüber Vertragspartnern wegen Verletzung ihrer vertraglichen Pflichten sind aus diesen Gründen möglicherweise nicht oder nicht in vollem Umfang durchsetzbar.

Handelt es sich um einen für die Objekt- bzw. die Fondsgesellschaft besonders wichtigen Vertragspartner, beispielsweise einen Mieter oder auch den Verkäufer der von der Objekt- bzw. der Fondsgesellschaft erworbenen Vermögensgegenstände, so kann der Wertverlust erheblich sein, bis hin zum Totalverlust des Beteiligungsbetrags der Anleger nebst Ausgabeaufschlag.

(l) Inflationsrisiko

Generell ist davon auszugehen, dass sich die marktübliche bzw. vertragsgemäße Anpassung von Mieten im Wege von Indexierungen grundsätzlich an der Inflationsrate bzw. ihrer derivativen Indizes orientiert. Inwieweit die Inflationsrate sich zukünftig jeweils entwickelt, ist aus heutiger Sicht nicht belastbar vorhersehbar. Der angestrebten Rentabilität aus einer Beteiligung an dem vorliegenden Beteiligungsangebot

lagen für den angestrebten Zeitraum der Bewirtschaftung des Anlageobjekts hierzu aus heutiger Sicht angemessene Annahmen zugrunde, sofern diese sich aber tatsächlich abweichend entwickeln, sind nachteilige Auswirkungen für die Anleger wie teilweise geringere oder nicht mögliche Auszahlungen sowie auch gravierende Reduktionen des Werts der Beteiligung nicht auszuschließen.

(m) Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann gemäß den Anlagebedingungen für die Fondsgesellschaft Kapital in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB sowie in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB anlegen. Es besteht das Risiko, beispielsweise im Fall von Marktverwerfungen, dass überhaupt keine Rendite oder, z. B. bei Einführung von Negativzinsen, gar ein Verlust erzielt wird und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Banken oder Finanzdienstleistungsunternehmen, bei welchen Liquiditätsanlagen getätigt werden, insolvent werden und damit die gesamten bei der entsprechenden Bank oder dem entsprechenden Finanzdienstleistungsunternehmen investierten Liquiditätsanlagen verloren gehen. Derartige Fälle würden erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen für die Anleger nach sich ziehen und es wäre in gravierenden Fällen auch ein teilweiser Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag nicht auszuschließen.

(n) Quellenangaben

Im vorliegenden Verkaufsprospekt als auch im Rahmen des Ankaufs des Anlageobjekts wurden Angaben von Dritten, insbesondere von Rechts- und Steuerberatern, von Bewertungsgutachtern bzw. von technischen Gutachtern (zusammen die „externen Experten“) übernommen. Der Inhalt und die Richtigkeit der Angaben der externen Experten können weder von der Fondsgesellschaft noch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft abschließend überprüft werden. Es besteht das Risiko, dass die von den externen Experten übernommenen Aussagen und Angaben unrichtig, unvollständig und/oder aus dem Sachzusammenhang herausgelöst, missverständlich oder sogar irreführend sind.

Es kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass die Unrichtigkeit und/oder Unvollständigkeit dieser Aussagen bzw. Angaben zu negativen Abweichungen vom angestrebten Verlauf der Beteiligung führen. Eine Haftung der externen Experten, deren Aussagen und Angaben übernommen wurden, ist nicht in jedem Fall gegeben, so dass letztlich die Anleger die wirtschaftlichen Folgen aus derartigen Risiken zu tragen haben, was in extremen Fällen zu einem teilweisen

oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag führen kann.

(o) Risiken verbunden mit zukunftsbezogenen Aussagen

Die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen zukunftsbezogenen Aussagen beruhen auf einer Reihe von Annahmen und Schätzungen. Es ist nicht auszuschließen, dass die zugrunde gelegten Annahmen und Schätzungen sich später als unzutreffend erweisen. Künftige Ereignisse und Entwicklungen lassen sich nur schwer im Voraus einschätzen und werden durch Faktoren beeinflusst, die nicht berücksichtigt wurden oder sich der Kontrolle durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Fondsgesellschaft oder sonstige Beteiligte entziehen. In die Annahmen, die dieser Vermögensanlage zugrunde liegen, insbesondere bezogen auf die Aussagen und Darstellungen zur angestrebten Rentabilität aus einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft aus Sicht der Anleger, fließen eine Vielzahl verschiedener Variablen ein, z. B. zukünftige Inflationsentwicklung, zukünftige Zinssätze für Fremdkapital und insbesondere auch über die zukünftige Entwicklung bezogen auf die Verfügbarkeit und die Wertentwicklung von Immobilien. Die im Rahmen der Angaben zur angestrebten Rentabilität zugrunde gelegten absoluten Größen basieren auf Schätzungen, welchen teilweise, aber nicht vollumfänglich, durchschnittliche historische Werte der wirtschaftlichen Entwicklung zugrunde liegen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Werte im Rahmen einer Langzeitbetrachtung auch zukünftig als Indikator herangezogen werden können. Allerdings besteht das Risiko, dass die künftige Entwicklung von den historischen Werten erheblich negativ abweichen könnte, was sich negativ auf die Erlöse der Fondsgesellschaft auswirkt und zu einer geringeren als der angestrebten Rentabilität für die Anleger aus einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft führen kann, wobei bei gravierenden Entwicklungen auch ein teilweiser bzw. vollständiger Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag nicht auszuschließen ist.

(p) Risiken verbunden mit der Verwahrstelle

Die Fondsgesellschaft ist davon abhängig, dass die Verwahrstelle ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt. Pflichtverletzungen unter dem Verwahrstellenvertrag oder Schlechtleistungen, die keine Pflichtverletzung gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Fondsgesellschaft und/oder den Anlegern begründen, können die Fondsgesellschaft bei Verwaltung und Abwicklung ihrer Investitionen erheblich beeinträchtigen. Werden Vermögensgegenstände verwahrt, kann es infolge Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzung oder missbräuchlichem Verhal-

ten des Verwahrers (oder Unterverwahrers) zum Verlust der entsprechenden Vermögensgegenstände kommen. Dabei kann die Bonität eines etwaigen Unterverwahrers auch von der des Verwahrers abweichen.

Im Zusammenhang mit der Verwahrstelle kann nicht ausgeschlossen werden, dass in oben genannten Fällen oder aus anderen Gründen Risiken für die Fondsgesellschaft entstehen, die in der Folge dazu führen, dass die Anleger teilweise oder vollständig ihren Beteiligungsbetrag nebst Ausgabeaufschlag verlieren.

6.3.2 Immobilienspezifische Risiken

Zu den immobilenspezifischen Risiken im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots gehören Standort-, Objekt- und Marktgegebenheiten. Dazu zählen u. a. die Umgebung, Konjunktoreinflüsse, Gebäudequalität, die regionale und überregionale Wettbewerbssituation, die Mieter, Veränderungen des Mietniveaus und der Kosten sowie Insolvenzen von Vertragsparteien. Zudem beeinflussen Veränderungen der Finanzmärkte und der Finanzierungsmöglichkeiten sowie Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Verwaltungspraxis die Entwicklung des Immobilienstandorts bzw. die Nutzbarkeit des Anlageobjekts. Zu immobilenspezifischen Risiken zählen auch die in vorstehendem Abschnitt 6.3.1 (g) dargestellten Risiken im Zusammenhang mit dem (mittelbaren) Erwerb des Anlageobjekts über die Objektgesellschaft und dessen Bewirtschaftung.

Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken, die das Ergebnis der Fondsgesellschaft und damit die möglichen Auszahlungen an die Anleger bzw. die Rentabilität der Beteiligung aus Sicht der Anleger negativ beeinflussen können, stellen keine abschließende Aufzählung dar. Neben den nachfolgend dargestellten immobilenspezifischen Risiken sind insbesondere auch die bereits vorstehend in Abschnitt 6.3.1 dargestellten Risiken von Relevanz:

(a) Altlasten, Baumängel/Ausfall von Gewährleistungsansprüchen/Baugenehmigungen

Es ist nicht auszuschließen, dass die Objektgesellschaft und in der Folge die Fondsgesellschaft für bestehende und künftige Umweltbelastungen des Anlageobjekts, z. B. aus Altlasten, schädlichen Baustoffen oder Kampfmittel einzustehen hat. Insbesondere können die Objekt- bzw. die Fondsgesellschaft direkt oder indirekt Beseitigungskosten für Umweltschäden treffen. Zwar werden im Rahmen der technischen Ankaufsprüfung die Immobilien u. a. auf den Einsatz gesundheitsgefährdender Materialien überprüft, es ist jedoch

nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Prüfungen nicht alle entsprechenden Materialien entdeckt werden oder dass sich durch zukünftige Rechtsänderungen (z. B. durch Klassifizierung weiterer Substanzen) eine Situation ergibt, unter der Materialien, die nach aktueller Rechtslage in der Immobilie verbleiben können, zukünftig aus diesen entfernt werden müssen, mit der Folge, dass der Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtung entsprechende Aufwendungen und Kosten entstehen, die aus heutiger Sicht jedoch nicht bezifferbar sind. Im Verhältnis zu den Mietern im Anlageobjekt kann es bei Eintritt derartiger Fälle zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen kommen; auch die Kündigung von Mietverträgen ist in solchen Fällen nicht ausgeschlossen. Damit können der Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtung aus Umweltbelastungen Nachteile drohen, bis hin zum Verlust des wirtschaftlichen Werts der Immobilie und im Ergebnis aus Sicht der Anleger damit auch ein teilweiser oder vollständiger Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag.

Immobilien können weiterhin mit Baumängeln behaftet sein. Sollten Baumängel an der Immobilie auftreten, die im Rahmen der technischen Prüfungen nicht erkannt oder falsch eingeschätzt wurden bzw. vertraglich nicht ausreichend geregelt worden sind, oder vorhandene Baumängel nicht innerhalb der Gewährleistungs- und kaufvertraglichen Regelungen für die Objekt- bzw. die Fondsgesellschaft aufwandsneutral zu beheben sind, können sich signifikante Werteinbußen und Mietausfälle bis hin zur Kündigung von Mietverträgen ergeben. Mögliche unentdeckte Schäden an der Immobilie sind der Höhe nach oder hinsichtlich des Zeitpunkts ihrer Entdeckung nicht bestimmbar. Insoweit trägt letztlich die Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtung ein nicht bezifferbares Baumängelrisiko. Die Kosten der Baumängelbeseitigung müssten aus der Liquidität der Objekt- bzw. der Fondsgesellschaft unter Verwendung auch gebildeter Reserven getragen werden, oder es müsste zusätzliches Fremdkapital beschafft werden, was ebenfalls zu weiteren Kosten und Aufwand (Kapitaldienst) führen würde. Es ist nicht auszuschließen, dass die gebildeten Reserven (Liquiditätsreserve) nicht ausreichen, etwaige Kosten einer Mängelbeseitigung abzudecken und dass kein zusätzliches Fremdkapital zur Abdeckung ungeplanter Aufwendungen aufgenommen werden kann. Baugenehmigungen können im Nachgang zu ihrer Erteilung von Dritten angefochten oder von den Behörden zurückgenommen werden oder aus anderen Gründen unwirksam sein. Aus einer etwaigen Unwirksamkeit bzw. dem Fehlen von Baugenehmigungen und dem Erfordernis einer Neugenehmigung können sich signifikante Werteinbußen und Mietausfälle bis

hin zur Kündigung von Mietverträgen ergeben, auch kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Abweichung zu den möglicherweise geforderten (unterschiedlichen) Stellplätzen bestehen kann.

In diesen Fällen ist nicht auszuschließen, dass Auszahlungen an die Anleger gekürzt oder ausgesetzt werden müssen oder dass aus Sicht der Anleger ein teilweiser oder vollständiger Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag eintritt.

(b) Marktentwicklung

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des Anlageobjekts auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Immobilien an dem Standort des Anlageobjekts nachteilig auswirken. Hierdurch kann die Nachfrage nach Mietobjekten und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt insgesamt absinken dies gilt insbesondere auch für umsatzabhängige Mieten, die im Anlageobjekt erzielt werden. Auch können Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und Übernachtungs-, Arbeits- oder Einkaufsgewohnheiten Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität des Anlageobjekts negativ beeinflussen. Ob die in diesem Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort des konkret erworbenen Anlageobjekts die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sind nicht absehbar, insbesondere nicht sofern sich der Immobilienmarkt – wie derzeit – in einer Hochphase des Zyklus befindet. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld bzw. am Standort der konkret von der Fondsgesellschaft (mittelbar) erworbenen Immobilie auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilie geschaffen werden. Zudem können auch Kriegs- oder Terrorakte im Umfeld des Anlageobjekts den Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigen und das Anlageobjekt wirtschaftlich entwerten. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den

Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

(c) Instandhaltung und Instandsetzung/Schönheitsreparaturen/Revitalisierung

Bei Anschlussvermietungen oder -verpachtungen durch Ablauf von Mietverträgen oder ggf. wegen Ausfalls von Mietern, vor einem Verkauf oder während der Bewirtschaftungsphase können höhere Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung oder Schönheitsreparaturen erforderlich werden, als dies zum Ankaufszeitpunkt von der Fondsgesellschaft kalkuliert und in die Rentabilitätsberechnungen aufgenommen wurde. Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Regelungen zur Instandhaltung und Instandsetzung oder zu Schönheitsreparaturen in den Mietverträgen rechtlich angegriffen werden und von Gerichten als nicht wirksam angesehen werden. Zusätzliche Risiken können auch dann entstehen, falls Mieter ihren mietvertraglich vereinbarten Anteil der Instandhaltungskosten im Wege der Umlage der Mietnebenkosten nicht tragen oder falls hierüber Streitigkeiten mit der Folge entstehen, dass derartige Kosten letztlich teilweise oder ganz vom Vermieter zu tragen sind. Zum Ankaufszeitpunkt werden die über die nächsten Jahre denkbaren Investitionen im Rahmen der technischen Begutachtung analysiert und die Ergebnisse fließen in die Kalkulation zum Ankaufszeitpunkt mit ein. Falls die im Rahmen der Ankaufskalkulation berücksichtigten Ansätze für vom Vermieter zu tragende Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen oder Umbaumaßnahmen nicht ausreichend sind, müssen etwaige Mehraufwendungen, die in bestimmten Fällen auch in erheblichem Umfang anfallen könnten, ggf. aus der Liquiditätsreserve entnommen oder über Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Dieses kann nicht oder nur zu ungünstigen Bedingungen verfügbar sein. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Entfall von Auszahlungen bzw. Kapitalrückflüssen an die Anleger und letztlich auch zu einer gravierenden Reduktion des Werts der Beteiligung des Anlegers führen.

(d) Versicherungen/zufälliger Untergang

Die Objektgesellschaft der Fondsgesellschaft wird als Eigentümer und Vermieter marktübliche Sach- und Haftpflichtversicherungen für das Anlageobjekt abschließen. Es besteht das Risiko, dass eine Versicherungsgesellschaft ihre Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht erfüllt. Auch können Lücken bei der Versicherung,

Ausschlussgründe oder unterschiedliche Auslegungen der Versicherungsbestimmungen dazu führen, dass im Schadensfall Ansprüche der Objektgesellschaft nicht durchgesetzt werden können und der Objektgesellschaft bzw. bei wirtschaftlicher Betrachtung der Fondsgesellschaft ein Schaden verbleibt. Auch ist nicht auszuschließen, dass ein Versicherungsschutz am Markt nicht erhältlich ist. Schließlich kann auch bei bestehendem Versicherungsschutz nicht ausgeschlossen werden, dass Leistungen der Versicherungen erst nach Verhandlungen und/oder Rechtsstreitigkeiten erfolgen, so dass ggf. zumindest vorübergehend zusätzlich Fremdmittel und/oder Liquidität der Fondsgesellschaft in Anspruch genommen werden müssen.

Das nicht versicherbare Risiko des zufälligen Untergangs (z. B. Kriegseinwirkung) oder andere nicht versicherbare bzw. versicherte Risiken sowie das Risiko der vollständigen oder teilweisen Zerstörung des Anlageobjekts und des langfristigen Nutzungs- und Einnahmeausfalls aus der Immobilie trägt letztlich die Fondsgesellschaft. In derartigen Fällen ist der teilweise oder vollständige Verlust des Beteiligungsbeitrags nebst Ausgabeaufschlag des Anlegers nicht auszuschließen.

(e) Vermietung, Anschlussvermietung

Die Anleger tragen das Bonitätsrisiko hinsichtlich der Mieter, die Flächen in der Immobilie der Objektgesellschaft angemietet haben. Sollten Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht unverzüglich oder nicht vollständig nachkommen oder sollten Mieter zahlungsunfähig werden, würde dies zu Einnahmeausfällen bei der Objektgesellschaft und bei wirtschaftlicher Betrachtung bei der Fondsgesellschaft führen. Es kann in gravierenden Fällen von Mietausfällen auch nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Einnahmeausfällen kommen kann, die so erheblich sind, dass die der Fondsgesellschaft vorgeschaltete Objektgesellschaft ihren Kapitaldienst unter der aufgenommenen Fremdfinanzierung nicht leisten kann oder andere vertragliche Auflagen verletzt, was dazu führen kann, dass die finanzierende Bank dazu berechtigt ist, die finanzierte Immobilie zwangsweise mit nachstehend beschriebenen Folgen zu verwerten.

Vertragspartner können auch (Miet-)Verträge aus wichtigem Grund kündigen. Dieses Recht besteht dann, wenn eine Vertragspartei einer wesentlichen Vertragspflicht während der Vertragslaufzeit nicht nachkommt bzw. diese erheblich verletzt. Dabei hat auch der Vermieter im Rahmen der mietvertraglichen Bestimmungen umfangreiche Verpflichtungen gegenüber dem Mieter regelmäßig zu erfüllen. Sollte

der Vermieter wesentliche mietvertragliche Bestimmungen verletzen bzw. nicht einhalten und sollte dies andauern und sollte vom Vermieter keine Abhilfe geschaffen werden, dann ist eine (außergerichtliche) Kündigung des Mietvertrags durch den Mieter möglich. Wenn der Vermieter den Mietvertrag kündigt, und akzeptiert ein Mieter die Kündigung durch den Vermieter nicht, kann der Mietvertrag nur durch ein Gerichtsverfahren gekündigt werden. In jedem Fall der vorzeitigen Beendigung von Mietverträgen kann das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft, etwa bei Leerstand bzw. bei erforderlicher Anschlussvermietung, nachteilig beeinträchtigt werden.

Generell besteht im Rahmen der Vermietung und der Nachvermietung das Risiko, dass einzelne mietvertragliche Regelungen (wie z. B. zur Wertsicherung, Instandhaltung/-setzung, Nebenkostenumlage, Schönheitsreparaturen bei Beendigung) nicht wirksam sind oder einzelne Ansprüche nicht oder nicht in voller Höhe durchsetzbar sind, so etwa auch infolge einer gerichtlichen Inhaltskontrolle. Ferner kann es zu rechtlichen oder wirtschaftlichen Meinungsverschiedenheiten mit Mietern über den Umfang der Mietzahlungs- und Nebenkostenzahlungspflichten kommen. Dies kann generell zu Mietstreitigkeiten und Mietminderungen bis hin zur Kündigung von Mietverträgen führen. Folge kann der Ausfall bzw. die Reduzierung von Mietzahlungen mit entsprechend negativen Folgen für die wirtschaftliche Situation der Fondsgesellschaft sein.

Sofern Mietverträge vorzeitig beendet werden, trägt die Objektgesellschaft und bei wirtschaftlicher Betrachtung die Fondsgesellschaft das Risiko der Anschlussvermietung. Im Rahmen einer Nachvermietung kann es zu nicht kalkulierten Mehrkosten kommen, z. B. durch Mieterzugeständnisse wie (Aus- bzw. Um-)Baukostenzuschüsse bzw. mietfreie Zeiten, Maklerkosten oder zusätzlichen Renovierungs- oder Revitalisierungsaufwand. Es besteht in solchen Situationen auch das Risiko, dass Mietflächen der Immobilie zeitweise oder auch dauerhaft nicht mehr vermietet werden können (Leerstandsrisiko). Hierbei gilt, dass das Risiko umso höher ist, je größer die Flächen sind, die wieder vermietet werden müssen (Vgl. zu den Laufzeiten und Mietflächen einzelner Mietverträge insbesondere die Tabelle unter Tz. 5.2.3.3). Dies würde erhebliche Einnahmeausfälle und Wertverluste der Fondsgesellschaft mit den nachstehend näher beschriebenen Folgen nach sich ziehen.

Es können weiterhin Umbau- und Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Mietflächen des Anlageobjekts, insbesondere zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit, zur Anpas-

sung an neue Standards sowie an geänderte Mietbedürfnisse notwendig werden, und auch ein Umbau mit dem Ziel der Änderung der Nutzungsart von entsprechenden Flächen ist nicht auszuschließen. Es kann daher auch zu erheblichen ungeplanten Revitalisierungsaufwendungen für das Anlageobjekt kommen, insbesondere wenn Mieter die Weiterführung oder den Neuabschluss des Mietverhältnisses von einer entsprechenden Instandhaltung / Modernisierung der Mietflächen abhängig machen bzw. wenn das Mietobjekt im Rahmen einer erforderlichen Nachvermietung nicht in der bisherigen Nutzungsart weitervermietet werden kann. Es besteht des Weiteren das Risiko, dass bei erforderlichen Anschlussvermietungen nur geringere Mieten als die zuletzt erzielten bzw. geplanten Mieten durchsetzbar sind oder der Mietvertrag bzw. die Mietverträge aus Sicht der Fondsgesellschaft ungünstigere sonstige Konditionen enthalten. Sind erforderliche Anschlussvermietungen nicht oder nicht zu den kalkulierten bzw. angestrebten Konditionen möglich, kann dies erhebliche Folgen auf die wirtschaftliche Situation der Fondsgesellschaft haben.

Die Vereinbarung einer Laufzeit für Mietverträge von länger als einem Jahr bedarf der Schriftform. Es ist der Grundsatz der Einheitlichkeit der Urkunde zu beachten. Danach muss die unterzeichnete Urkunde alle wesentlichen Vereinbarungen, einschließlich Nebenabreden, beinhalten. Unterliegen Anlagen zum Mietvertrag dem Schriftformerfordernis, muss auch insoweit der Grundsatz der Einheitlichkeit der Mietvertragsurkunde beachtet werden. Jedenfalls ist die Schriftform gewahrt, wenn die Anlagen von den Parteien unterzeichnet wurden oder die Parteien die Urkunde im Anschluss an die Anlagen unterzeichnet haben und die Mietvertragsurkunde mit den Anlagen fest verbunden ist. Sollte ein Gericht der Meinung sein, ein Mietvertrag sei nicht wirksam schriftlich abgeschlossen worden, könnte dies zur (vorzeitigen bzw. früheren) ordentlichen Beendigung des Mietverhältnisses berechtigen, so dass entsprechende Nachvermietungsrisiken und ungeplante Kosten zulasten der Objekt- und in der Folge damit der Fondsgesellschaft in solchen Fällen entstehen könnten.

Die Mietverträge in Bezug auf die Immobilie der Objektgesellschaft sehen grundsätzlich regelmäßige Mietanpassungen in vertraglich definiertem Umfang vor, so dass im Rahmen der Ankaufskalkulationen auf Seiten der Fondsgesellschaft Annahmen über die Entwicklung der Mieten über den geplanten Haltezeitraum getroffen wurden. Sollte die tatsächliche Entwicklung der Mieten, insbesondere der umsatzabhängigen Mieten, hinter den unterstellten Annahmen zurückbleiben (bspw. weil sich ein anwendbarer Index

schlechter entwickelt als angenommen oder die Umsätze des Mieters hinter den Erwartungen zurückbleiben), führt dies zu geringeren tatsächlichen Mieteinnahmen als zum Ankaufszeitpunkt kalkuliert. Im vorliegenden Fall können auch die besonderen Regelungen zur Kombination aus Umsatz- und Mindestpacht zu reduzierten Mieteinnahmen führen.

In den vorstehenden Fällen könnten sich erhebliche negative Folgen für die Werthaltigkeit des Anlageobjekts ergeben.

Es ist auch nicht auszuschließen, dass bei zukünftigen Mietvertragsabschlüssen nicht die effektive Miethöhe des Vormietvertrags erreicht werden kann.

Die vorstehenden Fälle können in jedem Einzelfall zu einem teilweisen oder vollständigen Entfall von Auszahlungen bzw. Kapitalrückflüssen an die Anleger oder in besonders gravierenden Fällen auch zum teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers nebst Ausgabebauschlag führen.

(f) Veräußerung der Immobilie durch die Fondsgesellschaft / Wertentwicklung / Beteiligungsdauer

Da bei der Veräußerung der Immobilie der Fondsgesellschaft (bzw. der vorgeschalteten Objektgesellschaft) der Verkaufspreis u. a. von der Ertragskraft der Immobilie und damit in erster Linie von der aktuellen Vermietungssituation des Objekts, von der Standortqualität bzw. der zum Zeitpunkt der Veräußerung am Markt bestehenden Nachfrage von Investoren abhängig sein wird, ist nicht vorhersehbar, ob eine Veräußerung bzw. eine Verwertung durch die finanzierende Bank zu für die Anleger günstigen Konditionen möglich sein wird. Darüber hinaus sind die Wertentwicklung der Immobilie und der erzielbare Wiederverkaufspreis auch von heute nicht vorhersehbaren, markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Faktoren abhängig.

Das wirtschaftliche Ergebnis aus einer Beteiligung des Anlegers an dem vorliegenden Beteiligungsangebot basiert letztlich zu einem maßgeblichen Teil auf den tatsächlich zu einem späteren Zeitpunkt zu erzielenden Veräußerungserlösen und dem Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilie durch die Fondsgesellschaft (bzw. der vorgeschalteten Objektgesellschaft). Es besteht ein entsprechend hohes Risiko, dass die Immobilie tatsächlich nicht oder nur zu stark von den Annahmen bzw. den Absichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Ankaufszeitpunkt abweichenden

Zeitpunkten veräußert werden kann, was auch zu einer deutlich längeren Haltedauer der Immobilie und damit ggf. der Beteiligung aus der Sicht der Anleger führen kann, wobei eine geänderte, beispielsweise auch erheblich längere Dauer der Fondsgesellschaft und damit der Beteiligungsdauer sich auch aus anderen Gründen ergeben kann (die Änderung der Dauer der Fondsgesellschaft kann im Rahmen der Vorgaben in den Anlagebedingungen i. V. m. dem Gesellschaftsvertrag durch Beschluss der Gesellschafter gemäß Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft verändert werden).

Die Veräußerung des Anlageobjekts ist durch keinerlei Vereinbarungen gesichert. Insofern besteht zu jedem Zeitpunkt das Risiko, dass das Anlageobjekt nicht veräußert werden kann sowie dass angestrebte Verkaufserlöse nicht erzielt werden kann, so dass hierdurch das tatsächliche wirtschaftliche Ergebnis aus einer Beteiligung an diesem Beteiligungsangebot aus Sicht der Anleger letztlich nachteilig ausfällt. Der tatsächliche Nettoveräußerungserlös aus der Veräußerung des Anlageobjekts kann dabei nicht oder nicht wesentlich über den Verbindlichkeiten der Objekt- bzw. der Fondsgesellschaft aus Fremdfinanzierungen für das Objekt zum Verkaufszeitpunkt liegen. Dies kann für den Anleger, ggf. anteilig, wirtschaftlich zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines geleisteten Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag führen.

Im Hinblick auf eine künftige Wertentwicklung, u. a. der Anteile an der Fondsgesellschaft, ist ferner zu beachten, dass die bei der Fondsgesellschaft anfallenden Dienstleistungsvergütungen und Kosten keine wertbildenden Aufwendungen der Investition für einen späteren Erwerber darstellen. Dies hat zur Folge, dass diese Vergütungen und Kosten erst durch Wertzuwächse bei den Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft kompensiert werden müssen.

Ist die der Fondsgesellschaft vorgeschaltete Objektgesellschaft durch externe Einflüsse (z. B. im Fall einer erforderlichen, jedoch nicht möglichen Anschlussfinanzierung) gezwungen, die Immobilie unter Zeitdruck und/oder in einem schwierigen Marktumfeld oder zu ungünstigen Konditionen zu verkaufen, kann es ebenfalls zu einem signifikant geringeren Verkaufserlös und/oder höheren Kosten kommen. Es können weiterhin Risiken im Rahmen der mittelbaren oder unmittelbaren Veräußerung der Immobilie auftreten (z. B. Insolvenz des Käufers oder auch Risiken aus der Übernahme von Gewährleistungen oder Haftungsverpflichtungen oder aus daraus resultierenden

Rückabwicklungen), die dazu führen können, dass der Verkauf letztlich scheitert oder rückabgewickelt wird bzw. dass hohe Kosten und Aufwendungen in diesem Zusammenhang entstehen bzw. dass der Veräußerungserlös merklich reduziert wird. Eine Verminderung des Verkaufserlöses oder Schwierigkeiten, die Immobilie zum geplanten Zeitpunkt zu veräußern, können zu einer auch erheblichen Verminderung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Beteiligung für den Anleger führen.

Die vorstehenden Fälle können in jedem Fall zu einem teilweisen oder vollständigen Entfall von Auszahlungen bzw. Kapitalrückflüssen an die Anleger oder in gravierenden Fällen auch zum teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers nebst Ausgabeaufschlag führen.

6.3.3 Risiken aus der Beteiligung als Treugeber oder direkt als Kommanditist an der Fondsgesellschaft

Zusätzlich zu den Risiken aus der Investitionstätigkeit bzw. den immobilienpezifischen Risiken gibt es Risiken, die aus der Rechtsstellung eines Treugebers oder Direktkommanditisten an der Fondsgesellschaft erwachsen und die im Folgenden erläutert werden sollen:

(a) Risiken im Fall der Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs

Sofern Anleger ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft ganz oder teilweise fremdfinanzieren, besteht das Risiko, dass die Kapitalrückzahlungen nicht ausreichen, um die anfallenden Zinsen der Finanzierung des Beteiligungsbetrags zu zahlen bzw. die Finanzierung zurückzuführen. In einem solchen Fall müsste der Anleger weitere Mittel zur Rückführung der Fremdfinanzierung des Beteiligungsbetrags samt Zinsen aufwenden. Über den Totalverlust der Vermögensanlage nebst Ausgabeaufschlag hinaus kann dies eine Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben. Daher ist von Anteilsfremdfinanzierungen grundsätzlich abzuraten.

(b) Haftung und Nachhaftung im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft

Ein unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligter Kommanditist haftet grundsätzlich persönlich für die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft. Der Eintritt eines Kommanditisten in eine bestehende geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wird jedoch erst mit der Eintragung des Eintritts des Kommanditisten im Handelsregister wirksam (vgl. § 152 Abs. 4 KAGB). Mit seiner Eintragung in

das Handelsregister ist seine Haftung gegenüber Dritten für nach diesem Zeitpunkt entstehende Verbindlichkeiten auf die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beschränkt.

Grundsätzlich erlischt die Haftung eines Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft, wenn und soweit seine Hafteinlage geleistet ist. Für den Fall, dass die Hafteinlage infolge von Auszahlungen (z. B. Ausschüttungen, sonstigen Entnahmen) an einen Kommanditisten zurückbezahlt wird, lebt die Haftung des Kommanditisten insoweit wieder auf (vgl. § 172 Abs. 4 HGB). Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf jedoch nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird (vgl. § 152 Abs. 2 KAGB).

Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Fondsgesellschaft aus der Fondsgesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten; ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft (vgl. § 152 Abs. 6 KAGB).

Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft (vgl. § 161 Abs. 4 KAGB).

Der Anspruch der Fondsgesellschaft gegen einen Kommanditisten auf Leistung der Einlage erlischt, sobald er seine Einlage erbracht hat. Die Kommanditisten sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen (§ 152 Abs. 2 KAGB). Zur Erhöhung des vereinbarten Betrags oder zur Ergänzung der durch Verlust verminderten Einlage ist ein Kommanditist nicht verpflichtet (vgl. § 707 BGB).

Trotz gesetzlicher Haftungsbefreiung gemäß § 152 Abs. 6 KAGB lässt sich nicht ausschließen, dass die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nach dem Ausscheiden des Kommanditisten nach insolvenzrechtlichen Bestimmungen angefochten wird, sollte ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Fondsgesellschaft eröffnet werden. Dies gilt auch im Hinblick auf die Haftungsbefreiung gemäß § 161

Abs. 4 KAGB nach Beendigung einer Liquidation, wenn es danach zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Fondsgesellschaft kommt.

Die mittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligten Anleger (Treugeber) haften gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft nicht direkt. Sie sind jedoch entsprechend ihrer Beteiligung nach § 5 Abs. 3 des Treuhandvertrags dem Treuhandkommanditisten gegenüber zum Ersatz von Aufwendungen und zur Befreiung von Verbindlichkeiten verpflichtet, die sich aus dessen Haftung gegenüber der Fondsgesellschaft oder Dritten ergeben. Die vorstehend dargestellte Kommanditistenhaftung gilt daher für die mittelbar beteiligten Anleger entsprechend. Bei mittelbarer Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten bedarf daher die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich zu der Zustimmung des Treuhandkommanditisten auch der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers (Treugebers) (vgl. § 152 Abs. 2 KAGB).

(c) Eingeschränkte Fungibilität / Übertragbarkeit

Für den Handel mit (Treuhand-) Anteilen an der Fondsgesellschaft gibt es keinen funktionsfähigen Markt und es ist derzeit nicht absehbar, dass sich ein solcher Markt entwickelt; die Fungibilität der Vermögensanlage ist somit eingeschränkt. Ein Verkauf der Beteiligung durch den Anleger während der Laufzeit ist nicht gewährleistet. Ferner kann die Fungibilität auch durch die steuerliche Situation, insbesondere durch die derzeit geltende so genannte zehnjährige Spekulationsfrist für indirekt im Privatvermögen gehaltene Immobilien in Deutschland, beschränkt sein. Ebenso ist nicht ausgeschlossen, dass eine Veräußerung der Beteiligung auf Ebene des Anlegers als gewerblicher Grundstückshandel gewertet wird, was zu erheblichen steuerlichen Nachteilen des Anlegers im Hinblick auf die Beteiligung und sonstige Immobiliengeschäfte des Anlegers führen kann.

Des Weiteren ist jede Übertragung bzw. Verfügung in sonstiger Weise über den (Treuhand-)Anteil an der Fondsgesellschaft durch den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft (für Treuhandanteile haltende Anleger in Verbindung mit dem Treuhandvertrag) beschränkt. Beabsichtigte Übertragungen bzw. Verfügungen in sonstiger Weise sind vorab der Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich anzuzeigen. Die zur Übertragung bzw. Verfügung in sonstiger Weise erforderliche Zustimmung kann die Kapitalverwaltungsge-

sellschaft aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn infolge der Übertragung des bzw. Verfügung über den Gesellschaftsanteil:

- eine von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ausgeschlossene natürliche oder juristische Person oder Personenzusammenschlüsse Gesellschafter würde;
- gegen in- oder ausländisches Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstiges Aufsichtsrecht verstoßen wird und/oder die Fondsgesellschaft künftig in- oder ausländischem Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstigem Aufsichtsrecht unterläge; und/oder
- in sonstiger Weise gegen Gesetze oder Rechtsvorschriften verstoßen würde;
- ein Erwerber sich nicht nach den Vorschriften des Geldwäschegesetzes in der jeweils gültigen Fassung hinreichend legitimiert;
- Steuern auf der Ebene der Fondsgesellschaft ausgelöst werden.

Der Anleger kann in den vorstehenden Fällen ggf. seinen Anteil nicht übertragen bzw. in sonstiger Weise darüber verfügen. Ferner ist im Erbfall die Übertragung der Beteiligung auf den Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung u. a. durch den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft beschränkt, insbesondere kann der Erbe eines Anteils nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft von einem Eintritt in die Stellung als Gesellschafter oder Treugeber ausgeschlossen sein.

(d) Versäumnis von Fristen / verspätete Gutschrift des Anlagebetrags

Kommt ein Anleger als Treugeber oder Kommanditist seinen Zahlungsverpflichtungen nicht rechtzeitig und vollständig nach, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Treuhandkommanditist von der Beitrittsvereinbarung mit dem säumigen Anleger zurücktreten. Anstelle des Rücktritts kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Gesellschafters unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5 % Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Gesellschafter der Fondsgesellschaft die diesbezüglichen Kosten zu ersetzen. Bei nicht fristgerechter Einzahlung der Einlagen können dem in

Verzug geratenen Gesellschafter zudem Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt. Wird die vom Treugeber gezeichnete Pflichteinlage aufgrund einer nur teilweisen Leistung von der Fondsgesellschaft herabgesetzt, so kommt ein Treuhandvertrag nur im Hinblick auf den herabgesetzten Kapitalanteil zustande. Somit besteht für den Anleger die Gefahr, zusätzliche Kosten zahlen zu müssen oder nur einen geringeren als den gezeichneten Betrag in die Fondsgesellschaft investieren zu können.

(e) Ausschluss von Anlegern / Beschränkung der Abfindung / Liquiditätsbelastung für die Fondsgesellschaft durch Abfindungsverpflichtungen

Liegt in der Person eines Anlegers ein wichtiger Grund vor, kann er durch Gesellschafterbeschluss aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden; das Treuhandverhältnis kann außerordentlich beendet werden. In diesem Fall erhält der Anleger nur eine um 20 % (verminderter Verkehrswert der Beteiligung; vgl. § 28 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags) verminderte Abfindung, die sich in Abhängigkeit vom Wert der Objektgesellschaft bzw. der Immobilie unter Berücksichtigung aller Verbindlichkeiten auf Ebene der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft bestimmt.

In Abhängigkeit von der Wertentwicklung der Objektgesellschaft bzw. der Immobilie kann die Abfindung geringer als erwartet und/oder als der ursprünglich gezahlte Beteiligungsbetrag abzüglich erhaltener Rückzahlungen ausfallen. Die Abfindung kann bei erheblich negativer Wertentwicklung und gleichzeitigem Bestehen von Kostenpositionen und/oder Verbindlichkeiten gegenüber Dritten vollständig ausfallen.

Sofern die Fondsgesellschaft die Zahlung von Abfindungen aus der laufenden Liquidität, der Liquiditätsreserve und u. U. durch die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel finanzieren muss, kann dies für die verbleibenden Anleger zu negativen Auswirkungen auf Ertragslage und Rentabilität der Beteiligung, insbesondere auf mögliche Ausschüttungen/Entnahmen, führen. Dies kann zu einem zusätzlichen bzw. ungeplanten Finanzierungsbedarf der Fondsgesellschaft mit den damit zusammenhängenden Risiken führen (siehe hierzu Abschnitt 6.3.1 lit. e).

(f) Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch einen Kommanditisten oder für diesen durch den Treuhänder oder ein sonstiger Austritt sind

während der Dauer der Fondsgesellschaft ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Aus dem Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts können sich erhebliche Liquiditätsrisiken für den Anleger ergeben, da dieser nicht oder nicht in dem geplanten Umfang seine Beteiligung kündigen bzw. über den entsprechenden Abfindungsanspruch verfügen kann, so dass die entsprechenden Mittel nicht sofort für andere Zwecke des Anlegers zur Verfügung stehen. Hieraus ergibt sich ein entsprechend hohes Liquiditätsrisiko für Anleger, die auf eine sofortige Auszahlung ihrer Investition angewiesen sind. Darüber hinaus sind mit dem Abfindungsanspruch die in dem Abschnitt „Ausschluss von Anlegern/Beschränkung der Abfindung/Liquiditätsbelastung für die Fondsgesellschaft durch Abfindungsverpflichtungen“ genannten Risiken verbunden.

(g) Geschäftsführung, Geschäftsbesorgung und Beschlüsse/Minderheitenrisiko/Interessenkonflikte

Die Anleger haben aus aufsichtsrechtlichen Gründen nur in geringem Umfang und weiterhin begrenzt nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. Geschäftsführung der Fondsgesellschaft Einfluss zu nehmen. Ein Missbrauch der Geschäftsführungsbefugnis oder der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführungen sowie Interessenkonflikte und die Verfolgung von Eigeninteressen zum Nachteil der Anleger können die Entwicklung der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen und dazu führen, dass die Anleger einen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag erleiden. Das gilt auch im Hinblick auf die auf vertraglicher Grundlage eingesetzten Dienstleister, insbesondere die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft.

Es können sich zwischen Vertragspartnern Interessenkonflikte und damit nachteilige Entscheidungen für die Fondsgesellschaft und ihre Gesellschafter (Anleger) ergeben. Aufgrund von personellen, geschäftlichen oder kapitalmäßigen Verflechtungen zwischen einzelnen Vertragspartnern ergibt sich – ggf. trotz entsprechender Vorkehrungen wie Interessenkonfliktregelungen, vertraglicher Bestimmungen und Absicherungen bzw. trotz Beaufsichtigung durch staatliche Aufsichtsbehörden – regelmäßig ein erhöhtes Risiko von Interessenkonflikten, insbesondere, da die Funktion der Kapitalverwaltungsgesellschaft, des geschäftsführenden Kommanditisten und auch die Treuhandfunktion insgesamt durch die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwal-

tungsgesellschaft mbH wahrgenommen wird. Zudem ist die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH auch 100%-Kommanditistin der PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG, die wiederum bis zu 25,1 % der Anteile an der Objektgesellschaft hält.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrats der Kapitalverwaltungsgesellschaft üben darüber hinaus, wie in Abschnitt 2.3 vorstehend im Detail dargestellt, auch außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft diverse Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind und die auch für die Fondsgesellschaft und ihre Gesellschafter (Anleger) von Bedeutung sein können. Leitende Mitarbeiter und Führungskräfte sowie Schlüsselpersonen der Kapitalverwaltungsgesellschaft agieren zudem für andere Gesellschaften, insbesondere im Rahmen von Investmentmanagementfunktionen (z. B. für andere von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltete alternative Investmentfonds), oder übernehmen Funktionen innerhalb des PATRIZIA-Konzerns. Auch hieraus können Interessenkonflikte resultieren, die mit den Interessen der Anleger dieses Beteiligungsangebots kollidieren können, und diese sind im Rahmen von geeigneten Maßnahmen, z. B. durch organisatorische Maßnahmen, zu ermitteln, zu steuern bzw. wenn möglich vorzubeugen bzw. abzustellen.

Der Komplementär der Fondsgesellschaft, die WS Beteiligungs GmbH, München, ist in gleicher oder ähnlicher Funktion auch bei anderen alternativen Investmentfonds unterschiedlicher Anbieter tätig, so dass sich auch hieraus mögliche Interessenkonflikte ergeben können.

Bei Ausscheiden von Geschäftsführern oder Mitarbeitern in verantwortlichen Positionen des Komplementärs und / oder des geschäftsführenden Kommanditisten der Fondsgesellschaft sowie bei Dienstleistern und Geschäftsbesorgern, insbesondere bei der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft, müssen zudem geeignete Nachfolger gefunden werden, was nicht einkalkulierte Kosten verursachen und ein Managementrisiko für die Fondsgesellschaft bergen kann.

Durch vorgenannte Risiken kann es zu einer Schlechtgeschäftsführung bzw. -verwaltung und damit für den Anleger zu geringeren Ausschüttungen / Entnahmen bzw. geringeren Rückflüssen an die Anleger als im Rahmen des Beteiligungskonzepts angestrebt kommen. In gravierenden Fällen ist auch der teilweise oder vollständige Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag für die Anleger nicht auszuschließen.

Zu den vorstehenden Risikohinweisen siehe ergänzend auch die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.1 lit. c).

(h) Änderung der Anlagebedingungen und damit verbunden ggf. der Anlagestrategie bzw. der Anlagepolitik

Die Fondsgesellschaft kann die Anlagebedingungen mit Genehmigung der BaFin ändern (siehe Abschnitt 5.4 „Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann“). Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen sowie die Anlagestrategie bzw. -politik für die Fondsgesellschaft ggf. nachteilig geändert werden. So können sich auch die der Fondsgesellschaft zu belastenden Kosten durch eine derartige Änderung der Anlagebedingungen erhöhen.

Eine Änderung der Anlagebedingungen kann insoweit zu einem teilweisen oder vollständigen Entfall von Auszahlungen bzw. Kapitalrückflüssen an die Anleger führen.

(i) Vertraulichkeit und Kommunikationsmöglichkeiten unter Anlegern

Die Daten des Anlegers sind vertraulich zu behandeln. Es besteht das Risiko, dass eine Offenlegung von anlegerbezogenen Informationen (bspw. Name, Adresse und Beteiligungsbetrag) durch die Fondsgesellschaft, den Komplementär, den geschäftsführenden Kommanditisten, den Treuhandkommanditisten oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt, wenn diese aufgrund einer rechtlichen oder gesetzlichen Pflicht hierzu verpflichtet werden (bspw. auf Basis von Auskunftsansprüchen von Mitanlegern oder Gerichtsentscheidungen). Dies kann insbesondere eintreten, wenn Mitanleger von der Fondsgesellschaft, ihrer Geschäftsführung, der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder dem Treuhandkommanditisten Auskünfte über persönliche Daten über Anleger verlangen. Anleger verlieren dadurch die Vertraulichkeit ihrer Daten. Auch kann dies zu einem Missbrauch der Daten führen. Die vertraglichen Datenschutzregelungen können die Kontaktaufnahme, die Kommunikation und die Meinungsbildung unter den Anlegern erschweren, verzögern oder unmöglich machen. Anleger können dadurch an einem abgestimmten Vorgehen oder einer gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Interessen gehindert werden.

(j) Risiken in Bezug auf den Treuhandkommanditisten

Die Anleger halten ihre wirtschaftliche Beteiligung an der Fondsgesellschaft regelmäßig auf Grundlage des Treuhandvertrags mittelbar durch den Treuhandkommanditisten. Dadurch sind die Anleger dem Risiko der nicht erwartungsgemäßen Vertragserfüllung seitens der Treuhandkom-

manditisten ausgesetzt, insbesondere im Hinblick auf die Weiterleitung des Anlagebetrags an die Fondsgesellschaft bzw. der Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Treugeber und die weisungsgemäße Wahrnehmung der Treugeberinteressen in der Fondsgesellschaft. Es bestehen in diesem Zusammenhang aufgrund der Konzeption des Beteiligungsangebots bzw. der Tatsache, dass die Funktionen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft sowie des Treuhandkommanditisten in einer Person, der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, gebündelt sind, ggf. Interessenkonflikte mit der Folge, dass den Anlegern hieraus Nachteile und Risiken entstehen (siehe hierzu auch den vorstehenden Abschnitt 6.3.3 lit. g)). Für den Fall der Insolvenz des Treuhandkommanditisten ist gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft vorgesehen, dass der Treugeber die Übertragung der von ihm treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile auf sich verlangen kann. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Interessen der Treugeber in einem solchen Fall beeinträchtigt werden. Durch eine nicht erwartungsgemäße Vertragserfüllung seitens des Treuhandkommanditisten können den Anlegern Auszahlungen entgehen, selbst wenn sie von der Fondsgesellschaft geleistet werden.

In diesbezüglichen Fällen kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einem teilweisen oder vollständigen Entfall von Auszahlungen bzw. Kapitalrückflüssen an die Anleger kommt.

(k) Widerruf von Beteiligungen

Dem Anleger kann nach deutschem Recht als Verbraucher ggf. die gesetzliche Möglichkeit eines Widerrufs offenstehen. Wird ein Widerrufsrecht wirksam ausgeübt, hat die Fondsgesellschaft den dem Anleger zustehenden Rückgewähranspruch aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft zu erfüllen. Sofern die Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung des Widerrufsrechts nicht über ausreichende Mittel zur Rückzahlung der vom Anleger gewährten Mittel verfügt, besteht das Risiko, dass der Anleger seine gewährten Mittel nicht oder nicht in vollem Umfang zurückerhält. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt – insbesondere durch einzelne Gerichte oder aufgrund dann gefestigter Rechtsprechung – festgestellt wird, dass die Widerrufsbelehrung und/oder die Verbraucherinformationen nicht den gesetzlichen Anforderungen genügen/genügt und/oder nicht wirksam erfolgt/mitgeteilt sind/ist und dadurch das Widerrufsrecht eines Anlegers – u. U. auch nach sehr langer Zeit – nicht erloschen ist. Insofern besteht das Risiko,

dass einzelne oder mehrere Anleger zu einem späteren Zeitpunkt – insbesondere nach Abschluss des Angebots der Beteiligung an der Fondsgesellschaft – wirksam den Widerruf ihrer Beteiligung erklären. In diesem Fall wäre die Fondsgesellschaft verpflichtet, dem widerrufenden Anleger die ihm in diesem Fall zustehenden Forderungen zu erstatten. Diese Konsequenz der Ausübung eines späteren Widerrufs (nach Abschluss des Angebots) hätte negative Auswirkungen auf die für Auszahlungen zur Verfügung stehende Liquidität. Es kann sein, dass in solch einem Fall die Auszahlungen reduziert oder ausgesetzt werden müssen und/oder – insbesondere für den Fall des Widerrufs durch eine größere Anzahl von Anlegern – die Fondsgesellschaft ihren fälligen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht in voller Höhe nachkommen kann. Auch eine Insolvenz der Fondsgesellschaft kann in solch einem Fall eintreten. Für die in der Fondsgesellschaft verbleibenden Anleger kann dies eine auch erhebliche Verminderung der Rentabilität ihrer Beteiligung und in gravierenden Fällen den teilweisen oder vollständigen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

(I) Insolvenz der Fondsgesellschaft/keine Kapitalgarantie

Die Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft stellt ein unternehmerisches, mit allen Risiken der Teilnahme am Geschäftsverkehr behaftetes Engagement dar. Bei einem Unternehmen besteht immer auch ein Insolvenzrisiko. In keinem Fall bietet die Fondsgesellschaft oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Kapitalgarantie.

Aus einer Reihe von Gründen können auf die Fondsgesellschaft höhere Kosten oder geringere Einnahmen zukommen. Hierdurch entstehende Verluste gehen zulasten des Eigenkapitals der Fondsgesellschaft und damit zulasten der Beteiligung des Anlegers. Wenn die Fondsgesellschaft infolgedessen überschuldet ist oder ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann, kommt es zur Insolvenz der Fondsgesellschaft, mit der Folge, dass der Anleger seinen Beteiligungsbetrag nebst Ausgabeaufschlag teilweise oder vollständig verlieren kann. Das Verlustrisiko tragen die Gesellschafter (Anleger) der Fondsgesellschaft.

6.3.4 Steuerliche Risiken

(a) Allgemeines steuerliches Risiko

Das steuerliche Konzept, das dem vorliegenden Beteiligungsangebot zugrunde liegt, basiert auf der geltenden Rechtslage in der Bundesrepublik Deutschland, den bekannten und einschlägigen Gerichtsurteilen sowie der Praxis der Finanzverwaltung, soweit diese ihre Auffassung

veröffentlicht hat, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die zugrunde liegende Rechtslage und/oder Verwaltungsauffassung während der Laufzeit der Vermögensanlage ändern und dies signifikante Korrekturen in der Besteuerung der Fondsgesellschaft oder der Anleger zur Folge hat. Es besteht insbesondere die Möglichkeit, dass das Grunderwerbsteuergesetz bis zum Beitritt von Anlegern geändert wird und der Beitritt von Anlegern in der Folge eine von der Fondsgesellschaft, der Objektgesellschaft oder den beitretenden Anlegern zu zahlende Grunderwerbsteuer auslöst. Eine Änderung von Steuergesetzen, ihrer Auslegung durch die Gerichte oder ihrer Anwendung durch die Finanzverwaltung kann unter Umständen auch rückwirkend erfolgen und zu einer nachteiligen Besteuerung beim Anleger führen. Weiterhin können neue Steuern oder bisher nicht erhobene Steuern (z. B. Vermögensteuer) wieder eingeführt werden. Derartige Änderungen (beispielsweise die Einführung einer generellen Veräußerungsgewinnbesteuerung) oder Steuern können daher negative Auswirkungen auf den im Rahmen dieses Beteiligungsangebots angestrebten Kapitalrückfluss nach Steuern haben und zu einer steuerlichen Mehrbelastung für den Anleger führen. Über die endgültige Höhe des steuerlichen Ergebnisses wird erst im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung (Betriebsprüfung) abschließend entschieden, so dass Steuerbescheide bis zum Ablauf der jeweiligen Festsetzungsfrist noch geändert werden können. Dies gilt umso mehr angesichts der langfristigen Beteiligung des Anlegers und der Tatsache, dass die dargestellten Besteuerungsfolgen nicht durch eine verbindliche Auskunft abgesichert sind und die Finanzverwaltung in jedem Veranlagungszeitraum eine abweichende Entscheidung über die Besteuerung treffen kann. Steuernachzahlungen wären dann gegebenenfalls zu verzinsen.

Das Beteiligungsangebot ist zugeschnitten auf Anleger, die als natürliche Person mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Anleger ihren Anteil an der Fondsgesellschaft im steuerlichen Privatvermögen halten, sowie nicht am Zweitmarkt erworben haben und diesen Anteil nicht fremdfinanzieren. Ein Anleger, der diese Bedingungen nicht erfüllt, trägt ggf. zusätzliche steuerliche Risiken, die in diesem Verkaufsprospekt nicht dargestellt sind. Gerade in diesen Fällen wird dringend empfohlen, einen sachkundigen Berater bei der Anlageentscheidung hinzuzuziehen.

Der Anleger sollte vor einer Anlageentscheidung den gesamten Verkaufsprospekt sorgfältig prüfen und bezüglich

der steuerlichen Aspekte insbesondere den Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ berücksichtigen. Vor der Anlageentscheidung sollte der Anleger stets einen auf diesem Gebiet erfahrenen steuerlichen Berater hinzuziehen.

Das Risiko der steuerlichen Konzeption, d. h. die Anerkennung durch die Finanzverwaltung auf Basis des derzeitigen bekannten Steuerrechts, sowie das Risiko von Änderungen des Steuerrechts bzw. dessen Auslegung trägt vollständig und allein der Anleger. Für den Eintritt der steuerlichen und wirtschaftlichen Ziele eines Anlegers wird keine Haftung übernommen.

(b) Steuerliche Transparenz der Beteiligungsstruktur

Aufgrund der steuerlichen Transparenz der Beteiligungsstruktur wird das Ergebnis der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft dem Anleger steuerlich anteilig zugerechnet und dieses nach den persönlichen Besteuerungsmerkmalen des Anlegers und dem sich daraus ergebenden individuellen Steuersatz versteuert. Es besteht das Risiko, dass Steuerzahlungen zu leisten sind, denen keine oder nur deutlich geringere Liquiditätszuflüsse aus der Beteiligung gegenüberstehen. Insbesondere besteht das Risiko von Steuernachzahlungen zuzüglich Zinsen aufgrund von Betriebsprüfungen, die beim Anleger in einer Periode fällig werden, in der er keine Liquiditätszuflüsse aus der Beteiligung erhält.

(c) Qualifikation der Einkünfte

Das vorliegende Beteiligungsangebot beruht auf der Annahme, dass die Objektgesellschaft und die Fondsgesellschaft mit der Vermietung der Immobilie sowie der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind. Ebenso wird davon ausgegangen, dass der in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im steuerlichen Privatvermögen hält. Im Einzelfall kann die Vermietung bei Hinzutreten weiterer Umstände als gewerbliche Tätigkeit qualifiziert werden. Insoweit besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung eine abweichende Auffassung vertritt und die Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb qualifiziert. Dieses Risiko bestünde insbesondere dann, wenn bei einer Auswechslung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ein Dritter gleichzeitig auch geschäftsführender Kommanditist würde. Sollte die Finanzverwaltung entgegen den Annahmen in diesem Verkaufsprospekt von einer gewerblichen Betätigung der Objektgesellschaft oder der Fondsgesellschaft ausgehen, würden sämtliche Erträge als

Einkünfte aus Gewerbebetrieb der Gewerbesteuer unterliegen und dem Anleger als solche zugerechnet werden. Damit wären auch die auf Ebene der Objektgesellschaft und Fondsgesellschaft erwirtschafteten Einkünfte gewerbesteuerpflichtig. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft in erheblichem Ausmaß negativ beeinflussen (insbesondere bei Anwendbarkeit der Zinsschranke des § 4h EStG, die den steuerlichen Zinsabzug beschränkt) und somit zu nachteiligen Auswirkungen auf die möglichen Erträge nach Steuern aus der Beteiligung des Anlegers bis hin zum Entfall derartiger Rückflüsse aus der Beteiligung führen. Die Gewerbesteuer ist im Rahmen des § 35 EStG zwar pauschal auf die persönliche Einkommensteuer des Anlegers anrechenbar. Dies kann dennoch bei dem Anleger zu einer höheren steuerlichen Belastung führen, weil das Risiko besteht, dass die Gewerbesteuer im Rahmen der persönlichen Einkommensteuer des Anlegers nicht vollständig angerechnet werden kann. Sofern die Objekt- und/oder die Fondsgesellschaft also durch ihre Tätigkeit gewerbliche Einkünfte erzielt, der Anleger seine Beteiligung in seinem Betriebsvermögen hält oder sich eine Kapitalgesellschaft beteiligt, würde dies zu einer abweichenden steuerlichen Beurteilung und damit für den Anleger gegebenenfalls zu einer höheren oder zusätzlichen steuerlichen Belastung führen. Zudem wäre ein eventueller Gewinn aus der Veräußerung des Anlageobjekts, oder der Beteiligung an der Fondsgesellschaft in jedem Fall – d. h. auch unabhängig von einer sogenannten Spekulationsfrist – steuerpflichtig. Ein möglicher Veräußerungsgewinn unterläge ggf. als laufender Gewinn der Gewerbesteuer. Dadurch würde sich auch die Rentabilität der Beteiligung für den Anleger erheblich vermindern. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung aufgrund der Tätigkeit der Objektgesellschaft oder Fondsgesellschaft, ihrer gesellschaftlichen Zusammensetzung oder der Übernahme von Tätigkeiten von Gesellschaftern für die Fondsgesellschaft und Objektgesellschaft gewerbliche Einkünfte festsetzt. Insoweit ergeben sich wie zuvor beschrieben Nachteile aufgrund einer verminderten Rentabilität.

Der Minderheitsgesellschafter wird voraussichtlich aufgrund der Stundung von Kapitalerhöhungsbeträgen ein negatives Kapitalkonto III haben, das mit 3,9 % p. a. verzinst wird. Die Zinsen gelten im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand und Ertrag und werden bei der Fondsgesellschaft nicht als Kapitalertrag, sondern im Rahmen der Ergebnisverteilung anteilig als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG erfasst. Es besteht die Möglichkeit, dass die Finanzver-

waltung die Verzinsung des Kapitalkontos den Einkünften aus Kapitalvermögen zuordnet die der Abgeltungssteuer unterliegen. Dies kann insbesondere in einer Situation, in der ein Anleger keine positiven sonstigen Einkünfte hat, zu einer steuerlichen Mehrbelastung führen.

(d) Zurechnung der Einkünfte

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung das Treuhandverhältnis nicht anerkennt und den Treugebern die auf sie entfallenen Einkünfte aus der Fondsgesellschaft steuerlich nicht so zurechnet, als seien sie unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligt. Dies kann zu einer abweichenden Besteuerung der Anleger führen und sich nachteilig auf die Rentabilität der Beteiligung auswirken.

(e) Behandlung von Aufwendungen und Aufteilung von Anschaffungskosten

Die von der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft zu tragenden Aufwendungen werden steuerlich entweder als sofort abzugsfähige Werbungskosten oder als aktivierungspflichtige Kosten behandelt. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung Aufwendungen nicht oder in einer anderen Aufteilung berücksichtigt. In diesem Fall könnten Aufwendungen nicht sofort als Werbungskosten abziehbar sein, sondern wären als Anschaffungs- beziehungsweise als Anschaffungsnebenkosten der Immobilie zu aktivieren und, soweit sie auf das Gebäude entfallen, mit dem Gebäude laufend abzuschreiben, so dass sich die abzugsfähigen Werbungskosten verringern und ein höheres steuerliches Ergebnis erzielt wird. Dadurch würde sich auch die Rentabilität der Beteiligung für den Anleger verringern. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die angenommene Aufteilung der Anschaffungskosten auf den Grund und Boden sowie das Gebäude nebst Zubehör nicht oder nicht in vollem Umfang anerkennt. Dadurch würden sich die Absetzungen für Abnutzung ändern und zusätzliche steuerliche Belastungen ausgelöst. Dies kann zu einer abweichenden Besteuerung der Anleger führen und sich nachteilig auf die Rentabilität der Beteiligung auswirken.

(f) Verlustausgleichsbeschränkung

Es besteht das Risiko, dass durch die Beteiligung an der Fondsgesellschaft eventuell erlittene steuerliche Verluste einer Verlustausgleichsbeschränkung (z. B. § 15a, § 15b oder § 10d EStG) unterliegen und nicht oder nur eingeschränkt mit anderweitigen positiven Einkünften des Anlegers verrechnet werden können. In diesem Fall verringert sich das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung an der Fondsgesellschaft für den Anleger.

(g) Einführung einer generellen Veräußerungsgewinn-Besteuerung

Es besteht das Risiko, dass Veräußerungsgewinne, die nach einer zumindest zehnjährigen Halteperiode aus dem Verkauf von Immobilien oder der Beteiligung an der Fondsgesellschaft erzielt werden, im Rahmen einer künftigen Gesetzesänderung der Besteuerung unterworfen werden. Dies könnte für den Anleger zu einer erheblich höheren Steuerlast und zu einem erheblich geringeren Nachsteuer-Ergebnis führen.

(h) Fehlende Einkunftserzielungsabsicht

Sollte ein Anleger entgegen den Annahmen des Anbieters in diesem Verkaufsprospekt den Erwerb seiner Beteiligung fremdfinanzieren oder weitere umfangreiche Aufwendungen für den Erwerb seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft oder im Rahmen seiner Beteiligung tragen, besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung eine Überschusserzielungsabsicht verneint, sofern dadurch die (Sonder-) Werbungskosten des Anlegers für dieses Beteiligungsangebot höher als die Einnahmen hieraus sind und innerhalb der angenommenen Dauer der Beteiligung kein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielt wird. In diesem Fall können für den Anleger weder die Zinsaufwendungen für die Fremdfinanzierung noch sonstige Aufwendungen auf Anlegerebene oder auf Ebene der Fondsgesellschaft steuerlich geltend gemacht werden, da seitens des Anlegers mit der Vermögensanlage lediglich eine nicht steuerbare sogenannte Liebhaberei begründet wird. Gleiches gilt, wenn ein Anleger seine Beteiligung veräußert oder überträgt, bevor ein Totalüberschuss eingetreten ist. Solche Fälle hätten erhebliche negative Auswirkungen auf die Rendite des Anlegers aus seiner Beteiligung.

(i) Gewerblicher Grundstückshandel

Im Falle eines Verkaufs der Immobilie beziehungsweise des Kommanditanteils an der Fondsgesellschaft besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft, die Objektgesellschaft oder der Anleger, gegebenenfalls mit seinen sonstigen Vermögensdispositionen, einen gewerblichen Grundstückshandel begründet. Die Finanzverwaltung stellt hierbei regelmäßig auf die sogenannte „Drei-Objekt-Regel“ ab (BMF-Schreiben vom 26.03.2004 – IV A 6-S 2240-46/04, BStBl. I 2004, 434), wonach generell ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mehr als drei Objekte veräußert werden. Weitere Immobilienveräußerungen des Anlegers oder eine Zurechnung von Objekten aus anderen (Gesellschafts-)Beteiligungen können dabei auf Anlegerebene als Zählobjekt berücksichtigt werden. Für Branchen-

kundige wie die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaft geht die Finanzverwaltung von einem maßgeblichen Beurteilungszeitraum von bis zu zehn Jahren aus. Der Anzahl der veräußerten Objekte sowie dem zeitlichen Zusammenhang kommt dabei jedoch nur eine indizielle Bedeutung zu, so dass die Finanzverwaltung auch bei weniger als vier veräußerten Objekten oder bei Grundstücksübertragungen außerhalb des Zehn-Jahres-Zeitraums einen gewerblichen Grundstückshandel annehmen kann. Zudem besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung bei einer Veräußerung der Immobilie oder der Kommanditanteile die Immobilie nicht als ein Objekt im Sinne der Regel qualifiziert, sondern die Immobilie beispielsweise in mehr als ein Objekt unterteilt.

Sofern die Fondsgesellschaft oder die Objektgesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel begründete, wären deren sämtliche Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb zu qualifizieren mit der Folge, dass auch ein Veräußerungsgewinn zu versteuern wäre und die Einkünfte vollständig der Gewerbesteuer unterliegen würden. Zudem würde die Immobilie dem steuerlichen Umlaufvermögen zugeordnet, so dass für das Gebäude rückwirkend keine Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden könnte. Dies könnte für den Anleger gegenüber der angestrebten Rentabilität aus einer Beteiligung zu einer erheblich geringeren Rentabilität aus seiner Beteiligung führen.

Sofern der Anleger einen gewerblichen Grundstückshandel begründete, könnten darüber hinaus auch weitere Miet-/Pachteinnahmen oder eventuelle Veräußerungsgewinne aus privaten Immobilienverkäufen des Anlegers zu den gewerblichen Einkünften gezählt werden. Dem Anleger könnten zudem entweder im Falle eines Verkaufs seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft oder des Verkaufs der Beteiligung an der Objektgesellschaft oder der Immobilie durch die Objektgesellschaft ein Zählobjekt (oder ggf. auch mehrere Zählobjekte) im Sinne der Regel zugerechnet werden, wenn er zu mindestens 10% an deren Gesellschaftsvermögen beteiligt ist oder der auf ihn entfallende Verkehrswert seiner Beteiligung oder der ihm anteilig zuzurechnende Verkehrswert der Immobilie mehr als 250.000 Euro beträgt. Hierdurch könnte in Verbindung mit weiteren Objektverkäufen des Anlegers auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel begründet werden. Die Begründung eines gewerblichen Grundstückshandels auf Anlegerebene oder auf Ebene der Fondsgesellschaft oder der Objektgesellschaft kann zu einer erheblich höheren steuerlichen Belastung oder zu einer Steuernachzahlung seitens des Anlegers aus seinem Privatvermögen führen.

(j) Fehlender Vorsteuerabzug

Die Objektgesellschaft vermietet das Anlageobjekt teilweise umsatzsteuerfrei. Damit entfällt insoweit ein entsprechender (anteiliger) Vorsteuerabzug der Objektgesellschaft. Es besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaft im Fall des Neuabschlusses oder der Änderung von Mietverträgen als Vermieter nicht auf eine Umsatzsteuerbefreiung der bisher umsatzsteuerpflichtig vermieteten Vermietungsleistungen verzichten könnte, da etwa der nachfolgende Mieter kein Unternehmer i. S. d. Umsatzsteuergesetzes ist oder er das Mietobjekt nicht seinem Unternehmen zuordnet oder er umsatzsteuerfreie Leistungen erbringt. In diesem Fall ist der Vermieter insoweit nicht zum Abzug der ihm ab diesem Zeitpunkt in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge berechtigt und es kann ab diesem Zeitpunkt zur (teilweisen) Berichtigung eines in der Vergangenheit in Anspruch genommenen Vorsteuerabzugs kommen. Hierdurch kann das wirtschaftliche Ergebnis der Vermögensanlage negativ beeinträchtigt werden und Kapitalrückflüsse an die Anleger können sich verringern oder gar ganz ausbleiben. Sollte die Finanzverwaltung entgegen der Ansicht der Fondsgesellschaft die Übernahme einer Platzierungsgarantie und/oder einer Kapitalvermittlung als umsatzsteuerpflichtig einstufen, würden sich die hierfür zu entrichtende Vergütung um die gesetzliche Umsatzsteuer erhöhen, ohne dass die Fondsgesellschaft eine Erstattung bzw. Anrechnung der gezahlten Umsatzsteuer als Vorsteuer vom Finanzamt verlangen kann. Folge wäre eine Verringerung von Kapitalrückflüssen an die Anleger mit entsprechend negativer Auswirkung auf die Rendite.

(k) Gleichverteilungsabrede

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft sieht vor, dass nach Möglichkeit etwaige Verluste während der Laufzeit der Platzierungsfrist, soweit möglich auch für steuerliche Zwecke, so verteilt werden, dass sämtliche Gesellschafter entsprechend ihrer vertragsgemäß eingezahlten Einlage gleichgestellt werden. Sollte eine Verteilung eventueller Verluste in der Platzierungsphase nicht dahingehend möglich sein, dass alle Gesellschafter (bzw. Treugeber) der Fondsgesellschaft gleich behandelt werden, können sich für den einzelnen je nach Beitrittszeitpunkt unterschiedliche steuerliche Ergebnisse in der Platzierungsphase ergeben. Dadurch kann sich ein höheres laufendes steuerliches Ergebnis für den Anleger ergeben, mit der Folge einer nachteiligen Abweichung betreffend die Rentabilität der Beteiligung aus Sicht des Anlegers.

(l) Erneuter Anfall von Grunderwerbsteuer

Der Grunderwerbsteuer unterliegt u. a. eine Änderung im Gesellschafterbestand einer grundbesitzenden Personengesellschaft, bei der entweder unmittelbar oder mittelbar innerhalb von fünf Jahren mindestens 95,0% der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. In diesem Zusammenhang würden Übertragungen von Kommanditanteilen an der Fondsgesellschaft an neue Gesellschafter, die zusammen mit weiteren Gesellschafterwechseln bei der Objektgesellschaft eine (mittelbare) Änderung des Gesellschafterbestandes der Objektgesellschaft von mindestens 95,0% repräsentieren, der Grunderwerbsteuer unterliegen. Der Anlegerbeitritt, Treugeberwechsel sowie Wechsel von Treugebern in die Stellung eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten werden dabei mitgezählt. In der Objektgesellschaft ist die Minderheitsgesellschaft durch fortlaufende Kapitalerhöhung mit 25,1% an den festen Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) der Objektgesellschaft beteiligt. Bei einem direkten Gesellschafterwechsel bei dem Minderheitsgesellschafter würde die von ihm konzeptionsgemäß gehaltene 25,1%ige Beteiligung an den festen Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) der Objektgesellschaft ebenfalls (ggf. anteilig) als übertragen gelten. Bei einem direkten oder indirekten Gesellschafterwechsel bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft (als dem Gesellschafter des Minderheitsgesellschafters und dem geschäftsführenden Kommanditisten der Fondsgesellschaft) von mindestens 95,0% würden die von dem Minderheitsgesellschafter konzeptionsgemäß gehaltene 25,1%ige Beteiligung an den festen Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) der Objektgesellschaft ebenfalls als Übertragung dieser Beteiligung mitgezählt; zusätzlich würden die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft als Treuhänder gehaltenen Anteile an der Fondsgesellschaft als übertragen gelten, so dass die von der Fondsgesellschaft konzeptionsgemäß gehaltene 74,9%ige Beteiligung an der Objektgesellschaft ebenfalls (ggf. anteilig) als übertragen gilt. Es besteht das Risiko, dass aufgrund eines direkten und indirekten Anteilseignerwechsels bei dem geschäftsführenden Kommanditisten und dem Minderheitsgesellschafter zusammen mit unmittelbaren oder mittelbaren Anteilseignerwechseln auf Ebene der Fondsgesellschaft oder Treugeberwechseln ein (indirekter) Wechsel von 95,0% der Anteile am Vermögen der Objektgesellschaft in einem relevanten 5-Jahreszeitraum begründet wird und hierdurch Grunderwerbsteuer ausgelöst würde. Derzeit wird eine Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes diskutiert, nach der eine konsequente Besteuerung aller Grundstücksübertragungen, insbesondere sogenannter „Share Deals“, angestrebt wird. Die Länderfinanzminister

haben am 21.06.2018 Vorschläge zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes für sogenannte Share Deals, also Transaktionen mit Immobiliengesellschaften, beschlossen. Im Wesentlichen geht es bei den Vorschlägen der Länderfinanzminister um folgende Kernpunkte: Absenkung der 95%-Grenze, Verlängerung der Haltefrist und Erweiterung der Vorschriften für Personengesellschaften auf Kapitalgesellschaften (Stand: 21.06.2018). Ein Gesetzesvorschlag liegt zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht vor, so dass zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine gesicherte Aussage darüber getroffen werden kann, ob und in welchem Umfang die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen die vorstehend dargestellte Rechtslage ändern würden und zu einer erneuten Grunderwerbsteuerbelastung für die Fondsgesellschaft und oder die Objektgesellschaft führen könnten. Es besteht insbesondere das Risiko, dass in diesem Zusammenhang die im Hinblick auf den Gesellschafterbestand bisher geltende gesetzliche Grenze von 95,0% herabgesetzt wird oder eine andere nachteilige Gesetzesänderung erfolgt, nach der aufgrund des Beitritts der Anleger oder aufgrund einer anderen Änderung im Gesellschafterbestand der Fondsgesellschaft (ggf. auch rückwirkend) die Grunderwerbsteuer abweichend zur derzeitigen Rechtslage ausgelöst würde. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Berlin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 6,0% des Grundbesitzwerts der Immobilie.

Sofern durch die direkte oder indirekte Änderung des Gesellschafterbestandes der Fondsgesellschaft und/oder der Objektgesellschaft Grunderwerbsteuer ausgelöst würde, würde sich die steuerliche Belastung der Fondsgesellschaft erhöhen. Dies trifft gerade auch für etwaige (ggf. auch rückwirkende) insoweit negative Rechtsänderungen zu. Auszahlungen an die Anleger würden sich entsprechend verringern oder ggf. auch ganz ausbleiben.

(m) Erbschaftsteuer

Ein erbschaft- und schenkungsteuerrechtliches Risiko besteht darin, dass es im Fall des Ausscheidens eines Anlegers aus der Fondsgesellschaft aufgrund einer damit verbundenen Anwachsung bei den verbleibenden Anlegern der Fondsgesellschaft in dem Umfang zu einem erbschaft- und schenkungsteuerlichen Erwerb kommen kann, wie die dem ausscheidenden Gesellschafter gewährte Abfindung den erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wert seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft unterschreitet. Die hieraus resultierende Steuerbelastung kann die Rendite sowohl für den ausscheidenden als auch für die verbleibenden Anleger negativ beeinflussen.

(n) Betriebsprüfung und Rechtsverfolgung

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung abweichend von der steuerlichen Konzeption im Rahmen der Veranlagung oder einer nachgelagerten Betriebsprüfung abweichende Festsetzungen trifft, die zu Steuernachteilen, Zinsbelastungen, anderen Zuschlägen und Kosten der Rechtsverfolgung führen können. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Auszahlungen der Anleger und die persönliche Steuerschuld und kann dazu führen, dass der Anleger weiteres, eigenes Vermögen einsetzen müsste.

6.3.5 Maximales Risiko

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

Das maximale Risiko des Anlegers besteht aus der Kumulation eines vollständigen Verlusts seines Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag zzgl. etwaiger nicht ausgeschütteter Gewinne (Totalverlustrisiko) sowie ggf. weiterer Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit der Beteiligung, beispielsweise aus einer Inanspruchnahme aus einer – entgegen der Empfehlung der Kapitalverwaltungsgesellschaft – ggf. abgeschlossenen persönlichen individuellen Fremdfinanzierung seiner Beteiligung, da der Anleger keine oder nur geringere Auszahlungen aus der Beteiligung erhält. Dies kann zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen.

6.3.6 Weitere tatsächliche und rechtliche Risiken

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

7. ANTEILE

Die nachfolgende Darstellung stellt die wesentlichen rechtlichen Aspekte über die Kommanditanteile dar, die die Anleger im Rahmen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft, einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft nach deutschem Recht, erwerben. Diese Zusammenfassung ersetzt nicht das sorgfältige Studium des gesamten Verkaufsprospekts bzw. Beteiligungsangebots nebst Beitrittsvereinbarung. Interessierte Anleger, denen die notwendigen Fachkenntnisse für eine Beteiligung an einem geschlossenen Investmentvermögen wie der Fondsgesellschaft fehlen, sollten daher keine positive Beteiligungsentscheidung treffen, ohne sich durch Einschaltung von sachkundigen Beratern aufklären zu lassen, und in jedem Fall sollte der Anleger vor einer Beteiligung die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6 „Risiken“, bezüglich der gesellschaftsrechtlichen Aspekte, insbesondere in Abschnitt 6.3.3, vollständig gelesen und verstanden haben.

7.1 ANTEILSKLASSEN, ANTEILE MIT UNTERSCHIEDLICHEN RECHTEN

Alle von der Fondsgesellschaft ausgegebenen Kommanditanteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale bzw. vermitteln gleiche Rechte und Pflichten. Anteilsklassen werden nicht gebildet.

7.2 ART UND HAUPTMERKMALE DER ANTEILE

Bei der Art der Anteile an der Fondsgesellschaft handelt es sich um Kommanditanteile. Die Anleger können sich an der Fondsgesellschaft zunächst nur mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten beteiligen. Der Treuhandkommanditist erwirbt und hält den Kommanditeil des jeweiligen Anlegers im eigenen Namen jedoch im wirtschaftlichen Interesse und für Rechnung der Anleger. Jeder Anleger kann nach Ablauf der Platzierungsfrist spätestens aber 1 Jahr nach seinem Beitritt und unter Vorlage einer Handelsregistervollmacht verlangen, dass seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung als Kommanditist umgewandelt wird (siehe § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft).

Der Anleger ist als Treugeber nach dem Gesellschaftsvertrag einem Kommanditisten wirtschaftlich gleichgestellt. Im Folgenden wird daher – unabhängig davon, ob der Anleger seine Beteiligung während der Laufzeit der Fondsgesellschaft letztlich als Kommanditist oder weiterhin indirekt als Treugeber über den Treuhandkommanditisten hält – auch einheitlich von Gesellschafter und Gesellschafterrechten gesprochen.

Die Hauptmerkmale der Anteile der Anleger und damit die mit der Vermögensanlage verbundenen Rechte und Pflichten sind die Ergebnis- und Vermögensbeteiligung (einschließlich eines Liquidationserlöses) nach näherer Maßgabe des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft; außerdem hat der Anleger Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung bzw. im schriftlichen Umlaufverfahren sowie die im Gesellschafts- und Treuhandvertrag festgelegten Informations- und Kontrollrechte. Zudem hat der Anleger diverse Pflichten, wie beispielsweise Mitteilungen über Änderungen seiner in der Beitrittsvereinbarung gemachten Angaben; Erbringung eines Nachweises der steuerrechtlichen Ansässigkeit; Erbringung der Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag sowie ggf. zur Kosten- und Ausgabenerstattung. Die Einzelheiten regelt der als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügte Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft und der als Anlage III diesem Verkaufsprospekt beigefügte Treuhandvertrag. Weitere Rechte und Pflichten stehen dem Anleger im Zusammenhang mit dieser Beteiligung nicht zu. Ein weiteres wesentliches Merkmal der erwerblichen Anteile ist die mangelnde Fungibilität (siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit c)).

7.2.1 Stimmrechte, Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

Die Anleger haben gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages grundsätzlich das Recht, über alle Angelegenheiten der Fondsgesellschaft Beschlüsse zu fassen, sofern es sich nicht um von dem geschäftsführenden Kommanditisten vorzunehmende Maßnahmen des ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebs im Sinne von § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages handelt bzw. der Gesellschafterbeschluss der gesetzmäßigen Erfüllung der Pflichten des geschäftsführenden Kommanditisten entgegensteht oder die Angelegenheiten gemäß § 2 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugewiesen sind (wie bspw. der Erwerb oder die Veräußerung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und von Anteilen an Objektgesellschaften oder die Veräußerung des Vermögens, insbesondere des Immobilienvermögens). Über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Fondsgesellschaft hinausgehende Handlungen bedürfen eines zustimmenden Gesellschafterbeschlusses.

Der Beschlussfassung der Gesellschafter unterliegen insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses, ein etwaiger Beschluss über Entnahmen gemäß (und nach näherer Maßgabe des) § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsver-

trags, die Wahl des Abschlussprüfers gemäß der gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen, die Entlastung von Komplementär und geschäftsführendem Kommanditisten, eine Änderung des Gesellschaftsvertrags (einschließlich Änderung der Laufzeit der Fondsgesellschaft oder der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft) oder weitere Kapitalerhöhungen nach Abschluss der Platzierungsfrist gemäß § 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags, eine Veräußerung des Gesellschaftsvermögens oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens, soweit nicht in die Zuständigkeit des geschäftsführenden Kommanditisten bzw. der Kapitalverwaltungsgesellschaft fallend, sowie sonstige Gegenstände, die von dem geschäftsführenden Kommanditisten zur Abstimmung vorgelegt werden oder für die im Gesellschaftsvertrag bzw. durch zwingendes Gesetzesrecht eine Beschlussfassung vorgesehen ist (Details siehe in § 14 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft).

Sofern eine zustimmungspflichtige Maßnahme erforderlich ist, um zwingende Vorgaben des KAGB zu erfüllen, sind die Gesellschafter zur Zustimmung zu der betreffenden Maßnahme im Rahmen des Gesellschafterbeschlusses verpflichtet.

Soweit in zwingenden gesetzlichen Bestimmungen oder diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist, bedürfen Gesellschafterbeschlüsse der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, so z. B. über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Wahl des Abschlussprüfers, die Entlastung von Komplementär und geschäftsführendem Kommanditisten sowie den etwaigen Ausschluss von Gesellschaftern.

Insbesondere folgende Beschlüsse bedürfen der Mehrheit von 75,0% der abgegebenen Stimmen (vgl. § 14 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags):

- eine Änderung des Gesellschaftsvertrags (mit der Maßgabe, dass die Änderung der Dauer der Gesellschaft der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf) oder weitere Kapitalerhöhungen nach Abschluss der Platzierungsfrist gemäß § 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags,
- der Widerruf der Geschäftsführungsbefugnis und der Generalvollmacht des geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 9 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags,
- die vollständige oder teilweise Einstellung der Tätigkeit der Fondsgesellschaft,
- eine Veräußerung des Gesellschaftsvermögens oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens, soweit nicht gemäß § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags in die Zuständigkeit des geschäftsführenden Kommanditisten und nicht gemäß § 2 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag in die Zuständigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft fallend, sowie
- Änderung sowie Kündigung des mit dem geschäftsführenden Kommanditisten in seiner Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrags; Abschluss eines neuen Fremdverwaltungsvertrags mit einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Beschlüsse über eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, bedürfen einer qualifizierten Mehrheit von Gesellschaftern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.

Der einzelne Gesellschafter ist ohne seine Zustimmung auch nicht verpflichtet, sich an einer beschlossenen Kapitalerhöhung zu beteiligen.

Das Stimmrecht bemisst sich gemäß § 12 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags nach dem eingezahlten Kapitalanteil (Kapitalkonto I) jedes Gesellschafter mit der Maßgabe, dass auf je 1 Euro eine Stimme entfällt.

Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Kenntniserlangung durch eine gegen die Gesellschaft zu richtende Klage, in der auch die Gründe genannt werden müssen, aus denen sich die Unwirksamkeit des Gesellschafterbeschlusses ergibt, geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt. Soweit nach dem Gesellschaftsvertrag eine schriftliche Abstimmung oder Zustimmung der Gesellschafter erforderlich ist, steht dem eine internetgestützte bzw. elektronische Abstimmung bzw. Zustimmung gleich. Die Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens nach Art des Umlaufverfahrens gefasst. Das Abstimmungsverfahren ist – sofern nicht gesetzlich abweichend geregelt – einmal jährlich bis spätestens zum 30.11. eines Jahres, erstmals für das Geschäftsjahr 2018 durchzuführen. Den Gesellschaftern werden alle zur Teilnahme und Abstimmung erforderlichen

Informationen und Dokumente unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Angabe der Tagesordnung in Textform übermittelt. Über das Ergebnis der Abstimmung sind die Gesellschafter durch Niederschrift zu unterrichten. Der Inhalt der Niederschrift gilt als von dem einzelnen Gesellschafter genehmigt, wenn er der Richtigkeit nicht binnen zwei Wochen seit dem Empfang gegenüber der Geschäftsführung schriftlich unter Angabe von Gründen widerspricht.

Eine Gesellschafterversammlung findet nur auf Antrag des geschäftsführenden Kommanditisten, des Komplementärs, des Treuhandkommanditisten oder von Gesellschaftern bzw. Treugebern, die mindestens 30% des Gesellschaftskapitals vertreten, statt.

7.2.2 Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte

Die Gesellschafter haben über das Kontrollrecht des § 166 HGB hinaus das Recht, von dem geschäftsführenden Kommanditisten Auskünfte über die Angelegenheiten der Fondsgesellschaft zu verlangen. Sofern der geschäftsführende Kommanditist einem Auskunftsverlangen eines Gesellschafters in angemessener Frist nicht nachkommt oder sonstige wichtige Gründe vorliegen, sind die Gesellschafter berechtigt, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft am Sitz der Fondsgesellschaft zu üblichen Bürozeiten selbst einzusehen. Der vorab mitzuteilende Prüfungszweck bestimmt den Inhalt und Umfang des Einsichtsrechts. Die Gesellschafter können sich hierbei zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter Angehöriger der rechts- und steuerberatenden Berufe bedienen, die jedoch nicht selbst oder als Berater in Konkurrenz zur Fondsgesellschaft oder einem Gesellschafter gemäß § 3 Abs. 1, 2 und 3 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft stehen dürfen (vgl. hierzu § 10 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft). Der geschäftsführende Kommanditist darf die Erteilung von Auskünften und Einsichtnahmen verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Gesellschafter diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder der Fondsgesellschaft durch die Auskunftserteilung oder die Einsichtnahme ein nicht unerheblicher Schaden droht (vgl. § 10 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft).

Der geschäftsführende Kommanditist informiert die Gesellschafter im Rahmen seiner gesellschaftsvertraglichen Verpflichtungen über wesentliche geschäftliche Vorgänge und über die wirtschaftliche Situation der Fondsgesellschaft

und hat darüber hinaus jährlich den Gesellschaftern über den Geschäftsverlauf und die Lage der Fondsgesellschaft zu berichten.

Alle Gesellschafter und deren mögliche Vertreter haben über sämtliche Angelegenheiten und Unterlagen der Fondsgesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren. Unterlagen und Informationen betreffend die Fondsgesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, dürfen nur an einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten und für beide Seiten vertrauenswürdigen Dritten (Berater) weitergegeben werden; dieser darf von der Verschwiegenheitspflicht nicht entbunden werden.

7.2.3 Ergebnisbeteiligung, Entnahmen und Liquiditätsüberschuss

Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Fondsgesellschaft, wie es sich nach Berücksichtigung der Vergütung für den Komplementär ergibt, bestimmt sich grundsätzlich nach dem Verhältnis des eingezahlten Kapitalkontos I zum jeweiligen Bilanzstichtag. Abweichend davon werden auf Basis der gesellschaftsvertraglichen Regelungen nach Möglichkeit die Verluste während der Laufzeit der Platzierungsfrist, soweit möglich auch für steuerliche Zwecke, so verteilt, dass sämtliche Gesellschafter entsprechend ihrer vertragsgemäß eingezahlten Einlage gleichgestellt werden. Etwaige Umsatzsteuerrückerstattungen sind den Gesellschaftern zuzurechnen, denen eine der Umsatzsteuerrückerstattung zugrunde liegende Umsatzsteuerzahlung einkommensteuerrechtlich als Werbungskosten zuzurechnen war. Die Umsatzsteuerzahlungen gelten im Rahmen der Ergebnisverteilung dementsprechend als Aufwand dieser Gesellschafter. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe der Kapitalanteile übersteigen; eine Ausgleichspflicht gegenüber der Fondsgesellschaft ergibt sich hierdurch nicht; die Vorschriften über die beschränkte Haftung für Kommanditisten (§172 HGB) bleiben unberührt. Sonderwerbungskosten sind der Fondsgesellschaft ohne besondere Aufforderung bis spätestens Ende Februar des Folgejahres schriftlich mitzuteilen; anderenfalls ist die Fondsgesellschaft nicht verpflichtet, die Sonderwerbungskosten in der Steuererklärung zu berücksichtigen, und es können zusätzliche Kosten für den jeweiligen Anleger berechnet werden. Dies gilt entsprechend für Sonderbetriebsausgaben und -vermögen. Sollten bei Anlegern Ergebnisse als steuerlich beachtliche Sonderbetriebseinnahmen oder Son-

derwerbungskosten entstehen, so sind diese Ergebnisse für steuerliche Zwecke ausschließlich diesen zuzuweisen. Sofern hieraus bei der Fondsgesellschaft Mehrbelastungen resultieren, sind diese von dem verursachenden Anleger zu tragen. Details zu vorstehenden Angaben siehe in § 18 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft.

Soweit die Fondsgesellschaft über freie Liquidität verfügt und die Fondsgesellschaft diese nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter ausschütten (Entnahme). Ein Beschluss der Gesellschafter erfolgt hierfür nicht. Soweit eine Entnahme von freier Liquidität gemäß vorstehender Regelung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht erfolgt, können die Gesellschafter ggf. über die Verwendung von Entnahmen, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden, entscheiden. Die Gesellschafter nehmen grundsätzlich im Verhältnis des Kapitalkontos I an Entnahmen teil, sofern nicht im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft etwas anderes bestimmt ist. An den Entnahmen nehmen die Gesellschafter dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiliger Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht. Entnahmen können dabei auch dann erfolgen, wenn der Kapitalanteil durch Verluste gemindert ist. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, Auszahlungsansprüche eines Gesellschafters mit etwaigen Ansprüchen der Fondsgesellschaft gegen den betreffenden Gesellschafter aufzurechnen.

Soweit auf die an die Fondsgesellschaft geleisteten Zahlungen Kapitalertragsteuer oder eine andere vergleichbare Quellensteuer zu zahlen oder eine solche bereits abgezogen worden ist oder die Fondsgesellschaft aufgrund einer Verfügung der oder Vereinbarung mit den Steuerbehörden Steuern abzuführen hat und diese Steuern nur bestimmte Gesellschafter betreffen, ist der dafür erforderliche Betrag von den auf diese Gesellschafter entfallenden Entnahmen von der Fondsgesellschaft einzubehalten oder der Fondsgesellschaft von den betreffenden Gesellschaftern zu

erstatten. Diese Regelungen gelten im Fall einer mittelbaren Anlage über eine Objektgesellschaft entsprechend. Eine Rückgewähr der geleisteten Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten der Fondsgesellschaft bedarf die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Entnahme, die den Wert der Einlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers. Wichtige Details zu vorstehenden Angaben siehe in § 19 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft.

7.2.4 Abfindung

Scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft aus, hat er grundsätzlich Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung. Der Anteil des Anlegers am Verkehrswert der Fondsgesellschaft (Verkehrswert der Beteiligung) bestimmt sich nach dem Verhältnis seiner Kapitaleinlage gemäß Kapitalkonto I zur Summe der für sämtliche Gesellschafter geführten Kapitaleinlagen gemäß Kapitalkonto I. Scheidet ein Gesellschafter aus den in § 26 Abs. 1 lit. (b) bis (f) des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft genannten Gründen aus der Fondsgesellschaft aus, bestimmt sich die Abfindung nach dem Verkehrswert der Beteiligung unter Berücksichtigung eines Abschlags in Höhe von 20% (verminderter Verkehrswert der Beteiligung). Die Abfindung wird sechs Monate nach ihrer verbindlichen Feststellung fällig, frühestens aber sechs Monate nach Wirksamwerden der Kündigung. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, die Abfindung in fünf gleichen Jahresraten auszuzahlen. In diesem Fall ist der jeweils rückständige Rest mit einem für Spareinlagen üblichen Zinssatz jährlich zu verzinsen.

7.2.5 Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung an der Fondsgesellschaft, Beteiligungshindernis

Die Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft erfolgt zunächst ausschließlich über den Treuhandkommanditisten, jeder Anleger kann seine Treuhandbeteiligung jedoch gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags nach

Ablauf der Platzierungsfrist spätestens aber 1 Jahr nach seinem Beitritt in eine direkte Beteiligung an der Fondsgesellschaft umwandeln. Voraussetzung für die Umwandlung ist die Erteilung einer Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form an die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Kosten des wechselnden Gesellschafters/Treugebers. Die Umwandlung ist aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister. Der wechselnde Treugeber hat die durch eine solche Umwandlung entstehenden Kosten zu tragen. Die für den wechselnden Treugeber im Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt 100 Euro.

Staatsangehörige oder Steuerbürger der USA können grundsätzlich nicht Gesellschafter oder Treugeber der Fondsgesellschaft werden (vgl. § 3 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft bzw. entsprechende Ausführungen in Abschnitt 1.7 dieses Verkaufsprospekts). Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen. Zu den Details derartiger Beteiligungshindernisse siehe § 3 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft.

7.2.6 Haftung der Gesellschafter bzw. Treugeber, Ausschluss der Nachschusspflicht

Der Eintritt eines Kommanditisten in die bestehende Fondsgesellschaft wird mit der Eintragung des Eintritts des Kommanditisten im Handelsregister wirksam (§ 152 Abs. 4 KAGB). Seine Haftung gegenüber Dritten ist auf die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beschränkt. Grundsätzlich erlischt die Haftung eines Kommanditisten, wenn und soweit die Hafteinlage geleistet ist. Für den Fall, dass die Hafteinlage infolge von Auszahlungen (z. B. Ausschüttungen, sonstigen Entnahmen) an einen Kommanditisten zurückbezahlt wird, lebt die Haftung des Kommanditisten insoweit wieder auf (§ 172 Abs. 4 HGB). Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung/Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf jedoch nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird (§ 152 Abs. 2 KAGB). Der Anspruch der

Fondsgesellschaft gegen den Anleger auf Leistung der Einlage erlischt, sobald der Anleger seine Kommanditeinlage erbracht hat (§ 152 Abs. 3 S. 1 KAGB).

Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Fondsgesellschaft aus der Fondsgesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten; ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft (§ 152 Abs. 6 KAGB).

Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation auch nicht für die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft (vgl. § 161 Abs. 4 KAGB).

Die mittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligten Anleger (Treugeber) haften gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft nicht direkt. Sie sind jedoch entsprechend ihrer Beteiligung nach § 5 Abs. 3 des Treuhandvertrags dem Treuhandkommanditisten gegenüber zum Ersatz von Aufwendungen und zur Befreiung von Verbindlichkeiten verpflichtet, die sich aus dessen Haftung gegenüber der Fondsgesellschaft oder Dritten ergeben. Die vorstehend dargestellte Kommanditistenhaftung gilt daher für die mittelbar beteiligten Anleger entsprechend. Bei mittelbarer Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten bedarf daher die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich zu der Zustimmung des Treuhandkommanditisten auch der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers (Treugebers) (vgl. § 152 Abs. 2 KAGB).

Die Gesellschafter haben untereinander sowie im Verhältnis zu der Fondsgesellschaft Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten. Die Bestimmungen des § 9 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft bleiben unberührt. Schadenersatzansprüche der Gesellschafter untereinander sowie im Verhältnis zur Fondsgesellschaft verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften. Ansprüche sind gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen.

Mit der vollständigen Erbringung des gezeichneten Beteiligungsbetrags zuzüglich des Ausgabeaufschlags erlischt der Anspruch gegen einen Gesellschafter auf Leistung der Einlage. Über die Verpflichtung zur Leistung des in der Beitrittsvereinbarung vereinbarten Beteiligungsbetrags zuzüglich des Ausgabeaufschlags hinaus übernehmen

die Gesellschafter keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten oder Haftungen. Dies gilt auch im Fall einer Auflösung der Fondsgesellschaft. Ein Gesellschafter ist nicht zum Ausgleich entstandener Verluste verpflichtet, § 707 BGB bleibt somit anwendbar. Unberührt von diesem vertraglichen Haftungsausschluss bleibt die gesetzliche Regelung über die Haftung der Kommanditisten, bzw. der Treugeber im Innenverhältnis zum Treuhandkommanditisten gemäß Treuhandvertrag, gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB.

7.3 WICHTIGE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FÜR DIE TÄTIGUNG DER ANLAGE EINGEGANGENEN VERTRAGSBEZIEHUNG

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

Jeder Anleger hat damit die Rechte und Pflichten eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Die von der Fondsgesellschaft erworbenen Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Fondsgesellschaft. Über diese kann der Anleger nicht verfügen.

Das Vertragsverhältnis zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und den Anlegern unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Fondsgesellschaft (Augsburg), im Fall der Streitigkeit mit dem Treuhandkommanditisten – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz des Treuhandkommanditisten (Augsburg). Die Vollstreckbarkeit etwaiger Urteile unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Sollte es in diesem Zusammenhang zu Unstimmigkeiten bzw. Streitigkeiten kommen, hat der Anleger die Möglichkeit, die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. anzurufen und gegen die Fondsgesellschaft ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten. Daneben steht es dem Anleger immer frei, den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten. Zu Details hierzu siehe auch Abschnitt 4.2 „Schlichtungsverfahren“.

7.4 VERFAHREN UND BEDINGUNGEN FÜR DIE AUSGABE UND RÜCKNAHME SOWIE GGF. DEN UMTAUSCH VON ANTEILEN

7.4.1 Gesamtbetrag, Anzahl der ausgegebenen Anteile, Mindestbeteiligung

Gegenstand dieses Beteiligungsangebots sind Kommanditbeteiligungen. Der Gesamtbetrag der den Anlegern angebotenen Anteile an der Fondsgesellschaft (Emissionskapital der Fondsgesellschaft) beläuft sich maximal auf bis zu 62.980.000 Euro. Siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 9.2 dieses Verkaufsprospekts.

Zum Zeitpunkt der Prospektauflegung sind nur Anteile in Höhe von 20.000 Euro von der Fondsgesellschaft ausgegeben, die von der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in ihrer Funktion als Gründungskommanditist und als geschäftsführender Kommanditist der Fondsgesellschaft gehalten werden. Die Anzahl der angebotenen (Kommandit-)Anteile beträgt unter Berücksichtigung des Emissionskapitals und der Mindestbeteiligung maximal 6.298.

Der Mindestbeteiligungsbetrag jedes künftig beitretenden Anlegers muss mindestens 10.000 Euro betragen; höhere Beteiligungsbeträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

7.4.2 Ausgabe von Anteilen, Kapitalerhöhungen / Beitritt zur Fondsgesellschaft / Ausgabepreis / Zahlungsweise

(a) Ausgabe der Anteile, Kapitalerhöhungen

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

Die Zeichnungsfrist für die auszugebenden Anteile an der Fondsgesellschaft beginnt nach Genehmigung des Vertriebs durch die BaFin und endet bei Vollplatzierung, spätestens mit Ablauf der nachstehend definierten Platzierungsfrist, voraussichtlich zum 30.12.2019, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft berechtigt ist, die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2020 zu verlängern. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat dabei freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils sowie durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bis zum Ende der Platzierungsfrist in einem oder mehreren Schritten zu erhöhen.

Mit der Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung und der Annahme des Angebots des Anlegers zum Abschluss eines Treuhandvertrags durch den Treuhandkommanditisten erhöht sich der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten vorbehaltlich des § 4 Abs. 2 und § 3 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft automatisch, ohne dass es einer weiteren Maßnahme oder Erklärung bedarf.

Kapitalerhöhungen erfolgen jeweils mit Wirkung zum Beginn des Kalendermonats, der der Annahme des Beitritts bzw. der Zulassung zur Erhöhung des Kapitalanteils folgt.

(b) Beitritt zur Fondsgesellschaft (Beitrittsverfahren)

Anleger, die sich entschlossen haben, der Fondsgesellschaft mittelbar über den Treuhandkommanditisten, die PATRIZIA GrundInvest, beizutreten, müssen die vollständig ausgefüllte und rechtsverbindlich unterzeichnete Beitrittsvereinbarung, die dem Anleger von seinem Anlageberater/Vermittler zur Verfügung gestellt wird, bei ihrem Anlageberater/Vermittler einreichen oder diese an die

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Anlegerbetreuung/Treuhandservice
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg

senden. Die PATRIZIA GrundInvest nimmt gemäß den vertraglichen Vereinbarungen die Beitrittsvereinbarungen und sonstige Willenserklärungen der Anleger entgegen.

Die unterzeichnete Beitrittsvereinbarung stellt ein rechtsverbindliches Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrags und dadurch zur mittelbaren Beteiligung an der Fondsgesellschaft als Treugeber dar. Wie vorstehend ausgeführt, beteiligen sich Anleger zunächst mittelbar über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft. Die Beteiligung erfolgt auf der Grundlage der Regelungen des als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft und des als Anlage III beigefügten Treuhandvertrags sowie der Beitritts-

vereinbarung (einschließlich der Akzeptanz der Nutzungsbedingungen für das Fondsportal wie in Anlage IV zu diesem Verkaufsprospekt abgedruckt durch den beitretenden Anleger). Die Beteiligung als Treugeber erfolgt nach Annahme des Angebots zum Abschluss eines Treuhandvertrags durch den Treuhandkommanditisten.

Die Beitrittsvereinbarungen werden grundsätzlich in der Reihenfolge ihres zeitlichen Eingangs registriert und angenommen, sofern freies Zeichnungskapital zur Verfügung steht bzw. sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht weitere bzw. abweichende Annahmekriterien nach eigenem Ermessen zugrunde legt. Die Annahme einer Beitrittserklärung kann nicht garantiert werden. Ein Anspruch auf Annahme besteht nicht.

Die Treugeber werden über die Annahme des Angebots auf Abschluss eines Treuhandvertrags und die Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung informiert.

Mit Abschluss des Treuhandvertrages ist der Treuhandkommanditist von dem Anleger als Treugeber beauftragt und bevollmächtigt, für ihn unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB eine Kommanditbeteiligung in Höhe desjenigen Beteiligungsbetrags zu erwerben und zu verwalten, der in der Beitrittsvereinbarung des jeweiligen Anlegers angegeben ist.

(c) Ausgabepreis der Anteile

Der Ausgabepreis und damit der Erwerbspreis der Anteile an der Fondsgesellschaft entspricht dem in der Beitrittsvereinbarung individuell festgelegten Beteiligungsbetrag und damit der Pflichteinlage des Anlegers zuzüglich des Ausgabeaufschlags (in Höhe von 5% bezogen auf den gezeichneten Beteiligungsbetrag des Anlegers).

(d) Zahlungsweise und -termin; Verzug

Der gesamte gezeichnete Beteiligungsbetrag zuzüglich des Ausgabeaufschlags ist in Euro vollständig und ohne Abzug sowie kosten- und spesenfrei für die Fondsgesellschaft in der in der Beitrittsvereinbarung festgelegten Weise zu erbringen. Der Beteiligungsbetrag zuzüglich des Ausgabeaufschlags ist vollständig von einem Bankkonto zu zahlen, das in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Gemeinschaft geführt wird. Andernfalls kann die Zahlung zurückgewiesen werden. Sie gilt im Fall einer Zahlung von einem anderen als den vorstehend genannten Konten als nicht geleistet.

Der gesamte gezeichnete Beteiligungsbetrag zuzüglich des Ausgabeaufschlags ist zum 20. des auf die Zeichnung folgenden Monats (bzw., sofern dies kein Bankarbeitstag ist, zum nächstfolgenden Bankarbeitstag) zu erbringen.

Die Kontoverbindung der Fondsgesellschaft lautet wie folgt:

Kontoinhaber: PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Bank: Commerzbank AG

IBAN: DE30 7208 0001 0100 0688 10

BIC: DRESDEFF720

Kommt ein Anleger seinen Zahlungsverpflichtungen zu den vereinbarten Terminen nicht nach, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Treuhandkommanditist von der Beitrittsvereinbarung mit dem säumigen Anleger (Gesellschafter) zurücktreten.

Anstelle des Rücktritts kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Gesellschafters unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5 % Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Gesellschafter der Fondsgesellschaft die diesbezüglichen Kosten zu ersetzen. Bei nicht fristgerechter Einzahlung der Kapitaleinlagen können dem in Verzug geratenen Gesellschafter zudem Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt.

Zu Details siehe dazu § 7 Abs. 3 bis 6 des als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft.

7.4.3 Rückgaberechte / Rücknahme von Anteilen / Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund / Ausschluss aus der Fondsgesellschaft

(a) Rückgaberechte / Rücknahme von Anteilen

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

(b) Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund

Eine ordentliche Kündigung durch Gesellschafter ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

(c) Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft

Ein Gesellschafter kann gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags aus der Fondsgesellschaft durch Gesellschafterbeschluss aus wichtigem Grund ausgeschlossen werden; das Treuhandverhältnis kann außerordentlich beendet werden. Ein wichtiger Grund liegt grundsätzlich dann vor, wenn den übrigen Gesellschaftern unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit dem betreffenden Gesellschafter nicht zugemutet werden kann.

Darüber hinaus kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere auch einen Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung aus der Gesellschaft ausschließen, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters mangels Masse abgelehnt worden ist, oder der Gesellschafter eine außergerichtliche Einigung mit seinen Gläubigern über die Schuldenbereinigung nach § 305 Abs. 1 Nr. 1 Insolvenzordnung versucht oder der Kapitalanteil des Gesellschafters von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben wird.

Weiterhin kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft einen Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung ausschließen, wenn in der Person dieses Gesellschafters ein wichtiger Grund gemäß § 23 Abs. 1 Satz 3 des Gesellschaftsvertrags vorliegt bzw. entsteht (vgl. §§ 23 Abs. 1 Satz 3 und 3 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags).

Darüber hinaus scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, wenn er das Gesellschaftsverhältnis wirksam (außerordentlich) gekündigt hat, ihm gegenüber seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 7 Abs. (3) der Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung erklärt worden ist oder über sein Vermögen oder seinen Nachlass ein Insolvenzverfahren eröffnet wird (§ 131 Abs. 3 Nr. 3 HGB) oder der Privatgläubiger des Gesellschafters kündigt (§ 131 Abs. 3 Nr. 4 HGB).

Details zu vorstehenden Aspekten sind dem diesem Verkaufsprospekt als Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, insbesondere dort auch in § 26, zu entnehmen.

Scheidet ein Anleger aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Der ausscheidende Gesellschafter hat in diesem Fall Anspruch auf eine Abfindung (vgl. § 28 des diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft).

Zu Details hierzu siehe auch Abschnitt 7.2.4 „Abfindung“ in diesem Verkaufsprospekt.

7.5 ANGABEN ZUM JÜNGSTEN NETTOINVENTARWERT

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

Angaben zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB, sobald ein solcher sinnvoll ermittelt werden kann, werden jedoch während der Platzierungsfrist auf der Internetseite der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (www.patrizia-immobilienfonds.de) bzw. im jeweils letzten veröffentlichten Jahresbericht der Fondsgesellschaft zur Verfügung gestellt. Den diesbezüglichen gesetzlichen Informationsanforderungen wird insoweit im Rahmen der dem Anleger rechtzeitig zur Verfügung gestellten weiteren Verkaufs- und Beitrittsunterlagen Rechnung getragen.

7.6 ÜBERTRAGUNG, BELASTUNG UND TEILUNG VON ANTEILEN

Die Übertragung von oder sonstige Verfügung über Gesellschafts- bzw. Treuhandanteile durch Abtretung, im Wege eines Verkaufs, einer Schenkung oder einer sonstigen Vereinbarung setzt die vorherige Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft voraus, die aus den in § 23 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft genannten Gründen verweigert werden kann.

Zu den Beschränkungen im Rahmen einer Übertragung, Belastung oder Teilung von Anteilen sollte jeder Anleger vor einer Anlageentscheidung die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit. c) sowie die Regelungen des § 23 des diesem Verkaufsprospekt in Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft gelesen und verstanden haben. Die freie Handelbarkeit der Vermögensanlage ist durch diese Regelungen eingeschränkt (siehe dazu nähere Details in nachstehendem Abschnitt 7.7).

Die im Zusammenhang mit einer Übertragung oder Teilung von Gesellschafts- bzw. Treuhandanteilen verbundenen Kosten trägt der den Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil übertragende bzw. teilende Gesellschafter. Die Kosten, zu denen auch eventuell bei der Objekt- und Fondsgesellschaft anfallende Steuern gehören, werden diesem Gesellschafter von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gesondert in Rechnung gestellt.

7.7 EINSCHRÄNKUNG DER HANDELBARKEIT VON ANTEILEN

Die freie Handelbarkeit der Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft ist durch nachstehende Umstände eingeschränkt:

- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat grundsätzlich einer Übertragung des oder sonstigen Verfügung über einen Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil zuzustimmen. Die Zustimmung kann insbesondere bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden.
- Ein wichtiger Grund liegt insbesondere auch dann vor, wenn an Personen übertragen oder zu deren Gunsten in sonstiger Weise verfügt werden soll, die (i) Staatsangehörige der USA sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („Green Card“), (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt/Wohnsitz oder Sitz in den USA haben und/oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA eingehen oder einer solchen anbieten. Vorstehendes gilt gleichermaßen für sämtliche juristischen Personen, und Personenhandels-gesellschaften, sonstige Personenmehrheiten, Stiftungen, Trusts oder sonstige verselbständigte Vermögensmassen, die nach dem Recht eines US-Bundesstaates errichtet sind (jeweils unabhängig davon, ob sie nach dem Recht des jeweiligen US-Bundesstaates selbst Träger von Rechten und Pflichten sein können) und/oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind.
- Ein wichtiger Grund liegt ebenfalls vor, wenn infolge der Übertragung bzw. Verfügung (i) gegen in- oder ausländisches Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstiges Aufsichtsrecht verstoßen wird und/oder die Fondsgesellschaft künftig in- oder ausländischem Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstigem Aufsichtsrecht unterläge, und/oder (ii) in sonstiger Weise gegen Gesetze oder Rechtsvorschriften verstoßen würde und/oder (iii) wenn sich ein Erwerber nicht nach den Vorschriften des

Geldwäschegesetzes in der jeweils gültigen Fassung hinreichend legitimiert und / oder Steuern auf der Ebene der Fondsgesellschaft ausgelöst werden.

- Eine Übertragung kann jeweils nur zum Ablauf des 31.12. eines Jahres bzw. zum Beginn des 01.01. eines Jahres und nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass der Gesellschafter die beabsichtigte Übertragung bzw. Verfügung der Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich bis zum 30.11. des betreffenden Jahres unter Beifügung aller für die Übertragung erforderlichen Unterlagen angezeigt hat.
- Jeder Gesellschafter bzw. Treugeber kann über seinen Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil unter Einhaltung der nachstehenden Bedingungen verfügen, sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich zugestimmt hat. Hierunter fallen insbesondere jede Übertragung eines Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils oder eines Teils eines Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils, beispielsweise anlässlich einer Schenkung, Veräußerung oder der Aufnahme neuer Gesellschafter oder Treugeber und, soweit nicht nach diesem Vertrag unzulässig, sonstige Verfügungen über einen Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil sowie die Abtretung von anderen Rechten oder Ansprüchen eines Gesellschafters bzw. Treugebers, die auf seiner Zugehörigkeit zur Fondsgesellschaft beruhen (insgesamt auch als „Verfügungen“ bezeichnet).
- Für die Rechtsnachfolge und Übertragungen im Fall des Todes eines Gesellschafters gilt § 24 des Gesellschaftsvertrags (siehe dazu nachstehender Abschnitt 7.8).
- Die vollständige oder teilweise Übertragung eines Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht ist nicht gestattet.
- Die Bestellung von Pfandrechten ist grundsätzlich unzulässig, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf schriftlichen Antrag hiervon nach eigenem Ermessen Ausnahmen zulassen kann. Eine Einräumung von dinglichen Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil durch den Gesellschafter bzw. Treugeber ist ebenfalls unzulässig. Gleiches gilt für jede Form von Unterbeteiligungen oder Treuhandverhältnissen, die wirtschaftlich als Unterbeteiligung oder vergleichbar anzusehen ist.
- Die Teilung von Gesellschaftsanteilen zur Übertragung erfordert grundsätzlich die Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Bei Teilung entstehende Gesellschaftsanteile sollen mindestens 10.000 Euro betragen. Beteiligungen müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
- Übertragungen bzw. Teilungen von Treuhandbeteiligungen bedürfen in Ergänzung vorstehender Voraussetzungen jeweils der Zustimmung des Treuhandkommanditisten (§ 8 des Treuhandvertrags).
- Für den Handel mit Beteiligungen an der Fondsgesellschaft gibt es keinen funktionsfähigen Markt und es ist nicht absehbar, dass sich ein solcher Markt entwickelt. Die Fungibilität ist somit eingeschränkt, ein Verkauf der Beteiligung ist nicht gewährleistet (siehe dazu die Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit. c)).

7.8 TOD EINES GESELLSCHAFTERS

Stirbt ein Gesellschafter, wird die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst, sondern fortgesetzt. Die Beteiligung des Gesellschafters geht auf seine Erben über. Soweit die Erben die Beteiligung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder einer Auseinandersetzungsanordnung des Erblassers ganz oder teilweise übertragen, wird der Begünstigte neuer Gesellschafter der Fondsgesellschaft. Wenn die Übertragung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder im Rahmen einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zur Folge hat, dass eine Beteiligung nicht entsprechend den Erbquoten der Erben direkt übergeht, bedarf die Übertragung der schriftlichen Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Maßgabe des § 23 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft. Mit Versterben eines Gesellschafters wandelt sich dessen etwaige Beteiligung als (direkter) Kommanditist der Fondsgesellschaft in Treuhandbeteiligungen der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten an der Fondsgesellschaft über den Treuhandkommanditisten. Erklärt ein Erbe, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigter schriftlich gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, dass die Beteiligung als Kommanditist fortbestehen soll, gilt dies als Kündigung des Treuhandvertrags.

Liegt in der Person des Erben, des Vermächtnisnehmers oder des Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung ein wichtiger Grund gemäß § 23 Abs. 1 Satz 3 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft vor, kann

der Übergang der Beteiligung binnen sechs Wochen nach Vorliegen der erforderlichen Informationen und Dokumente von der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Erklärung untersagt werden. In diesem Fall scheidet der Erbe aus der Fondsgesellschaft aus. Besteht der wichtige Grund in der Person des Vermächtnisnehmers bzw. Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung, bleibt der Erbe bzw. bleiben die Erben Gesellschafter.

Der Erbfall ist der Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer müssen sich unter Übernahme der hierfür entstehenden Kosten durch Vorlage eines Erbscheins oder eines Erbnachweises entsprechend § 35 GBO legitimieren. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben zur Wahrnehmung ihrer Rechte aus der Beteiligung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Bestellung schriftlich unter Angabe von Namen und Adresse des Bestellten anzuzeigen. Bis zur Klärung des Erbfalls ruhen die Stimmrechte, und ausstehende Entnahmen werden zurückbehalten. Die Erbunterlagen sind in deutscher Sprache vorzulegen. Andernfalls ist die Fondsgesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmern bzw. Begünstigten die Kosten für eine beglaubigte Übersetzung in Rechnung zu stellen. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, nach eigenem Ermessen Rechtsgutachten zu Fragen einzuholen, die sich aus der ausländischen Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit oder ausländischem Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten und mögliche Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft ergeben. Sofern die ausländische Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit bzw. der ausländische Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten zu Risiken bzw. Zusatzkosten für die Fondsgesellschaft führen könnte, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten als Gesellschafter abzulehnen, so dass dieser aus der Gesellschaft ausscheidet.

Alle der Fondsgesellschaft durch den Erbfall entstehenden Kosten haben die Erben bzw. Vermächtnisnehmer zu tragen. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend für die Liquidation oder Umwandlung eines Kommanditisten bzw. Treugebers, der keine natürliche Person ist.

Weitere wichtige Details hierzu sind in § 24 des diesem Verkaufsprospekt als Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft zu entnehmen.

8. KOSTEN

8.1 AUSGABEPREIS, AUSGABEAUFSCHLAG UND INITIALKOSTEN

- a) Der Anleger hat bei Erwerb der Anteile an der Fondsgesellschaft den Nominalbetrag der übernommenen Pflichteinlage (gezeichneter Beteiligungsbetrag) zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage als Erwerbspreis (Ausgabepreis) zu zahlen.

Der Ausgabeaufschlag wird dazu verwendet, die Kosten des Eigenkapitalvertriebs für dieses Beteiligungsangebot teilweise abzudecken. Die Fondsgesellschaft wird diesbezüglich in einer wirtschaftlichen Betrachtung den Ausgabeaufschlag an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. an Banken und Sparkassen bzw. sonstige Vertriebspartner (nachstehend auch „Vermittler“ genannt) bezahlen. Der Anleger wird diesbezüglich von seinem Berater (**Vermittler**) eine schriftliche Aufklärung darüber erhalten, welche Vermittlungsprovision der Vermittler für die Vermittlung des Anteils des Anlegers an der Fondsgesellschaft empfängt.

- b) Während der Platzierungsfrist fallen folgende einmalige Vergütungen und Kosten an, die die Fondsgesellschaft zu tragen hat (Initialkosten): Für die Vermittlung des Eigenkapitals ist von der Fondsgesellschaft an die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder an Dritte eine Vergütung in Höhe von bis zu 8,5 % bezogen auf die Summe der eingezahlten Pflichteinlagen zu entrichten. Wie in vorstehender lit. a) ausgeführt, deckt die Fondsgesellschaft einen Teil dieser Aufwendungen in Höhe von 5,0 % bezogen auf die Summe der eingezahlten Pflichteinlage durch die ihr zufließenden Beträge aus dem Ausgabeaufschlag ab, so dass die Differenz in Höhe von 3,5 % bezogen auf die Summe der eingezahlten Pflichteinlage noch durch die Fondsgesellschaft selbst im Rahmen ihres Investitions- und Finanzierungsplans abzudecken ist.

Im Zusammenhang mit Aufgaben der Objektaufbereitung im Rahmen der Auflage der Fondsgesellschaft und dem Ankauf von zulässigen Vermögensgegenständen erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterhin eine Vergütung in Höhe von 100.000 Euro zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung, Arrangierung und Sicherung von Fremdkapital erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft zusätzlich eine einmalige Vergü-

tung in Höhe von 3,545 % bezogen auf die anfängliche Nominalsumme der arrangierten Fremdfinanzierungen.

Für die Übernahme der Platzierungsgarantie erhält die PATRIZIA Deutschland GmbH eine Vergütung in Höhe von 0,5 % des zu platzierenden Eigenkapitals (ggf. zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer).

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,40 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 16,10 % der gezeichneten Kommanditeinlagen und darin sind Vergütungen für die Vermittlung der Kommanditeinlagen von bis zu 8,5 % der gezeichneten Kommanditeinlagen enthalten.

- c) Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch einen Anleger oder ein sonstiger Austritt sind während der Dauer der Fondsgesellschaft gemäß dem Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen. Die Anleger können während der vereinbarten Dauer der Fondsgesellschaft das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. § 133 Abs. 2 und Abs. 3 HGB gelten entsprechend, § 133 Abs. 1 HGB gilt nicht (§ 161 Abs. 1 KAGB). Ein Ausscheiden von Anlegern aus der Fondsgesellschaft oder die Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses sind daher nur in Ausnahmesituationen möglich. Scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft aus, hat er – außer in den nachfolgenden Fällen – Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung. Im Fall des Ausscheidens eines Anlegers gemäß § 26 Abs. (1) lit. b) bis f) des Gesellschaftsvertrags, beispielweise da in seiner Person ein wichtiger Grund im Sinne § 23 Abs. (1) Satz 3 des Gesellschaftsvertrags vorliegt oder entsteht, beträgt der Abfindungsanspruch des ausscheidenden Anlegers gegen die Fondsgesellschaft 80 % des Verkehrswerts der Beteiligung.

8.2 VERGÜTUNGEN UND KOSTEN

8.2.1 Sonstige Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Organe der Fondsgesellschaft zu zahlen sind

- a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine jährliche Vergütung. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durch-

schnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Dieser Ansatz wurde vor dem Hintergrund gewählt, Fehlanreize zu vermeiden und Auszahlungen zeitnah nach Erwirtschaftung und Feststellung an die Anleger auszukehren. Beispielsweise wird so vermieden, dass eine unsachgemäß hohe Liquiditätsreserve vorgehalten wird, um den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft möglichst hoch auszuweisen um dadurch eine höhere Bemessungsgrundlage für die Vergütungskalkulation zu haben. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,72% der Bemessungsgrundlage. Dabei beträgt die Mindestvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe mindestens 404.600 Euro p. a. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält als Liquidator der Fondsgesellschaft während des Liquidationszeitraums maximal eine Vergütung in Höhe von bis zu 404.600 Euro p. a.

- b) Der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär) der Fonds- und der Objektgesellschaft erhält insgesamt eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von bis zu 0,030% der Bemessungsgrundlage, maximal jedoch 14.875 Euro inkl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer.
- c) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält bei (mittelbarem oder unmittelbarem) Verkauf von Immobilien eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 1,5% des vereinbarten Verkaufspreises der zu veräußernden Immobilie. Diese Vergütung fällt auch an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft die jeweilige Immobilie für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist, veräußert.

- d) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung durch die Fondsgesellschaft, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind: Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird. Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,0% bezogen auf ihre geleistete Einlage für den Zeitraum vom Beitritt in die Fondsgesellschaft bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten. Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 15% aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen aus der Fondsgesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahrs, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig. Die erfolgsabhängige Vergütung fällt auch dann an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft die jeweilige Immobilie für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist, veräußert.

Insoweit nach aktueller Rechtslage Kosten für die Fondsgesellschaft entstehen, berücksichtigen die in vorstehenden Abschnitten 8.2.1 lit. a) bis e) genannten Beträge etwaige Umsatzsteuer auf der Basis der aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der Rechtslage, insbesondere durch Änderungen der gesetzlichen Steuersätze, werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Gesellschaft zugute.

8.2.2 Vergütungen auf Ebene einer Objektgesellschaft

Auf Ebene der Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist, fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus. Die Fondsgesellschaft erhält für die Geschäftsführung bei der Objektgesellschaft keine Geschäftsführungsvergütung.

8.2.3 Vergütungen, die an die Verwahrstelle zu zahlen sind

Die Vergütung der Verwahrstelle kann gemäß den für die Fondsgesellschaft geltenden Anlagebedingungen bis zu

0,25 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehenden Vertrages mit der aktuellen Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft beträgt die Vergütung der Verwahrstelle jedoch 0,044625 % p. a. (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft im Geschäftsjahr.

8.2.4 Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen, einschließlich darauf ggf. anfallender Steuern, zulasten der Fondsgesellschaft (ggf. auch durch Aufwands- bzw. Auslagenersatz an die Geschäftsbesorger der Fondsgesellschaft einschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft):

- a) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- b) Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;
- c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- e) Für die Immobilien bzw. Objektgesellschaften entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- f) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- g) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- i) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände

(einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die ab Zulassung zum Vertrieb und von Dritten in Rechnung gestellt werden;

- j) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaft können ebenfalls die vorstehend dargestellten Kosten anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus.

Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

8.2.5 Transaktions- und Investitionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Vermietung/Verpachtung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung (sofern nicht bereits unter Abschnitt 8.2.1 lit. d erfasst), der Vermietung/Verpachtung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der direkt bzw. indirekt gehaltenen Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern und Gebühren werden der Fonds- bzw. der Objektgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

8.3 GESAMTKOSTENQUOTE

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft weist in den wesentlichen Anlegerinformationen, die dem Anleger vor einer Beteiligung als Bestandteil der Verkaufsunterlagen kostenlos zur Verfügung gestellt werden, eine so genannte Gesamtkostenquote aus, die für das relevante Geschäftsjahr bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft innerhalb des Berichtszeitraums zu Lasten der Fondsgesellschaft angefallene Kosten offenlegt und als Quote bezogen auf den durchschnittlichen Wert der Fondsgesellschaft

darstellt. Die Gesamtkostenquote stellt eine einzige Zahl dar, die – sofern verfügbar – auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahrs der Fondsgesellschaft basiert. Sofern die erforderlichen Gesamtkosten, beispielsweise im Jahr der Gründung der Fondsgesellschaft, nicht zur Verfügung stehen, werden diese auf der Grundlage der erwarteten Gesamtkosten geschätzt (Art. 13 KII-VO). Die Gesamtkostenquote umfasst grundsätzlich sämtliche von der Fondsgesellschaft im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft und wird in den wesentlichen Anlegerinformationen unter der Bezeichnung „laufende Kosten“ im Sinne von Art. 10 Abs. 2 Buchstabe b der Verordnung (EU) Nr. 583/2010 zusammengefasst und wird als Prozentsatz ausgewiesen und im erforderlichen Maße erläutert. Die getragenen bzw. bei der Berechnung der Gesamtkostenquote zu berücksichtigenden Kosten und Zahlungen umfassen daher sämtliche Kosten und Zahlungen für die Verwaltung der Fondsgesellschaft an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, an die Verwahrstelle und an weitere Dritte, einschließlich der Jahresabschlussprüfung sowie der Bewertung der Vermögensgegenstände. Bezüglich der ggf. erfolgsabhängigen bzw. zusätzlichen Verwaltungsvergütungen für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien der Fondsgesellschaft werden diese, sofern anwendbar, darüber hinaus gesondert als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft angegeben.

Ausgenommen bei der Ermittlung der Gesamtkostenquote sind Transaktions- und Investitionskosten gemäß § 7 Abs. 7 der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft, also Kosten einschließlich Nebenkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der Vermögensgegenstände entstehen. Die Aufwendungen mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der direkt bzw. indirekt gehaltenen Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden der Fondsgesellschaft dabei gemäß den Anlagebedingungen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet. Kosten, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilien und Objektgesellschaften stehen und die nicht von Mietern erstattet werden, werden der Fondsgesellschaft bzw. der entsprechenden Objektgesellschaft belastet und sind nicht Bestandteil der Gesamtkostenquote. Dies gilt auch für etwaige Finanzierungskosten.

Wichtiger Hinweis: Wie vorstehend dargelegt, stützt sich die Angabe der Gesamtkostenquote, sofern nicht geschätzt, auf Vorjahreswerte und daher ist, insbesondere auch während der Platzierungsfrist, und für die Dauer der Fondsgesellschaft insgesamt mit erheblichen Schwankungen dieser Angabe von Jahr zu Jahr zu rechnen (Hinweis gemäß Art. 11 Abs. (1) lit. b) KII-VO), wobei dies im Besonderen der Fall sein kann, sofern die Angabe der Gesamtkostenquote auf der Grundlage von Schätzungen erfolgen muss.

8.4 SONSTIGE ANGABEN

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeiten keine Pauschalgebühr; eine Angabe, aus welchen Vergütungen und Kosten sich die Pauschalgebühr zusammensetzt, ist daher nicht möglich bzw. erforderlich. Der Fondsgesellschaft wird darüber hinaus von der Kapitalverwaltungsgesellschaft neben der (vereinbarten und offenen) Vergütung zur Verwaltung der Fondsgesellschaft auch keine (zusätzliche) Verwaltungsvergütung für die in der Fondsgesellschaft gehaltenen Anteile oder Aktien, beispielsweise an Objektgesellschaften, berechnet. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält auch keine Rückvergütungen der aus der Fondsgesellschaft an die Verwahrstelle und an externe Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen. Details zur Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die Fondsgesellschaft und ob und welche Kosten der Fondsgesellschaft gesondert in Rechnung gestellt werden, sind in vorstehendem Abschnitt 8.2.1 i. V. m. Abschnitt 8.2.5 enthalten.

8.5 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ENTRICHTENDE ETWAIGE KOSTEN UND GEBÜHREN

Mit seiner Beteiligung können dem Anleger zudem folgende sonstige Kosten entstehen:

- a) Kosten und Steuern im Zusammenhang mit einer direkten Beteiligung als Kommanditist (z. B. sofern der Anleger eine Treuhänderbeteiligung in eine direkte Beteiligung umwandelt): Bearbeitungs- und Registrierkosten einschließlich Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung ins oder Löschung aus dem Handelsregister. Die Kosten fallen in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung an; die Höhe bestimmt sich nach dem Gegenstandswert.

- b) Kosten, Steuern und Nachteile bei der Übertragung, Teilung oder sonstigen Verfügung über einen Kommandit- bzw. Treuhandanteil oder eines Übergangs von Todes wegen für den jeweiligen Erwerber (z. B. Käufer, Erbe, Vermächtnisnehmer) und Übertragenden (z. B. Verkäufer, Schenker, Erblasser) (als Gesamtschuldner). Zu diesen Kosten gehören insbesondere
- i) Rechts- und Steuerberatungskosten oder Vermittlungsgebühren,
 - ii) ggf. Bearbeitungs- und Registriergebühren sowie
 - iii) die mit dem Nachweis der Erbfolge oder des Vermächtnisses sowie mit der Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten verbundenen Kosten.
- c) Kosten des Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft in dem Fall, dass ein Anleger seinen Kapitalanteil sowie den Ausgabeaufschlag nicht fristgerecht oder nicht in voller Höhe erbringt und die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen den Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung erklärt. Der Anleger trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten und die der Fondsgesellschaft dadurch entstehenden Schäden. Die Fondsgesellschaft ist zudem berechtigt, ihre Schadenersatzansprüche mit etwaigen Rückzahlungsverpflichtungen zu verrechnen.
- d) Anstelle des Rücktritts kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Anlegers auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5 % Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Anleger die diesbezüglichen Kosten zu ersetzen.
- e) Bei nicht fristgerechter Einzahlung seines gezeichneten Kapitalanteils (Beteiligungsbetrags) nebst Ausgabeaufschlag können dem Gesellschafter außerdem Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt.
- f) Eigene Kosten, die ein Anleger individuell verursacht, sind von ihm selbst zu tragen. Dazu gehören beispielsweise Kommunikations-, Rechts- und Steuerberatungskosten sowie Reisekosten, Kosten des Geldverkehrs (einschl. Bearbeitungs- und Bankgebühren), Kosten für einen Bevollmächtigten oder Sachverständigen und/oder persönliche Fremdfinanzierungskosten, Kosten für die Erstellung ausländischer Einkommensteuererklärungen. Anfallen können diese Kosten u. a. für
- i) Ausübung von Mitteilungspflichten oder Informations- und Kontrollrechten (u. a. Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Fondsgesellschaft),
 - ii) Teilnahme an Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft oder für die Beschlussfassung im Wege der schriftlichen Abstimmung,
 - iii) Erteilung von Weisungen an den Treuhandkommanditisten,
 - iv) Beratung bei Veräußerung/Beendigung der Beteiligung,
 - v) Beratung bei einer Gesellschafterinsolvenz,
 - vi) Beratung bei Übertragungen von/sonstigen Verfügungen über Kommanditanteile(n) (z. B. im Wege der Schenkung, Veräußerung, Erbfall),
 - vii) Erstellung der Anlagen zur Erbschaft- bzw. Schenkungsteuererklärung,
 - viii) Erlangung von Ansässigkeitsbescheinigungen,
 - ix) Erstellung von steuerlichen Ergänzungsrechnungen,
 - x) Anträge beim Wohnsitz- oder Betriebsfinanzamt, oder
 - xi) Nachmeldung von individuellen Sonderbetriebseinahmen und -ausgaben.
- Über die Höhe der vorgenannten Kosten kann – sofern nicht beziffert – keine Aussage getroffen werden, da die Kosten u. a. von den persönlichen Verhältnissen oder der Höhe des Beteiligungsbetrags des Anlegers abhängig sind.

9. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

9.1 ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE UND HÄUFIGKEIT DER AUSZAHLUNG VON AUSSCHÜTTUNGEN/ENTNAHMEN AN DIE ANLEGER

Die Fondsgesellschaft erzielt bzw. erzielt in Zukunft konzeptgemäß vermögensverwaltende Einkünfte im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung. Details hierzu siehe in vorstehendem Abschnitt 5, insbesondere Abschnitt 5.3. Die Ertragsverwendung der Fondsgesellschaft ist in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft (vgl. § 9 der als Anlage I diesem Verkaufsprospekt beigefügten Anlagebedingungen) in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft geregelt. Der Komplementär der Fondsgesellschaft ist nicht mit einer Einlage an der Fondsgesellschaft beteiligt, somit ist er nicht an Ergebnis und Vermögen der Fondsgesellschaft beteiligt. Somit steht alleine den Kommanditisten bzw. Treugebern der Fondsgesellschaft das Ergebnis und Vermögen der Fondsgesellschaft auf der Grundlage der gesellschafts- und treuhandvertraglichen Bestimmungen zu.

Die Beteiligung der Kommanditisten bzw. Treugeber am Ergebnis der Fondsgesellschaft, wie es sich nach Berücksichtigung der Vergütungen für den geschäftsführenden Kommanditisten, den Komplementär bzw. den Treuhandkommanditisten ergibt, bestimmt sich grundsätzlich nach dem Verhältnis des eingezahlten Kapitalkontos I zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Soweit die Fondsgesellschaft über freie Liquidität verfügt und die Fondsgesellschaft diese nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter ausschütten (Entnahme). Ein Beschluss der Gesellschafter erfolgt hierfür nicht. Soweit eine Entnahme von freier Liquidität gemäß vorstehender Regelung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht erfolgt, können die Gesellschafter ggf. über die Verwendung von Entnahmen, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden, entscheiden. Die Gesellschafter nehmen grundsätzlich im Verhältnis des

Kapitalkontos I an Entnahmen teil. Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) enthalten ggf. auch Kapitalrückzahlungen an die Anleger.

An den Entnahmen nehmen die Gesellschafter im Jahr des Beitritts dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiliger Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vorgesehen, mögliche Auszahlungen an die Anleger grundsätzlich einmal im Jahr, jeweils für das vorangegangene Geschäftsjahr, vorzunehmen, wobei der Zeitpunkt hierfür formal nicht festgelegt ist und sowohl in Frequenz und Zeitpunkt jederzeit nach eigenem Ermessen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft geändert werden kann. Gemäß der derzeitigen Planung sollen mögliche Auszahlungen zum 30.06. des Folgejahres erfolgen, im vorliegenden Fall also voraussichtlich erstmals zum 30.06.2019. Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung ist während der Laufzeit der Fondsgesellschaft mit – ggf. nicht unerheblichen – Schwankungen bezüglich der Höhe von möglichen Auszahlungen an die Anleger zu rechnen. Auszahlungen und Kapitalrückflüsse an die Anleger sind weder garantiert noch können diese im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots vorhergesagt werden, vielmehr werden diese im Wesentlichen aus dem tatsächlichen Ergebnis aus der Bewirtschaftung der (mittelbar) gehaltenen Immobilie der Fondsgesellschaft, aus deren An- und Verkaufskonditionen nebst deren Finanzierung sowie aus sonstigen relevanten Einflussfaktoren im Rahmen der Investition resultieren. **Wichtige Risikohinweise hierzu sollten vom Anleger vor einer Beteiligung in Abschnitt 6.3, insbesondere Abschnitt 6.3.1, Abschnitt 6.3.4 bzw. 6.3.5, gelesen und verstanden worden sein.**

Eine Rückgewähr des geleisteten Beteiligungsbetrags oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten der Fondsgesellschaft bedarf die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Entnahme, die den Wert der Einlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers.

Weitere Details zu vorstehenden Sachverhalten, auch bezogen auf etwaige Abweichungen hiervon während der Platzierungsfrist, sind vorstehendem Abschnitt 7.2.3 zu entnehmen.

Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge (Prognose*).

Die nachfolgenden Aussagen spiegeln die Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die angestrebte Fondslaufzeit wider. Die Miet- und Pachteinnahmen als Hauptfaktor der zu erwartenden Erträge aus dem Anlageobjekt berücksichtigen auf Basis der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Miet- bzw. Pachtverhältnisse die vertraglich vereinbarten Mieten bzw. Pachten sowie Annahmen für die umsatzabhängige Pacht und Annahmen für die zum Kaufvertragsabschluss unvermieteten Flächen und spiegeln im Folgenden die entsprechende Jahresnettomiete (vgl. hierzu Abschnitt 5.2.3.3) wider. Ferner geht die Prognose der Kapitalverwaltungsgesellschaft hinsichtlich der Entwicklung der möglichen Miet- und Pachteinnahmen basierend auf den nachfolgenden angenommenen Inflationsraten für das Jahr 2018 von 1,5% und vom Jahr 2019 bis zum Ende der angestrebten Fondslaufzeit von dem von der Europäischen Zentralbank (EZB) angestrebten Inflationsziel von 2,0% p. a. aus. Aufgrund dieser Annahme werden die aktuellen Miet- bzw. Pachtansätze entsprechend den Wertsicherungsvereinbarungen der einzelnen Miet- und Pachtverträge und -vereinbarungen über die Laufzeit des jeweiligen Miet- und Pachtvertrags bzw. der jeweiligen Miet- und Pachtvereinbarung im Fall einer Anschluss- bzw. Neuvermietung weiterhin fortgeführt oder entsprechend der erwarteten Marktmiete angepasst. Für die zum Ankaufzeitpunkt nicht vermieteten und nicht unter die Mietgarantie des Verkäufers fallenden Flächen wurde ferner angenommen, dass diese durch aktives Assetmanagement nach zwölfmonatigem Leerstand vermietet werden.

Durch die Anlage der Liquiditätsreserve einschließlich von unterjährigen Liquiditätsüberschüssen können Zinseinnahmen entstehen. Für die Verzinsung der Liquiditätsreserve wurde für 2018/19 keine Verzinsung und für die Folgejahre indikativ ein Zinssatz für 2020/21 von 0,5% p. a., für 2022/23 von 0,75% p. a. und von 2024 bis zum Ende der angestrebten Fondslaufzeit von 1,0% p. a. angenommen. Zinseinnahmen erhöhen die zu erwartenden Erträge der

Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.1 lit. m).

Die Konditionen für das langfristige Darlehen hinsichtlich Verzinsung und Tilgung sind in Abschnitt 5.6.3 dargestellt. Zahlungen für Zins und Tilgung vermindern aus Sicht der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft die zu erwartenden Erträge. Siehe hierzu auch die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.1 lit. d) und e).

Kalkulatorisch wurden vom Asset Management im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Fondskonzept für die Ermittlung der angestrebten Erträge in Abhängigkeit vom jeweiligen Miet- oder Pachtvertrag bzw. von der jeweiligen Mietfläche eine Neuvermietung bzw. eine Verbleib des Mieters in seiner Mietfläche unterstellt, was im Rahmen der jeweiligen, prognostizierten Anschlussvermietung in Abhängigkeit vom jeweiligen Miet- oder Pachtvertrag bzw. von der jeweiligen Mietfläche zu Nachvermietungskosten in unterschiedlicher Höhe führen kann. Insgesamt wurde über die geplante Fondslaufzeit von rd. zehn Jahren durchschnittlich pro Jahr über alle Miet- und Pachtflächen hinweg folgende Nachvermietungskosten angesetzt: Kosten für Leerstand und miet- bzw. pachtfreie Zeiten in Höhe von rd. 1,8%, Ausbaurkosten in Höhe von 2,0% und Maklerkosten in Höhe von 0,4% jeweils bezogen auf die Jahresnettokaltmiete. Die vorstehend genannten Kosten vermindern die zu erwartenden Erträge der Fondsgesellschaft aus der Objektgesellschaft. Siehe hierzu auch die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.1 lit. h) sowie 6.3.2 lit. a), c) und e).

Es wurde zudem ein kalkulatorisches Mietausfallrisiko von pauschal rd. 1,0% der Jahresnettomieteinnahmen angesetzt; dies vermindert für die Fondsgesellschaft die zu erwartenden Erträge aus der Objektgesellschaft entsprechend. Siehe hierzu auch die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.2 e) sowie Abschnitt 6.3.1 lit. l).

Ferner wurde für das Anlageobjekt eine Instandhaltungspauschale für die Stellplätze von 55 Euro/qm p. a. und über alle übrigen Mietflächen in Höhe von 10 Euro/qm p. a. über die angestrebte Fondslaufzeit kalkuliert und mit den vorgenannten Inflationsannahmen gesteigert. Insgesamt wurden über die angestrebte Fondslaufzeit von rd. zehn Jahren durchschnittlich über alle Mietflächen Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 8,2% p. a. der Jahresnettokaltmiete angesetzt.

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Es ermittelt sich für die Objektgesellschaft eine Vorsteuerabzugsberechtigung von voraussichtlich rd. 66 %; die Abweichung zum in Kap. 5.2.3.3 ausgewiesenen Umsatzsteuerschlüssel ist im Wesentlichen auf den aus Gründen kaufmännischer Vorsicht gewählten Ansatz der zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses noch zu vermietenden Flächen hinsichtlich der Vorsteuerabzugsberechtigung zurückzuführen. Für die Fondsgesellschaft selbst ermittelt sich eine Vorsteuerabzugsberechtigung von voraussichtlich 0%. Die Aufwendungen für die nicht abzugsfähige Vorsteuer finden auf sämtliche Kosten der Objektgesellschaft bzw. der Fondsgesellschaft Anwendung, die der Umsatzsteuer unterliegen. Nachteilige tatsächliche Abweichungen von dieser Annahme wirken sich auf die Liquidität und das Ergebnis der Fondsgesellschaft entsprechend aus (soweit nicht abziehbare Vorsteuerbeträge nicht als Teil der Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können). Dies vermindert ggf. die zu erwartenden Erträge der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft entsprechend. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.1 lit. h).

Die Mietverträge sehen grundsätzlich die (teilweise) Umlagefähigkeit der Betriebskosten vor. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten werden nach Erfahrungswerten des Assetmanagers mit rd. 3,5 % der Jahresnettokaltmiete angesetzt. Diese Kosten vermindern die zu erwartenden Erträge der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.1 lit. h).

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zu den Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Fondskonzept für die Ermittlung der angestrebten Erträge aus der Fondsgesellschaft ergibt sich eine Prognose für die möglichen Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Anleger von durchschnittlich 4,0 % p. a. vor Steuern (bezogen auf den jeweiligen Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) über die angestrebte Fondslaufzeit. Wie vorstehend dargelegt ist während der Laufzeit der Fondsgesellschaft mit Schwankungen bezüglich der Höhe von möglichen Auszahlungen an die Anleger zu rechnen, so dass in einzelnen Jahren die tatsächlichen Auszahlungen auch deutlich unter oder auch über dem vorstehend genannten Durchschnittswert von 4,0 % liegen können. Im Rahmen der Veräußerung der Vermögensgegenstände sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger – nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden

Auszahlungen – noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management der Vermögensgegenstände (bzw. dem zugrunde liegenden Anlageobjekt) durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.1.

Angaben zur steuerlichen Behandlung der angestrebten Erträge

Wichtiger Hinweis: Nachstehende Ausführungen und die exemplarische Berechnung beziehen sich ausschließlich auf Anleger, die als natürliche Person mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Zudem wird davon ausgegangen dass die Anleger ihren Anteil an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten und diesen Anteil nicht fremdfinanzieren. Aufgrund der ausgeprägten Diversifikation hinsichtlich der Anzahl der Mieter, der unterschiedlichen Mietvertragslaufzeiten im Anlageobjekt und dem daher ungewissen zeitlichen bzw. betragsmäßigen Anfall von Kosten im Rahmen der Wiedervermietung, der sich möglicherweise ändernden Beteiligungsverhältnissen an der Objektgesellschaft und auch anderer nicht belastbar festlegbarer zukünftiger Ereignisse (z. B. Zeitpunkt und Größenordnung erforderlicher Investitionen in das Anlageobjekt) sowie teilweise weiterer vereinfachender Annahmen (bspw. dahingehend, dass die Beteiligung des Minderheitsgesellschafters negiert und daher lediglich eine Betrachtung dargestellt wird, als ob die Fondsgesellschaft 100 % der Anteile an der Objektgesellschaft hält) ist eine Projektion der steuerlichen Ergebnisse nicht sinnvoll möglich. Es ist daher mit signifikanten Abweichungen in Bezug auf die unten dargestellten lediglich exemplarischen Werte zu rechnen. Insbesondere kann es konzeptionsgemäß zur Entstehung eines steuerpflichtigen Gewinns aus der Veräußerung der Immobilie auf Ebene der Anleger kommen, soweit die Fondsgesellschaft (sukzessive) Anteile an der Objektgesellschaft vom Minderheitsgesellschaftler hinzuwirbt; dies ist nachfolgend aus Vereinfachungsgründen nicht reflektiert.

Steuerliche Einkunftsart

Der Anleger erzielt im Rahmen einer Beteiligung konzeptionsgemäß vermögensverwaltende Einkünfte, im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung sowie in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält.

Steuerliches Ergebnis

Die Objektgesellschaft und die Fondsgesellschaft unterliegen als steuerlich transparente Personengesellschaften selbst nicht der Einkommensteuer. Eine Besteuerung der Einkünfte erfolgt konzeptionsgemäß ausschließlich auf Ebene der Anleger. Die dem Anleger anteilig zugerechneten Einkünfte unterliegen der individuellen Steuerbelastung des Anlegers. Details zur steuerlichen Belastung der Erträge auf der Ebene des einzelnen Anlegers können daher nicht dargestellt werden. Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sollte sich konzeptgemäß auf Basis unverbindlicher kalkulatorischer Planwerte der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum der ersten rd. zehn Jahre (2018 bis 2027) auf durchschnittlich rd. 1,17 % des Beteiligungsbetrags (ohne Ausgabeaufschlag) p. a. bewegen.

Dies bedeutet in einer exemplarischen Betrachtung, dass bei einem angenommenen Steuersatz von 42 % zzgl. SolZ Steuern in Höhe von ca. 0,52 % zu entrichten wären, was bei einer Auszahlung von 4,00 % vor Steuern zu einer Auszahlung von ca. 3,48 % nach Steuern führen würde. Etwaige kirchensteuerliche Effekte sind dabei nicht berücksichtigt. Es ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Werte von diesen Kalkulationswerten abweichen. Dies gilt insbesondere sofern die Finanzverwaltung das steuerliche Konzept anders als erwartet beurteilt oder es zu Rechtsänderungen kommt.

Die Besteuerung der Einkünfte auf Ebene der Anleger hängt von den jeweiligen persönlichen Verhältnissen ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Zur steuerlichen Behandlung der Einnahmen bzw. Erträge und der Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) im Rahmen der Fondsbeteiligung (einschließlich der Details zu den auf Fondsebene bzw. auf Anlegerebene anfallenden Steuern und zu den entsprechenden steuerlichen Verfahren) siehe im Verkaufsprospekt unter Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ und wichtige Hinweise hierzu siehe unter Abschnitt 6.3.4.

9.2 INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN (PROGNOSE)

Um dem interessierten Anleger eine durchgreifende wirtschaftliche Betrachtung zu ermöglichen und damit die Übersichtlichkeit und Klarheit zu gewährleisten, wurde der nachfolgend abgebildete Investitions- und Finanzierungs-

plan in konsolidierter Weise unter Beachtung der Ebene der Fonds- und der Objektgesellschaft sowie des Anlageobjekts dargestellt. Die Darstellung beinhaltet gemäß § 269 Abs. 3 Nr. 7 KAGB die geschätzten Gesamtkosten des Anlageobjekts in einer Aufgliederung, in der insbesondere die geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die sonstigen geschätzten Kosten ausgewiesen werden und in der die geplante Finanzierung in einer Gliederung dargestellt ist, die Eigen- und Fremdmittel gesondert ausweist. Zu den Konditionen und Fälligkeiten bzw. in welchem Umfang und von wem diese bereits verbindlich zugesagt sind, siehe Abschnitt 5.6.4 bzw. Abschnitt 7 (für die dargestellten Eigenmittel bzw. die entsprechende Eigenkapital-Zwischenfinanzierung) bzw. Abschnitt 5.6.3 (für die dargestellten Fremdmittel). Die einzelnen Positionen beruhen auf geschlossenen Verträgen (insbesondere dem abgeschlossenen Kaufvertrag für das Anlageobjekt), bereits geleisteten Zahlungen und teilweise auf Schätzungen und Erfahrungswerten der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Da der finale Kaufpreis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aufgrund der kaufvertraglichen Regelungen (siehe dazu Abschnitt 5.2.3.2) nicht feststeht und u. a. von noch ausstehenden Vermietungen abhängt, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Schätzung auf Basis von realistischen Szenarien vorgenommen, es ist jedoch mit Abweichungen bei der nachstehenden Position „Anschaffungs- und Herstellungskosten“ zu rechnen, die jedoch im Rahmen des Fondskonzepts, insbesondere des Gesamtfinanzierungskonzepts, von der Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt werden bzw. wurden. Der tatsächliche finale Kaufpreis nebst der Anschaffungsnebenkosten kann geringer oder höher sein als nachstehend dargestellt. Als Folge davon weicht das in dem nachstehenden prognostizierten Investitions- und Finanzierungsplan genannte Eigenkapital bzw. Emissionskapital von dem im Verkaufsprospekt (u. a. in Abschnitt 7.4.1) und den wesentlichen Anlegerinformationen und auch im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft genannten maximal möglichen Emissionskapital ab und kann in Abhängigkeit vom finalen Kaufpreis nebst der finalen Anschaffungsnebenkosten tatsächlich ebenfalls geringer oder höher als nachstehend dargestellt ausfallen. Entsprechend werden sich in diesem Fall auch andere davon abhängende Positionen in ihrer nominellen Höhe verändern. Veränderungen des Kaufpreises bzw. des Emissionskapitals wie vorstehend dargestellt haben bei ansonsten gleichen Kalkulationsannahmen aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die geplante Fondslaufzeit keine Auswirkung auf die angestrebte jährliche Auszahlung, da ein unveränderter Kaufpreisfaktor Anwendung findet. Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten des prognostizierten

Investitions- und Finanzierungsplan; illustrierende Darstellung; Rundungsdifferenzen sind möglich – Prognose – *

	in Euro	in % der Gesamtinvestition
Anschaffungs- und Herstellungskosten	106.326.130	88,8%
Kaufpreis	99.514.220	83,1%
Anschaffungsnebenkosten	6.811.910	5,7%
Ausgabeaufschlag und Initialkosten	9.496.960	7,9%
Objektaufbereitung	106.460	0,1%
Platzierungsgarantie	306.250	0,3%
Finanzierungsvermittlung	3.878.000	3,2%
Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	5.206.250	4,3%
Finanzierungskosten	1.225.000	1,0%
Liquiditätsreserve	2.694.410	2,3%
Gesamtinvestition	119.742.500	100,0%
Eigenkapital	64.342.500	53,7%
davon Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag (inkl. Gründungskommanditist)	64.332.500	53,7%
Fremdkapital	55.400.000	46,3%
Gesamtfinanzierung	119.742.500	100,0%

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Der prognostizierte Investitions- und Finanzierungsplan ist in einer vereinfachten Darstellung erstellt und hat lediglich einen illustrierenden Charakter. Um eine durchgreifende wirtschaftliche Betrachtung zu ermöglichen und damit die Übersichtlichkeit und Klarheit zu gewährleisten, wurde die Betrachtung in konsolidierter Weise unter Beachtung der Ebene der Fonds- und der Objektgesellschaft sowie des Anlageobjekts dargestellt. Teilweise, insbesondere bezogen auf den gemäß der kaufvertraglichen Regelungen noch nicht final feststehenden Kaufpreis nebst Anschaffungsnebenkosten und davon abgeleitet der Höhe des Emissionskapitals sowie weiterer damit verbundener Positionen (z. B. Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag) bezüglich derer nomineller Höhe, handelt es sich um Schätzwerte bzw. um gerundete Werte. Im Zuge der vereinfachten Darstellung wurde der verbleibende Anteil des Minderheitsgesellschafters an der Objektgesellschaft nicht berücksichtigt und nicht separat ausgewiesen (siehe zur Beteiligung Abschnitt 5.2.2). Der Anteil des Gründungskommanditisten an der Fondsgesellschaft wurde ebenfalls im Sinne einer einfachen und klaren bzw. verständlicheren Darstellung nicht separat ausgewiesen.

Investitions- und Finanzierungsplans wirken sich auf die Liquidität der Fonds- bzw. Objektgesellschaft aus. Die Beträge im Investitions- und Finanzierungsplan werden jeweils inklusive etwaiger nicht abzugsfähiger Vorsteuer ausgewiesen, sofern es sich nicht um Leistungen handelt, die von der Umsatzsteuer befreit sind.

9.2.1 Erläuterung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Die Position Anschaffungs- und Herstellungskosten setzt sich aus dem Kaufpreis für das Anlageobjekt, sowie den Nebenkosten, u. a. für die Grunderwerbsteuer, das Registergericht, den Notar, für Rechts- und Steuerberatung, für Bewertung, für technische Prüfung, für sofortige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, für sonstige

Prüfungs- und Gründungskosten der Objekt- bzw. Fondsgesellschaft zusammen. Der Kaufpreis für das Anlageobjekt setzt sich zusammen aus dem kaufvertraglich vereinbarten Faktor von 22,26 und der prognostizierten Miete zum Stichtag 01.01.2019 und der erzielten Umsatzpacht im Zeitraum 01.01.2018 und 31.12.2018 für das Hotel, wie in Abschnitt 5.2.3.2 erläutert.

Aufgrund weiterführender Erkenntnisse und Einschätzungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird, abweichend von den Erkenntnissen bei Kaufvertragsabschluss, zum Stichtag 01.01.2019 eine höhere kaufpreisrelevante Jahresmiete erwartet i. H. v. anfänglich 4.470.540 Euro. Entsprechend ergibt sich unter Ansatz des kaufvertraglich vereinbarten Faktors ein Kaufpreis i. H. v. 99.514.220.

Die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erwartete, höhere kaufpreisrelevante Miete zum Stichtag 01.01.2019 ist im Wesentlichen auf die Erwartung eines insgesamt höheren erzielbaren Mietzinses für die vermietbaren Flächen zurückzuführen sowie auf eine höhere Umsatzmietpacht des Hotels.

9.2.2 Erläuterung der Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten setzt sich aus den Initialkosten gemäß § 6 der Anlagebedingungen zusammen und enthält die vertraglich vereinbarten Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft und den Platzierungsgaranten. Der von den Anlegern zu leistende Ausgabeaufschlag wird von der Fondsgesellschaft als Teil der Eigenkapitalvermittlungsprovisionen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder an Dritte im Rahmen der Vermittlung von Anteilen an der Fondsgesellschaft verwendet werden.

9.2.3 Erläuterung der Finanzierungskosten

Sofern Kosten im Rahmen der Gewährung der in Abschnitt 5.6.3 bzw. Abschnitt 5.6.4 genannten Finanzierungen entstehen sind diese in der Position Finanzierungskosten abgebildet. Zudem wurden hier Zinsen für die Eigenkapitalzwischenfinanzierung kalkulatorisch miteingerechnet.

9.2.4 Erläuterung der Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve dient konzeptgemäß zur Deckung von Umbau- und Vermietungskosten (Details siehe vorstehend in Abschnitt 9.1 unter „Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge“) sowie zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen und steht für unvorhergesehene Ausgaben während der Investitionsphase und der Laufzeit der Fondsgesellschaft zur Verfügung.

9.2.5 Erläuterung des Eigen- und Fremdkapitals

Die Fondsgesellschaft und damit mittelbar die Objektgesellschaft deckt einen Teil ihres Finanzierungsbedarfs über das Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag sowie einen weiteren Teil über Fremdkapital, das direkt auf Ebene der Objektgesellschaft valutiert wird. Auf der Ebene der Fondsgesellschaft ist derzeit nur das Eigenkapital vorhanden, welches durch den Gründungsgesellschafter, die Kapitalverwaltungsgesellschaft, eingebracht wurde. Es ist im Rahmen der Kapitalerhöhung vorgesehen, ein Emissionskapital in

Höhe von bis zu 62.980.000 Euro (zzgl. des Ausgabeaufschlags) einzuwerben (d. h. inkl. Ausgabeaufschlag und inkl. des Anteils des Gründungskommanditisten in Höhe von 66.149.000 Euro) und damit das Eigenkapital auf der Ebene der Fondsgesellschaft entsprechend zu erhöhen. Bei einem angenommenen finalen Kaufpreis von EUR 99.514.220, wie vorstehend unter 9.2 erläutert und für den vorstehenden prognostizierten Investitions- und Finanzierungsplan exemplarisch angenommen, wäre ein Emissionskapital i. H. v. 64.332.500 Euro (inkl. Ausgabeaufschlag und inkl. des Anteils des Gründungskommanditisten) vorgesehen. Die Höhe des Emissionskapitals ist u. a. abhängig von der Höhe des finalen Kaufpreises, der, wie in Abschnitt 5.2.3.2 und in Abschnitt 9.2 erläutert, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststeht. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5% des einzuwerbenden Emissionskapitals und wird von der Fondsgesellschaft vollständig für dessen Vermittlung verwendet. Da die Nettoeinnahmen aus der Platzierung des Emissionskapitals alleine für den mittelbaren anteiligen Erwerb des Anlageobjekts und zur Deckung der sonstigen Kosten nicht ausreichen, nimmt die Objektgesellschaft konzeptionsgemäß Fremdkapital in Form von langfristigen Darlehen in Höhe von anfänglich insgesamt 55.400.000 Euro auf. Die Konditionen und die Fälligkeit sowie weitere relevante Details für diese Darlehen ergeben sich aus Abschnitt 5.6.3.

Die Gesamtinvestition wird während der Platzierungsfrist zunächst teilweise durch ein zusätzliches kurzfristiges Darlehen in Höhe von bis zu 54.000.000 Euro auf der Ebene der Fondsgesellschaft zwischenfinanziert. Diese Eigenkapital-Zwischenfinanzierung soll sukzessive durch die Kapitaleinzahlungen der beitretenden Anleger zurückgeführt werden. Die Konditionen und die Fälligkeit sowie weitere relevante Details für diese Zwischenfinanzierungsmittel ergeben sich aus Abschnitt 5.6.4.

9.3 MASSNAHMEN FÜR DIE VORNAHME VON ZAHLUNGEN AN DIE ANLEGER

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

9.4 BISHERIGE WERTENTWICKLUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Eine historische Wertentwicklung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht angegeben werden, da noch

keine ausreichende Datenhistorie vorliegt, um eine Wertentwicklung in der Vergangenheit in für den Anleger nützlicher Weise zu präsentieren. Die Fondsgesellschaft wurde erst im (Rumpfgeschäfts-)Jahr der Aufstellung des Verkaufsprospekts durch die Gestattung zum Vertrieb durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zum Investmentvermögen und erst mit mittelbarem oder unmittelbarem Erwerb des Anlageobjekts wirtschaftlich aktiv. Angaben zur Wertentwicklung werden jedoch – sobald dies möglich ist – im Rahmen der Jahresberichte bzw. während der Platzierungsfrist in den wesentlichen Anlegerinformationen erfolgen.

Zu den Stellen, bei denen die vorgenannten Dokumente, einschließlich der wesentlichen Anlegerinformationen, erhältlich sind, siehe Abschnitt 12.1.

10. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

10.1 VORBEMERKUNG

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Beteiligungsangebots dar. Sie basieren auf der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage, der Rechtsprechung und der veröffentlichten Auffassung der Finanzverwaltung sowie der einschlägigen Fachliteratur. Vorgeschlagene Gesetzesänderungen, die nicht bereits vom Deutschen Bundestag beschlossen wurden und nicht amtlich veröffentlichte Aussagen der Finanzverwaltung sowie sonstige nicht verbindliche Äußerungen wurden, soweit nicht gesondert darauf hingewiesen wird, den Erläuterungen nicht zugrunde gelegt.

Die Ausführungen geben die für den Anleger wesentlichen steuerlichen Folgen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft wieder. Die wesentlichen steuerlichen Konsequenzen des Erwerbs, des Haltens und einer Verfügung über den Anteil an der Fondsgesellschaft sind abhängig von den individuellen Verhältnissen des einzelnen Anlegers. Eine umfassende Behandlung sämtlicher steuerrelevanter Auswirkungen auf den Anleger setzt daher die Kenntnis seiner individuellen steuerlichen Situation voraus, welche dem Anbieter, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, nicht bekannt ist.

Die Darstellung in diesem Abschnitt gilt nur für Anleger, die in Deutschland als natürliche Personen unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind, ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft im steuerlichen Privatvermögen halten und die den Erwerb ihres Anteils nicht fremdfinanzieren sowie nicht am Zweitmarkt erworben haben. Der Anbieter rät ausdrücklich von einer Fremdfinanzierung des Erwerbs ab (vgl. zu den steuerlichen Risiken einer Fremdfinanzierung des Erwerbs die Ausführungen in Abschnitt 6.3.4).

Die Ausführungen in diesem Abschnitt sind im Zusammenhang mit dem Abschnitt 6 „Risiken“ zu lesen. Jeder Anleger sollte vor seiner Anlageentscheidung die Ausführungen zu den steuerlichen Risiken in vorstehendem Abschnitt 6.3.4 „Steuerliche Risiken“ gelesen und verstanden haben.

Die nachstehend beschriebenen steuerlichen Konsequenzen aus dem Beteiligungsangebot können nicht oder in abweichender Form eintreten, wenn die Beteiligung von Personen gehalten wird, die die vorgenannten Merkmale nicht in eigener Person verwirklichen.

Die nachfolgenden Ausführungen beruhen somit auf Annahmen und können eine individuelle steuerliche Beratung des

Anlegers durch einen Steuerberater/Rechtsanwalt nicht ersetzen. Der Anbieter empfiehlt jedem interessierten Anleger, vor Erwerb der Vermögensanlage Rücksprache mit seinem persönlichen steuerlichen Berater zu halten.

10.2 STEUERLICHES FONDSKONZEPT

10.2.1 Steuerliche Transparenz der Fondsgesellschaft

Sowohl die Fondsgesellschaft als auch die Objektgesellschaft stellen transparente Personengesellschaften dar, die für körperschaft- bzw. einkommensteuerliche Zwecke selbst nicht als Steuersubjekte angesehen werden. Vielmehr werden deren Vermögensgegenstände – vorliegend die Immobilie sowie die Finanzanlagen der Liquiditätsreserve – nach § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO direkt dem Anleger entsprechend seiner direkten bzw. indirekten Beteiligung zugeordnet. Die von der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft erzielten Einnahmen werden in der Folge auf Gesellschaftsebene im Wege der einheitlichen und gesonderten Feststellung ermittelt und anschließend dem Anleger gemäß seiner Beteiligungsquote zugerechnet. Der individuelle Ergebnisanteil ist dann bei und von diesem nach den persönlichen Verhältnissen der Einkommensteuer zu unterwerfen. Somit können Steuern auf Ebene der Anleger anfallen, auch wenn diese (noch) keine entsprechende Ausschüttung von der Fondsgesellschaft erhalten haben.

Anders verhält es sich hinsichtlich der Verkehrsteuern und anderer Realsteuern, mithin der Grunderwerb-, Umsatz- und Grundsteuer sowie – sofern relevant (vgl. unten) – der Gewerbesteuer. Bei diesen sind sowohl die Fondsgesellschaft als auch die Objektgesellschaft selbst Steuersubjekt und sind damit für die betreffenden Steuerarten gegebenenfalls zahlungsverpflichtet.

10.2.2 Steuerliche Behandlung der Treuhandbeteiligung

Die Anleger werden sich zunächst mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen. Bei mittelbarer Beteiligung eines Anlegers über den Treuhandkommanditisten wird aus zivilrechtlicher Sicht nicht der Anleger selbst, sondern der Treuhandkommanditist zum Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Im Verhältnis des Anlegers zum Treuhandkommanditisten stehen die Rechte aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft aber dem Anleger direkt zu (§ 2 Abs. 2 des Treuhandvertrags in Verbindung mit § 5 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages). Ferner kann der Anleger jederzeit nach Ablauf der Platzierungsfrist spätestens aber 1 Jahr nach seinem Beitritt

das Treuhandverhältnis kündigen und in die Stellung als Kommanditist wechseln (§ 9 Abs. 4 des Treuhandvertrags in Verbindung mit § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages). Dies hat zur Folge, dass der Treugeber das Geschehen jederzeit beherrscht und wirtschaftlich wie ein unmittelbar beteiligter Gesellschafter gestellt ist. Die Ausgestaltung des Treuhandverhältnisses genügt den Anforderungen des so genannten Treuhandlasses (BMF-Schreiben vom 01.09.1994, IV B 3-S 2253a-15/94, BStBl. I 1994, 604), so dass das Treuhandverhältnis für Steuerzwecke anzuerkennen ist. Dies hat zur Folge, dass für steuerliche Zwecke der Anleger (Treugeber) selbst und nicht der Treuhänder Einkünfte aus der Vermögensanlage bezieht. Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird daher dem Anleger gemäß seiner Beteiligungsquote nach § 39 Abs. 2 Nr. 1 S. 2 AO unmittelbar zugerechnet.

10.2.3 Einkunftserzielungsabsicht

Um mit der Vermietungstätigkeit im Rahmen der Vermögensanlage keine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei zu begründen, muss nach Auffassung der Finanzverwaltung sowohl auf Ebene der Fondsgesellschaft als auch auf Anlegerebene die Absicht erkennbar sein, aus der wirtschaftlichen Betätigung bei Betrachtung der Gesamtdauer nachhaltig einen Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben zu erzielen (BMF-Schreiben vom 08.10.2004, IV C 3-S 2253-91/04, BStBl. I 2004, 933). Andernfalls würden Einkünfte dem nicht steuerbaren Bereich der privaten Vermögenssphäre zugeordnet werden (Liebhaberei). Werbungskosten könnten dann nicht abgezogen und Verluste nicht geltend gemacht werden.

10.2.3.1 Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft

Die objektive Beweislast für das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht trifft den Steuerpflichtigen, der nachweisen muss, dass aufgrund der voraussichtlichen Dauer der Nutzung der Immobilie ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielt wird.

Konzeptionsgemäß sollen von der Fondsgesellschaft bzw. der vorgeschalteten Objektgesellschaft nur Objekte erworben bzw. gehalten werden, die während der voraussichtlichen Dauer der Nutzung einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lassen, so dass die sowohl die Fondsgesellschaft als auch die Objektgesellschaft über eine Einkunftserzielungsabsicht verfügen sollten.

10.2.3.2 Ebene des Anlegers

Besteht auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft eine Einkunftserzielungsabsicht, indiziert diese gleichzeitig eine solche für den Anleger. Allerdings können in der Person des Anlegers Tatsachen oder Beweisanzeichen, welche die Erzielung eines Überschusses aus der gegenständlichen Beteiligung ausschließen, die Vermutung für eine Einkunftserzielungsabsicht auf Anlegerebene entfallen lassen. Solche Tatsachen und Beweisanzeichen können beispielsweise eine Fremdfinanzierung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft, die das Entstehen eines Totalüberschusses ausschließt, oder jährliche hohe Reisekosten im Zusammenhang mit der Vermögensanlage sein. Der Anbieter geht für Zwecke der Erläuterungen in diesem Verkaufsprospekt davon aus, dass Ausnahmefälle wie vorstehend beispielhaft ausgeführt auf Anlegerebene nicht vorliegen werden und deshalb von einer Einkunftserzielungsabsicht auszugehen ist.

10.3 BESTEUERUNG IN DER INVESTITIONSPHASE

Die Investitionsphase umfasst den Zeitraum bis zu der vollständigen Platzierung und dem Investment des Eigenkapitals. Während der Investitionsphase fließen dem beteiligten Anleger gemäß dem vorliegenden Investitionskonzept bereits überwiegend Erträge aus der Vermietung und Verpachtung der mittelbar gehaltenen Immobilie sowie daneben aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserven zu. Die Besteuerung dieser Einkünfte wird der vereinfachten Darstellung halber im Rahmen der Darstellung der Nutzungsphase erläutert.

10.3.1 Grunderwerbsteuer

Der von der Objektgesellschaft zu tätige Erwerb der Immobilie unterliegt der Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG.

Der Erwerb von Anteilen oder die unmittelbare oder mittelbare Änderung des Gesellschafterbestands an einer immobilienhaltenden Personengesellschaft kann der Grunderwerbsteuerpflicht gemäß § 1 Abs. 2a S. 1 GrEStG unterliegen. Voraussetzung hierfür ist der mittelbare oder unmittelbare Übergang von mindestens 95,0% der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter der Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung fällt grundsätzlich auch der Beitritt von Kommanditisten im Rahmen der Plat-

zierungsphase eines geschlossenen Immobilienfonds in den Anwendungsbereich der vorgenannten Regelung. Bei den einzelnen Anteilsübertragungen ist dabei jedoch auf das Beteiligungsverhältnis zum insgesamt geplanten Eigenkapital der Personengesellschaft abzustellen (vgl. Gleichlautende Ländererlasse vom 18. Februar 2014, BStBl. I 2014, Seite 561, Tz. 3). Durch den Beitritt der Anleger (über den Treuhandkommanditisten) zur Fondsgesellschaft wird keine Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 2a, GrEStG ausgelöst, weil der Minderheitsgesellschafter gemäß dem Fondskonzept der Kapitalverwaltungsgesellschaft voraussichtlich fortlaufend mit mindestens 5,1 % an den festen Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I), die die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen der Objektgesellschaft begründen, beteiligt bleiben wird. Dem sollte auch der Umstand nicht entgegenstehen, dass dem Minderheitsgesellschafter seine Einlage gestundet wird, da der Zeitpunkt der Einlage unbeachtlich ist (gleichlautende Ländererlasse vom 18.02.2014, BStBl. I 2014, 561, Tz. 1.3). Auch scheidet eine Anteilsvereinigung gemäß § 1 Abs. 3, 3a GrEStG aus, da sich planmäßig nicht mindestens 95,0 % der Anteile an der Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar in der Hand eines Erwerbers vereinigen.

Die Fondsgesellschaft kann die Beteiligung des Minderheitsgesellschafter an der Objektgesellschaft in einer oder mehreren Tranchen erwerben, sofern der Minderheitsgesellschafter und die Kapitalverwaltungsgesellschaft dies für zweckdienlich erachten. Über den Erwerb einer ersten Tranche wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft bis zum 31.12.2018 entscheiden. Sofern diese bis zum Ende des Jahres 2018 absehen kann, dass die grunderwerbsteuerlichen Rahmenbedingungen einen Hinzuerwerb ohne grunderwerbsteuerliche Zusatzbelastungen im Hinblick auf den Zuerwerb und/oder den Beitritt von Anlegern aufgrund von bis dahin erfolgten oder angekündigten Änderungen der Besteuerung von sog. Share Deals zulassen, wird die Fondsgesellschaft voraussichtlich eine Beteiligung an der Objektgesellschaft von bis zu 20 Prozentpunkten hinzuerwerben. Bis zu einem möglichen Hinzuerwerb von Anteilen des Minderheitsgesellschafter an der Objektgesellschaft stehen diesem sämtliche Rechte aus diesen Anteilen uneingeschränkt zur Verfügung; er hält diese Anteile nicht treuhänderisch für die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Fondsgesellschaft. Jeder Erwerb von Anteilen durch die Fondsgesellschaft wird dem üblichen Rahmen für derartige Transaktionen zwischen fremden Dritten entsprechen.

Die Fondsgesellschaft kann zu einem späteren Zeitpunkt, frühestens jedoch nach Ablauf von fünf Jahren, gerechnet

ab dem Zeitpunkt, in dem die Platzierungsphase abgeschlossen worden ist (also keine neuen Anleger mehr hinzukommen) und ggf. eine erste Tranche an der Objektgesellschaft rechtswirksam auf die Fondsgesellschaft übergegangen ist (oder, falls der Eintritt der aufschiebenden Bedingung im Kaufvertrag später eintritt, fünf Jahre nach Eintritt der Bedingung), sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft dies für zweckdienlich erachtet, die restliche Beteiligung des Minderheitsgesellschafter an der Objektgesellschaft erwerben.

Nach dem im Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Recht ergäbe sich hierbei eine Grunderwerbsteuerbelastung wie folgt: Bei Erwerb der Restanteile (durch Erwerb der Anteile oder anderweitiges Ausscheiden des Minderheitsgesellschafter) kommt es zu einer grunderwerbsteuerpflichtigen Anteilsvereinigung auf Ebene der Fondsgesellschaft. In diesem Fall würden bei einem Hinzuerwerb einer Restbeteiligung von z. B. 5,1 % (bei angenommenem Hinzuerwerb einer Beteiligung von 20 Prozentpunkten bereits in 2018) aber nur 5,1 % des Grundstückswerts der Grunderwerbsteuer unterliegen: Der Vorgang wird grunderwerbsteuerlich als Grundstücksübertragung von einer Gesamthand (Objektgesellschaft) auf eine andere Gesamthand (Fondsgesellschaft) behandelt, bei der Grunderwerbsteuer nach § 6 GrEStG insoweit nicht erhoben wird, als innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren vor und nach der Übertragung die gleichen Gesellschafter (Gesamthänder) beteiligt sind. Insoweit ist auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditist als Gesamthänder bzw. direkt und indirekt beteiligten Gesellschafter abzustellen, so dass nach § 6 GrEStG eine 94,9%ige Freistellung greift (bei Hinzuerwerb einer 25,1%igen Restbeteiligung käme demnach auch nur eine 74,9%ige Freistellung in Betracht). Die Freistellung käme jedoch nicht in Betracht, soweit im vorgenannten Zeitraum Anleger ihre Beteiligung nach § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft von einer Beteiligung als Treugeberkommanditist in eine direkte Beteiligung als Kommanditist umwandeln würden – die Anleger werden darauf hingewiesen, dass die hierdurch ggf. verursachte zusätzliche Grunderwerbsteuer vom jeweiligen Verursacher nach § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft zu tragen ist – oder ihre Beteiligung als Treugeberkommanditist verkaufen oder sonst übertragen.

Die Fondsgesellschaft wird die Beteiligung des Minderheitsgesellschafter nicht erwerben, wenn die grunderwerbsteuerliche Freistellung der Anteilsvereinigung nach den im Zeitpunkt des möglichen Ankaufs vorliegenden Kenntnissen

(und ohne Berücksichtigung etwaiger Grunderwerbsteuer aufgrund der Umwandlung der Beteiligung in eine direkte Beteiligung als Kommanditist) weniger als 74,9% beträgt. Bei einer zu erwartenden Freistellung der Anteilsvereinigung von mindestens 74,9% hat die Fondsgesellschaft demgegenüber konzeptionsgemäß die Möglichkeit des Beteiligungshinzuerwerbs. Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass die in diesem Fall entstehende Grunderwerbsteuer unter Zugrundelegung des im Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden 6%igen Grunderwerbsteuersatz bis zu 6% von 25,1%, also bis zu 1,506% des (dann gültigen) Grundbesitzwertes betragen kann.

Zu den vorstehenden rechtlichen Ausführungen siehe die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.4 lit. (I).

10.3.2 Umsatzsteuer/Anlegerbeitritt

Der Beitritt des Anlegers zur Fondsgesellschaft unterliegt nicht der Umsatzsteuer.

10.4 BESTEUERUNG IN DER NUTZUNGSPHASE

Während der Nutzungsphase erzielt der Anleger im Wesentlichen Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung der Immobilie sowie in untergeordnetem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen aus der Anlage der Liquiditätsreserve.

Die Nutzungsphase endet mit der Veräußerung des Anlageobjektes oder der Übertragung der Beteiligung durch den Anleger.

10.4.1 Ertragsbesteuerung

10.4.1.1 Qualifikation der Einkünfte

Für die Besteuerung kommt es unter verschiedenen Aspekten darauf an, ob die Objektgesellschaft und/oder die Fondsgesellschaft eine gewerbliche oder eine vermögensverwaltende Tätigkeit ausübt.

Eine gewerbliche Tätigkeit ist nach § 15 Abs. 2 EStG eine selbständige nachhaltige Betätigung, die mit der Absicht, Gewinne zu erzielen, unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, sofern die Betätigung weder als Ausübung von Land- und Forstwirtschaft noch als Ausübung eines freien Berufs noch als eine andere selbständige Arbeit anzusehen ist. Außerdem müssen als allgemein anerkanntes weiteres ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal die Grenzen der

privaten Vermögensverwaltung überschritten sein (R 15.7 Abs. 1 EStR).

Die langfristige Vermietung und Verpachtung der Immobilie durch die Objektgesellschaft stellt eine nur vermögensverwaltende Tätigkeit dar. Die Beteiligung der Fondsgesellschaft an der Objektgesellschaft vermittelt der Fondsgesellschaft daher keine gewerbliche Tätigkeit. Zudem ist die Fondsgesellschaft selbst nicht gewerblich tätig. Weder die Fondsgesellschaft noch die Objektgesellschaft sind nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG gewerblich geprägt, da nicht der Komplementär geschäftsführungsbefugt ist, sondern ausschließlich der geschäftsführende Kommanditist zur Geschäftsführung berufen ist. Der Anleger erzielt mit der Vermietung und Verpachtung der Immobilie an die verschiedenen Mieter daher Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG.

Nach der BFH-Rechtsprechung (z. B. Urteile vom 31.05.2007, Az. IV R 17/05, BStBl. II 2007, 768, und vom 26.06.2007, Az. IV R 49/04, BStBl. II 2009, 289) liegt eine gewerbliche Tätigkeit auch dann vor, wenn ein Totalüberschuss nicht schon während der laufenden Nutzungsphase erzielt werden kann, sondern dieser erst durch die Veräußerung des Wirtschaftsgutes nach der beabsichtigten Nutzungsphase erwirtschaftet wird. Nach der Entscheidung des BFH vom 28. September 2017, Az. IV R 50/15, gelten diese Grundsätze auch für Immobilien. Dieser Auffassung hat sich nunmehr auch die Finanzverwaltung angeschlossen (BStBl. II 2018 Nr. 5, S. 89 ff.). Da die gegenständliche Fondsgesellschaft bzw. Objektgesellschaft indes konzeptionsgemäß auf einen Totalüberschuss während der Nutzungsphase ausgerichtet ist, sollte sie von dieser Rechtsprechung unberührt bleiben, d. h. die vorstehende Rechtsprechung sollte vorliegend nicht zu einer gewerblichen Tätigkeit führen.

Neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung werden dem Anleger in geringem Umfang Zinseinkünfte aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve vermittelt. Im Hinblick auf diese Zinseinkünfte ist unklar, ob diese einkommensteuerlich den der Abgeltungssteuer unterliegenden Einkünften aus Kapitalvermögen i. S. d. § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG oder den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen sind. Nach dem Urteil des FG Berlin-Brandenburg (Urteil vom 06.01.2015, AZ 6 K 6190/12, EFG 2015, 815) liegt bei einem Fonds, der die Liquiditätsreserve vorrangig zur Aufrechterhaltung einer geordneten Vermietung und Verpachtung und lediglich nachrangig zur Erzielung von Zinseinkünften bereithält, der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Veranlassung in der Bereitstellung von

ständig verfügbarer Liquidität und nicht in der Erzielung von Zinseinnahmen; die Zinseinnahmen gehörten folglich zu den Vermietungseinkünften.

Der Minderheitsgesellschafter wird voraussichtlich aufgrund der Stundung von Kapitalerhöhungsbeträgen ein negatives Kapitalkonto haben, das mit einem Zinssatz von 3,9% p. a. verzinst wird. Die Zinsen gelten im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand und Ertrag, sie werden bei der Fondsgesellschaft nicht als Kapitalertrag, sondern im Rahmen der Ergebnisverteilung als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG erfasst.

10.4.1.2 Einkunftsermittlung

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen ermitteln sich aus dem Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Hierbei gilt das Zufluss-/Abflussprinzip gemäß § 11 EStG, welches die Einnahmen bzw. die Ausgaben grundsätzlich dem Wirtschaftsjahr zurechnet, in dem sie tatsächlich geflossen sind bzw. geleistet wurden.

Abziehbare Aufwendungen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung können sowohl auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft als auch auf Anlegerebene Werbungskosten entstehen. Erwachsen dem Anleger eigene Werbungskosten im Zusammenhang mit seinem Engagement an der Fondsgesellschaft (sog. Sonderwerbungskosten), werden diese nach Mitteilung an die Fondsgesellschaft im Rahmen der Ergebnisermittlung erfasst und wirken sich ggf. steuermindernd auf den Ergebnisanteil des Anlegers aus.

Werbungskosten auf Gesellschaftsebene, die mit der Anschaffung der Immobilie nicht in konkretem Zusammenhang stehen und die keine Anschaffungsnebenkosten darstellen, können unter Beachtung des so genannten Fonds-Erlasses (BMF-Schreiben vom 20.10.2003, IV C 3-S 2253a-48/03, BStBl. I 2003, S. 546) unmittelbar von den erzielten Einnahmen abgezogen werden. Dazu zählen insbesondere die laufenden, nicht auf die Investitionsphase entfallenden Dienstleistungsvergütungen. Zu den sofort abzugsfähigen Werbungskosten gehören ebenfalls Aufwendungen für die in Anspruch genommene Fremdkapitalfinanzierung der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft, insbesondere die hierfür geleisteten Zinszahlungen.

Werden Aufwendungen als Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten qualifiziert, können diese nicht sofort einkommensmindernd abgezogen werden. Insbesondere werden der von der Objektgesellschaft gezahlte Kaufpreis für den Immobilienerwerb als Anschaffungskosten und die von der Objektgesellschaft geschuldete Grunderwerbsteuer als Anschaffungsnebenkosten aktiviert. Die aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten sind jeweils anteilig auf das Gebäude, die Außenanlagen sowie den Grund und Boden aufzuteilen. Soweit die Anschaffungskosten auf das Gebäude sowie die Außenanlagen als abnutzbares Wirtschaftsgut entfallen, können diese im Wege der jährlichen Absetzung für Abnutzung der jeweiligen Immobilie (AfA) einkommensmindernd als Werbungskosten berücksichtigt werden. Die jährliche AfA beträgt nach § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 lit. a) EStG 2% der Anschaffungskosten für das Gebäude. Zu den Anschaffungskosten können auch die Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Abwicklung des Projekts in der Investitionsphase anfallen, insbesondere die Erwerbsnebenkosten, Vergütungen für die Objektaufbereitung und Konzeption, Gebühren für die Vermittlung der Finanzierung oder des Erwerbs der Beteiligungen und Eigenkapitalvermittlungsgebühren gehören.

Abziehbare Aufwendungen bei den Einkünften aus Kapitalvermögen

Im Rahmen der Einkünfte aus Kapitalvermögen ist ein Abzug der tatsächlich angefallenen Werbungskosten nicht möglich. Der Steuerpflichtige kann lediglich den Sparer-Pauschbetrag i. H. v. 801 Euro bzw. 1.602 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten insgesamt pro Veranlagungszeitraum als Werbungskosten geltend machen und von seinen gesamten Kapitaleinkünften – ggf. einschließlich der Zinsen aus der Anlage der Liquiditätsreserve – abziehen (§ 20 Abs. 9 EStG). Über diesen Betrag hinausgehende Ausgaben können, auch wenn sie tatsächlich geleistet wurden, nicht als Werbungskosten angesetzt werden.

Kein Steuerstundungsmodell i. S. v. § 15b EStG

Nach § 15b Abs. 1 S. 1 EStG, der gemäß § 21 Abs. 1 S. 2 EStG auch für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung Anwendung findet, dürfen Verluste aus einem Steuerstundungsmodell nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen, sondern lediglich mit Einkünften aus derselben Einkunftsquelle in den folgenden Wirtschaftsjahren verrechnet werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Dies ist der Fall, wenn

dem Anleger durch ein vorgefertigtes Konzept die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit seinen übrigen Einkünften zu verrechnen. Dabei darf innerhalb des Zeitraums, bis zu dem nach dem Konzept keine nachhaltigen positiven Einkünfte erzielt werden, das Verhältnis der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals 10 % nicht übersteigen.

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich nicht um ein vorgefertigtes Konzept, bei dem Verluste prognostiziert werden und die Beteiligung auf deren Verrechenbarkeit ausgelegt ist. Etwaig anfallende Verluste aus der Beteiligung sollten daher im Jahr ihrer Entstehung einkommensmindernd berücksichtigt werden können.

Der Bundesfinanzhof hat mit aktuellem Urteil vom 26.04.2018 (Az. IV R 33/15) entschieden, dass sogenannte Fondsetablierungskosten bei der Auflegung eines geschlossenen Fonds mit gewerblichen Einkünften grundsätzlich sofort als Betriebsausgaben abgezogen werden können (und nicht (mehr) als Anschaffungskosten zu aktivieren sind, wie dies die bisherige Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs angenommen hatte). Zur Begründung verweist der Bundesfinanzhof darauf, dass der Gesetzgeber mit der Einfügung des § 15b EStG eine Regelung getroffen hat, welche auch die von der bisherigen Rechtsprechung erfassten Sachverhalte regelt und die bisherige Rechtsprechung zu sogenannten Fondsetablierungskosten damit verdrängt. Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs gilt dies unabhängig davon, ob im Einzelfall die Voraussetzungen des § 15b EStG tatsächlich vorliegen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Rechtsprechung auch für vermögensverwaltende Fonds gilt, da der § 15b EStG über die Verweisung des § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG auch für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (also grundsätzlich vermögensverwaltende Tätigkeiten) Anwendung findet.

Verlustverrechnungsbeschränkung nach § 15a EStG

Nach § 15a Abs. 1 S. 1 und § 21 Abs. 1 S. 2 EStG darf der einem Anleger zuzurechnende Anteil am Verlust der Fondsgesellschaft nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, soweit hierdurch ein negatives Kapitalkonto des Anlegers entsteht oder sich erhöht. Der Anleger kann in diesem Fall den entstandenen Verlust nur mit zukünftigen positiven Einkünften aus derselben Einkunftsquelle, d. h. seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft, ausgleichen.

Allgemeiner Verlustabzug gemäß § 10d EStG

Verluste, die bei der Ermittlung des Gesamtbetrags der Einkünfte nicht ausgeglichen werden, können nach § 10d Abs. 1 S. 1 EStG bis zu einem Betrag in Höhe von 1.000.000 Euro bzw. 2.000.000 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten vom Gesamtbetrag der Einkünfte des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums abgezogen werden (Verlustrücktrag). Darüber hinausgehende, nicht abziehbare Verluste können nach § 10d Abs. 2 S. 1 EStG in den folgenden Besteuerungszeiträumen bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1.000.000 Euro, bei zusammenveranlagten Ehegatten 2.000.000 Euro uneingeschränkt, darüber hinaus zu 60 % der diesen Betrag übersteigenden Summe ausgeglichen werden (Verlustvortrag).

10.4.1.3 Steuersatz

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen beim Anleger dessen individuellem Steuersatz. Der maximale Grenzsteuersatz der Einkommensteuer beträgt derzeit 45 % ab einem zu versteuernden Einkommen von 260.533 Euro für Ledige und 521.066 Euro für zusammenveranlagte Ehegatten. Auf die zu zahlende Einkommensteuer werden 5,5 % Solidaritätszuschlag erhoben.

Einkünfte aus Kapitalvermögen

Etwaige nicht als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu qualifizierende Zinseinkünfte unterliegen gemäß § 32d Abs. 1 S. 1 EStG einem besonderen Steuertarif für Einkünfte aus Kapitalvermögen. Dieser beträgt linear 25 %. Erfolgt die Anlage im Inland, wird die Steuer gemäß § 43 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 EStG als Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % unmittelbar von dem die Zinsen auszahlenden Kreditinstitut abgeführt und ist hierdurch abgegolten, mit der Folge, dass eine Veranlagung beim Anleger grundsätzlich unterbleiben kann (sogenannte Abgeltungsteuer). Auch auf die zu zahlende Abgeltungsteuer werden 5,5 % Solidaritätszuschlag erhoben, der gleichermaßen an der Quelle einbehalten und abgeführt wird.

Der Anleger kann nach § 32d Abs. 6 S. 1 EStG die bezogenen Einkünfte aus Kapitalvermögen der regulären tariflichen Einkommensteuer unterwerfen, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (sog. Günstigerprüfung). Der Anleger hat diese Wahlmöglichkeit im Rahmen seiner Veranlagung geltend zu machen, wobei der Antrag vom Steuerpflichtigen nur einheitlich für sämtliche Kapitaleinkünfte eines Veranlagungszeitraums gestellt werden kann

und zusammenveranlagte Ehegatten dieses Wahlrecht lediglich gemeinsam ausüben können. Das Finanzamt prüft dann im Rahmen der Steuerfestsetzung, ob die Anwendung der tariflichen Einkommensteuer zu einer niedrigeren Belastung führt. Sollte dies nicht der Fall sein, gilt der Antrag des Anlegers als nicht gestellt.

Sollten im Rahmen des Cashmanagement liquide Mittel im Ausland angelegt und dort Quellensteuer einbehalten werden, sind die Quellensteuern, gekürzt um einen entstandenen Ermäßigungsanspruch, bis zur Höhe des Abgeltungssteuersatzes von 25 % auf die Einkommensteuer anrechenbar (§ 32d Abs. 5 EStG).

Kirchensteuer

Soweit ein Anleger Mitglied einer steuerberechtigten Religionsgemeinschaft ist, schuldet er darüber hinaus Kirchensteuer. Die Höhe ist abhängig von den anzuwendenden Landeskirchensteuergesetzen und beträgt regelmäßig zwischen 8 % und 9 % der Einkommensteuerschuld.

10.4.1.4 Keine Anwendung des Investmentsteuergesetzes

Die Fondsgesellschaft qualifiziert als sogenannter „geschlossener Fonds“, welcher in Form einer Personengesellschaft organisiert ist. Daher findet gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 Alt. 1 InvStG das Investmentsteuergesetz n.F. keine Anwendung. Die Besteuerung folgt mithin den allgemeinen, vorstehend dargestellten Besteuerungsprinzipien.

10.4.2 Gewerbesteuer

Weder die Objektgesellschaft noch die Fondsgesellschaft unterhalten einen Gewerbebetrieb oder erzielen Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb. Gewerbesteuer sollte daher nicht anfallen.

10.4.3 Umsatzsteuer

Die Objektgesellschaft übt mit der Vermietung und Verpachtung der Immobilie eine unternehmerische Tätigkeit i. S. d. Umsatzsteuergesetzes aus. Die Vermietung von Immobilien stellt grundsätzlich eine von der Umsatzsteuer befreite sonstige Leistung dar, § 4 Nr. 12 lit. a) UStG. Die Objektgesellschaft ist jedoch gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 UStG berechtigt, auf die Steuerbefreiung zu verzichten und die Vermietung und Verpachtung der Umsatzsteuer zu unterwerfen, soweit die Mieter die Gebäudeflächen der Immobilie selbst für umsatzsteuerpflichtige Leistungen verwenden,

d. h. solche Leistungen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Verwenden einige Mieter die Gebäudeflächen der Immobilie für umsatzsteuerpflichtige und andere Mieter für umsatzsteuerfreie Ausgangsumsätze, so ist eine Option zur Umsatzsteuer nur hinsichtlich der für umsatzsteuerpflichtige Umsätze genutzten Gebäudeflächen zulässig.

Die Objektgesellschaft ist ferner als Unternehmer grundsätzlich zum Vorsteuerabzug berechtigt, soweit sie mit der Vermietung der Immobilie steuerpflichtige Ausgangsumsätze tätigt. Soweit die Objektgesellschaft nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, ist sie mit der ihr in Rechnung gestellten Umsatzsteuer endgültig belastet.

Die Fondsgesellschaft selbst ist als Holdinggesellschaft und nicht als Unternehmer zu qualifizieren. Sie ist damit nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt und somit grundsätzlich auch mit der ihr in Rechnung gestellten Umsatzsteuer belastet. Sofern das Vermögen der Objektgesellschaft auf die Fondsgesellschaft übergeht, gelten für die Fondsgesellschaft die Aussagen für die Objektgesellschaft entsprechend.

10.4.4 Grundsteuer

Die Objektgesellschaft hat auf die von ihr gehaltene Immobilie eine jährlich anfallende Grundsteuer zu entrichten, die aber im Regelfall von den jeweiligen Mietern im Rahmen der Mietnebenkosten getragen wird und deshalb die Objektgesellschaft im Ergebnis nicht belastet.

10.4.5 Vermögensteuer

Eine Vermögensteuer wird in Deutschland derzeit nicht erhoben.

10.5 BESTEUERUNG IN DER DESINVESTITIONSPHASE

Im Zeitraum der Desinvestitionsphase erzielt der Anleger Veräußerungserlöse entweder aus dem Verkauf der Immobilie durch die Objektgesellschaft (oder ggf. durch die Fondsgesellschaft) oder aus dem Verkauf der Anteile an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft oder aus dem Verkauf des Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger selbst.

Daneben erzielt der Anleger in der Desinvestitionsphase – soweit die Immobilie noch nicht veräußert ist – Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung der Immobilie sowie in untergeordnetem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen aus der Anlage der Liquiditätsreserve. Die Besteuerung die-

ser Vermietungs- und Verpachtungseinkünfte und Einkünfte aus Kapitalvermögen wurde bereits vorstehend erläutert.

10.5.1 Ertragsbesteuerung

10.5.1.1 Privates Veräußerungsgeschäft

Die Veräußerung einer Immobilie ist gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG nicht steuerbar, wenn der Zeitraum zwischen der Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt. Gebäude sind nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 S. 2 EStG einzubeziehen, soweit sie innerhalb dieses Zeitraums errichtet, ausgebaut oder erweitert werden. Für die Berechnung des maßgeblichen Zeitraums wird auf den Abschluss des obligatorischen Rechtsgeschäftes (z. B. der Kaufvertrag) abgestellt.

Erwerben Anleger Immobilien, wie in dem hier vorliegenden Fall, über eine vermögensverwaltende Fondsgesellschaft, ist nicht nur der Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie durch die Fondsgesellschaft, sondern ebenfalls der Zeitpunkt des Erwerbs des Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger zu beachten. Maßgeblich ist dabei das später eintretende Ereignis.

Die durch die Objektgesellschaft gehaltene Immobilie ist vorliegend von der Objektgesellschaft vor dem Beitritt der Anleger erworben worden. Aufgrund der in § 23 Abs. 1 S. 4 EStG angeordneten transparenten Betrachtungsweise der Fondsgesellschaft sowie der Objektgesellschaft für steuerliche Zwecke wird die Veräußerung der Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft der unmittelbaren (anteiligen) Übertragung der gehaltenen Wirtschaftsgüter und damit der Grundstücksveräußerung gleichgestellt. Wird somit konzeptionsgemäß die Immobilie durch die Objektgesellschaft (oder ggf. durch die Fondsgesellschaft), die Anteile an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft und auch der Anteil des Anlegers an der Fondsgesellschaft jeweils länger als zehn Jahre ab dem Zeitpunkt des Anteilserwerbs an der Fondsgesellschaft durch den Anleger gehalten, erfolgt nach der derzeit geltenden Rechtslage sowohl bei der Veräußerung der Immobilie als auch bei der Veräußerung der Anteile an der Objektgesellschaft und bei der Veräußerung des Anteils an der Fondsgesellschaft keine Besteuerung eines gegebenenfalls anfallenden Veräußerungsgewinns.

Beträgt der Zeitraum zwischen der Anschaffung eines Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger und der Veräußerung der Immobilie durch die Objektgesellschaft, der Anteile an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft oder der Veräußerung eines Anteils an der Fondsgesellschaft

durch den Anleger nicht mehr als zehn Jahre, ist insoweit der Gewinn aus der Veräußerung der Immobilie bzw. des Anteils an der Objektgesellschaft bzw. der Fondsgesellschaft nach § 22 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG als privates Veräußerungsgeschäft mit dem individuellen Steuersatz des Anlegers zu versteuern. Der Gewinn oder Verlust eines privaten Veräußerungsgeschäfts ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 EStG der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und den fortgeführten Anschaffungskosten und den Veräußerungskosten andererseits.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass im Fall des (sukzessiven) Erwerbs von Anteilen des Minderheitsgesellschafters an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft oder eines anderweitigen Ausscheidens des Minderheitsgesellschafters aus der Objektgesellschaft ein Erwerb von ca. 5,1% bis 25,1% der Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt als dem Anteilserwerb an der Fondsgesellschaft durch den Anleger erfolgt, so dass in diesem Fall der Zeitraum von zehn Jahren für diesen Anteil an der Immobilie erst zum späteren Zeitpunkt der Übertragung oder des anderweitigen Ausscheidens des Minderheitsgesellschafters beginnt. Insoweit kann es konzeptionsgemäß zur Entstehung eines teilweisen steuerpflichtigen Gewinns aus der Veräußerung der Immobilie auf Ebene der Anleger kommen.

10.5.1.2 Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels

Sofern die Veräußerung der Immobilie bzw. einer Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft oder der Fondsgesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel begründet oder die Beteiligung an der Fondsgesellschaft einem bereits bestehenden gewerblichen Grundstückshandel des Anlegers zuzuordnen wäre, hätte dies insbesondere zur Folge, dass der Gewinn aus dem Verkauf der dem gewerblichen Grundstückshandel zuzuordnenden Immobilien steuerpflichtig wäre. Sämtliche Einkünfte aus der Immobilie (einschließlich des Veräußerungsgewinns) unterlägen der Gewerbesteuer; die Immobilie würde dem Umlaufvermögen zugeordnet, mit der Folge, dass bisher berücksichtigte Abschreibungen auf die Immobilie ggf. rückwirkend zu versagen wären und sich die Steuerbelastung des Anlegers erheblich erhöhen könnte.

Die Veräußerung der Immobilie bzw. der Beteiligung an der Objektgesellschaft und/oder der Fondsgesellschaft kann auch steuerlich für die Beurteilung der sonstigen Grundstücksaktivitäten des Anlegers relevant sein. Die Finanzver-

waltung kann auch auf Ebene des einzelnen Anlegers einen gewerblichen Grundstückshandel annehmen. Dann sind bei diesem Anleger alle Einkünfte aus der Veräußerung von weiteren Immobilien oder von Anteilen an Personengesellschaften mit Immobilienbesitz als gewerbliche Einkünfte (§ 15 EStG) zu qualifizieren, mit den oben dargestellten steuerlichen Folgen.

Allgemeines

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot wird bei einer angenommenen Haltedauer des Anteils an der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft und der Immobilie für eine Zeitspanne von jeweils mehr als zehn Jahren weder der Verkauf der Immobilie noch ggf. der Verkauf des Anteils an der Objektgesellschaft oder der Fondsgesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel mit den dargestellten Folgen begründen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung ist das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels regelmäßig nach der so genannten Drei-Objekt-Regel zu bestimmen (vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004, BStBl. I 2004, 434). Danach liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mit dem Erwerb oder der Errichtung oder Modernisierung eines Grundstücks mehr als drei Objekte mit Veräußerungsabsicht verkauft werden. Als Objekt in diesem Sinne sind dabei Grundstücke jeder Art, unabhängig von deren Größe, Wert oder Nutzungsart, sowie bebaut oder unbebaut anzusehen. Die Rechtsprechung fasst weiterhin zivilrechtlich selbständige Grundstücke als ein Objekt zusammen, sofern diese einheitlich genutzt werden und somit eine wirtschaftliche Einheit bilden (BFH-Urteil vom 03.08.2004, BStBl. II 2005, 35). Was eine wirtschaftliche Einheit ist, bestimmt sich gemäß § 2 Abs. 1 S. 3 BewG nach der Verkehrsauffassung, mithin vornehmlich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Dabei sind die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen (BFH-Urteil vom 03.03.1993, II R 32/89, BFH/NV 1993, 584). Der Anbieter, die Kapitalverwaltungsgesellschaft, geht davon aus, dass auf Ebene der Fondsgesellschaft lediglich ein Zählobjekt vorliegt (siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.4 „Steuerliche Risiken“, insbesondere Abschnitt 6.3.4 lit. i)).

Ein enger zeitlicher Zusammenhang ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Zeitspanne zwischen dem Erwerb oder der Errichtung oder Modernisierung und dem Verkauf nicht

mehr als fünf Jahre beträgt. Nach Auffassung der Finanzverwaltung verlängert sich für Branchenkundige wie z. B. die Fondsgesellschaft der Beurteilungszeitraum auf bis zu zehn Jahre. Dabei kommt der Anzahl der veräußerten Objekte aber lediglich eine indizielle Bedeutung zu, mit der Folge, dass umso eher von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen ist, je kürzer der Zeitraum zwischen Erwerb und Veräußerung ist.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass im Fall eines etwaigen Hinzuerwerbs von Anteilen des Minderheitsgesellschafters an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft die Immobilie anteilig (entsprechend dem jeweils hinzuerworbenen Anteil am Vermögen der Objektgesellschaft) als zu einem späteren Zeitpunkt als dem Zeitpunkt des Anteilserwerbs an der Fondsgesellschaft durch den Anleger angesehen wird, so dass in diesem Fall der oben genannte Zeitraum für diesen Anteil an der Immobilie erst zu einem späteren Zeitpunkt beginnen könnte. Dadurch könnte sich der maßgebliche Betrachtungszeitraum verkürzen.

Veräußerungsvorgänge auf Gesellschaftsebene würden dem Anleger nach der von der Finanzverwaltung entwickelten Nichtaufgriffsgrenze (vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004 – IV A 6-S 2240-46/04, BStBl. I 2004, 434) als für die Beurteilung eines gewerblichen Grundstückshandels relevante Zählobjekte darüber hinaus nur dann zugerechnet, wenn

- der Anleger zu mindestens 10% an dem Kommanditkapital der Objektgesellschaft oder der Fondsgesellschaft direkt oder indirekt beteiligt ist oder
- der Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils mehr als 250.000 Euro beträgt oder
- der auf ihn entfallende anteilige Verkehrswert des Objekts mehr als 250.000 Euro beträgt.

Veräußerung der Immobilie durch die Fondsgesellschaft oder die Objektgesellschaft

Die Immobilienveräußerung innerhalb des vorstehend beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen. Veräußert die Objektgesellschaft (abweichend vom Konzept) die von ihr gehaltene Immobilie innerhalb des vorstehend beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs, sollte dies dennoch keinen

gewerblichen Grundstückshandel begründen, weil lediglich ein Grundstück verkauft würde und die kurzfristige Immobilienveräußerung nicht den Gesellschaftszweck der Objektgesellschaft bildet. Dies sollte auch insoweit gelten, als Anteile an der Immobilie infolge des Hinzuerwerbs vom Minderheitsgesellschafter zu einem späteren Zeitpunkt als erworben gelten und daher innerhalb des engen zeitlichen Zusammenhangs erfolgen (zu den Risiken eines gewerblichen Grundstückshandels siehe die Ausführungen in dem Abschnitt 6.3.4 „Steuerliche Risiken“). Sofern der Anleger mit seiner (mittelbaren oder unmittelbaren) Beteiligung an der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft die vorstehend dargestellte Nichtaufgriffsgrenze überschreitet, würde ihm auch in diesem Fall maximal ein Zählobjekt im Sinne der Regel zugerechnet. Er würde damit nur dann einen gewerblichen Grundstückshandel mit den dargestellten Folgen begründen, wenn er weitere Immobilienverkäufe aus seinem Privatvermögen vornimmt oder ihm weitere Zählobjekte etwa aus anderen Gesellschaftsbeteiligungen zugerechnet werden.

Veräußert die Fondsgesellschaft ihre Anteile an der Objektgesellschaft, kommt dies einer unmittelbaren Veräußerung der Immobilie durch die Objektgesellschaft gleich; die vorstehenden Ausführungen gelten entsprechend.

Veräußerung des Anteils an der Fondsgesellschaft
Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs, wird dies wie eine unmittelbare Übertragung der gehaltenen Vermögensgegenstände betrachtet. Dem Anleger werden daher die Anzahl der von der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft gehaltenen Objekte zugerechnet, wenn

- er zu mindestens 10% an dem Kommanditkapital der Fondsgesellschaft oder der Objektgesellschaft direkt oder indirekt beteiligt ist oder
- der Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils mehr als 250.000 Euro beträgt.

Ein Anleger kann folglich bei Veräußerung seines Anteils an der Fondsgesellschaft ggf. zusammen mit weiteren Objektveräußerungen bzw. Objektzurechnungen einen gewerblichen Grundstückshandel mit den dargestellten Folgen begründen, wenn die Veräußerung in dem oben beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger oder der Objekte durch die Fondsgesellschaft oder die Objektgesellschaft erfolgt.

10.5.1.3 Steuersatz

Sofern durch die mittelbare oder unmittelbare Veräußerung des Anlageobjekts ein privates Veräußerungsgeschäft oder ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird, unterliegt der Gewinn dem individuellen Steuersatz des Anlegers zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer (vgl. Abschnitt 10.4.1.3). Soweit der Veräußerungsgewinn im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels der Gewerbesteuer unterliegt, kann diese ggf. (teilweise) auf die Einkommensteuer des Anlegers angerechnet werden.

10.5.2 Grunderwerbsteuer

Der unmittelbare Verkauf der Immobilie durch die Objektgesellschaft unterliegt der Grunderwerbsteuer (welche aber üblicherweise von dem Käufer der Immobilie übernommen würde).

Die direkte oder indirekte Veräußerung von mindestens 95,0% der Anteile an der Objektgesellschaft (Personengesellschaft) innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren unterliegt ebenfalls der Grunderwerbsteuer, die in diesem Fall von der Objektgesellschaft selbst geschuldet wird.

10.5.3 Umsatzsteuer

Der Verkauf der (vermieteten) Immobilie durch die Objektgesellschaft bzw. die Fondsgesellschaft sollte eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen darstellen. Anderenfalls wäre der Verkauf gemäß § 4 Nr. 9 lit. a) UStG von der Umsatzsteuer befreit. Die Fondsgesellschaft kann dann bei der Übertragung gegebenenfalls auf die Befreiung nach § 9 Abs. 1 UStG verzichten.

Ein Anleger, der seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft veräußert, führt mangels Erfüllung der Unternehmereigenschaft bzw. mangels Zuordnung der Kommanditbeteiligung zum Unternehmensvermögen keinen steuerbaren Umsatz aus. Andernfalls wäre auch die Übertragung des Gesellschaftsanteils nach § 4 Nr. 8 lit. f) UStG von der Umsatzsteuer befreit.

In gleicher Weise sollte die Fondsgesellschaft bei Veräußerung der Anteile an der Objektgesellschaft mangels Erfüllung der Unternehmereigenschaft bzw. mangels Zuordnung der Kommanditbeteiligung zum Unternehmensvermögen keinen steuerbaren Umsatz ausführen. Andernfalls wäre auch die Übertragung des Gesellschaftsanteils nach § 4 Nr. 8 lit. f) UStG von der Umsatzsteuer befreit.

10.6 STEUERVERANLAGUNG

Aufgrund des Transparenzprinzips wird das Einkommen auf der Ebene der Fondsgesellschaft für steuerliche Zwecke lediglich ermittelt und durch das zuständige Finanzamt einheitlich und gesondert festgestellt. Das steuerliche Ergebnis wird dem Anleger gemäß seiner Beteiligungsquote zugerechnet und anschließend im Rahmen des Feststellungsbescheides dem Wohnsitzfinanzamt mitgeteilt. Soweit dem Anleger eigene Aufwendungen aus seiner Beteiligung entstanden sind (sog. Sonderwerbungskosten), kann er diese der Fondsgesellschaft bis Ende Februar des Folgejahres mitteilen. Diese werden dann im Rahmen der gesonderten Feststellung der Besteuerungsgrundlagen berücksichtigt und mindern den Ergebnisanteil des Anlegers entsprechend. Eine Geltendmachung von Sonderwerbungskosten im Rahmen der individuellen Veranlagung des Anlegers ist nicht mehr möglich.

Der ergangene Feststellungsbescheid ist für den Anleger bindend, soweit er für dessen steuerliche Verhältnisse von Bedeutung ist. Eine Anfechtung des individuellen Steuerbescheids kann ohne eine vorherige Anfechtung des Feststellungsbescheids nicht erfolgen. Die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte wird dem Wohnsitzfinanzamt des Anlegers von Amts wegen durch das zuständige Finanzamt der Fondsgesellschaft mitgeteilt. Eine ggf. mögliche Versteuerung der anteiligen Kapitalerträge mit der tariflichen Einkommensteuer kann nur im Rahmen der individuellen Veranlagung des Anlegers auf Antrag erfolgen. Der Fondsgesellschaft kann bezüglich der anteiligen Kapitalerträge kein Freistellungsauftrag durch den Anleger erteilt werden.

Soweit Anleger der Kirchensteuer unterliegen wird diese bei den über die Fondsgesellschaft bezogenen Kapitaleinkünften nicht von dem die Zinsen auszahlenden Kreditinstitut einbehalten und abgeführt (Umkehrschluss aus § 51a Abs. 2c S. 7 EStG). Vielmehr wird die jeweilige Kirchensteuer des Anlegers auf die Kapitalerträge des Fonds gemäß § 51a Abs. 2d EStG im Veranlagungsverfahren festgesetzt.

10.7 ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSSTEUER

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

10.7.1 Persönliche Steuerpflicht

Die unbeschränkte Steuerpflicht des Übertragungsvorgangs tritt ein, wenn der Erblasser, der Schenker oder der Erwerber zum Zeitpunkt des Todes oder der Ausführung der Schenkung seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hat oder deutscher Staatsangehöriger ist, der sich nicht länger als fünf Jahre andauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne in Deutschland einen Wohnsitz zu haben. Beschränkt steuerpflichtig sind Übertragungsvorgänge durch Erbschaft oder Schenkung von deutschem Grundbesitz; hierbei wird durch den Anteil an der Fondsgesellschaft auf die Immobilien durchgeschaut.

10.7.2 Gemischte Schenkung

Wird der Anteil an der Fondsgesellschaft im Wege einer Schenkung übertragen und hat die Fondsgesellschaft oder die Objektgesellschaft zum Zeitpunkt der Übertragung Verbindlichkeiten oder übernimmt der Erwerber Verbindlichkeiten des Schenkers, liegt eine sogenannte gemischte Schenkung vor. Für ertragsteuerliche Zwecke ist der zugewendete Anteil deshalb in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Anteil aufzuteilen. Der entgeltliche Teil entspricht bei dieser (ertragsteuerlichen) Betrachtung dem Verhältnis der Verbindlichkeiten zum Verkehrswert der Immobilie. Der unentgeltliche Anteil besteht aus dem steuerlichen Grundbesitzwert der Immobilie abzüglich der Verbindlichkeiten. Die der Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer unterliegende steuerpflichtige Bereicherung entspricht dem ertragsteuerlich unentgeltlichen Teil, während der entgeltliche Teil den allgemeinen ertragsteuerlichen Vorschriften unterliegt und insoweit ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft darstellen kann.

10.7.3 Bewertung des Vermögenswerts

Im Fall der erbschaftsteuerpflichtigen Übertragung des Kommanditeils durch einen Kommanditisten gilt als steuerpflichtiger Erwerb die Bereicherung des Erwerbers durch den Gesellschaftsanteil. Es ist davon auszugehen, dass ein treuhänderisch gehaltener Kommanditeil einer unmittelbaren Beteiligung für Zwecke der Erbschaft und Schenkungsteuer gleichsteht (vgl. z. B. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, Erlass vom 16.09.2010, 34-S 3811-035-38476 / 10, ZEV 2010, S. 658). Die früher von der Finanzverwaltung vertretene gegenteilige Auffassung, wonach bei einer treugeberisch gehaltenen Beteiligung nicht das mittelbar gehaltene Wirtschaftsgut, sondern der

schuldrechtliche Herausgabeanspruch gegen den Treuhänder zu bewerten sei, wurde mit dem genannten Erlass aufgegeben. Zwischenzeitlich haben u. a. die Bundesländer Baden-Württemberg und Hessen gleichlautende Erlasse veröffentlicht.

Im Rahmen der Bewertung ist somit auch bei einem Engagement über den Treuhandkommanditisten im Zeitpunkt der Übertragung auf den Wert der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden der Fondsgesellschaft abzustellen. Da es sich bei der Fondsgesellschaft um eine vermögensverwaltende Gesellschaft handelt, finden die Vorschriften zur Bewertung von Betriebsvermögen keine Anwendung.

Die Immobilie bildet damit den übertragenen und zu bewertenden Vermögensgegenstand. Die Wertermittlung richtet sich in diesem Fall nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes und erfolgt nach den jeweiligen Vorschriften zur Grundbesitzbewertung (§ 151 Abs. 1 Nr. 1 BewG).

Bei der unbeschränkten Steuerpflicht gilt für die unentgeltliche Übertragung an den Ehegatten und (bei eingetragener Lebenspartnerschaft) den Lebenspartner ein persönlicher Freibetrag von 500.000 Euro, an Kinder von 400.000 Euro und an Enkel von 200.000 Euro. Die Freibeträge für Personen, die den Steuerklassen II und III zugeordnet werden, betragen einheitlich 20.000 Euro. Bei der beschränkten Steuerpflicht ist der Freibetrag anteilig, soweit er auf das der Besteuerung unterliegende Inlandsvermögen entfällt, zu gewähren.

Es gelten die folgenden Steuerklassen und -sätze (§ 19 Abs. 1 ErbStG):

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich in Euro	Steuersatz in % 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
und darüber	30	43	50

Die Steuerklassen werden wie folgt unterschieden:

Steuerklasse I

- Ehegatten und eingetragene Lebenspartner
- Kinder und Stiefkinder
- Abkömmlinge von Kindern und Stiefkindern
- Eltern und Voreltern beim Erwerb von Todes wegen

Steuerklasse II

- Eltern und Voreltern, soweit nicht Steuerklasse I zugehörig
- Geschwister
- Abkömmlinge ersten Grades von Geschwistern
- Stiefeltern
- Schwiegerkinder
- Schwiegereltern
- Geschiedene Ehegatten und der Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft

Steuerklasse III

- Übrige Erwerber
- Zweckzuwendungen

11. BERATUNG UND AUSLAGERUNG

11.1 AUSLAGERUNGEN DER KAPITALVERWALTUNGS- GESELLSCHAFT NACH § 36 KAGB

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

a) Fondsbuchhaltung/-rechnungswesen bzw. Steuerservice

Die Fondsbuchhaltung bzw. das Fondsrechnungswesen nebst Steuerservice in Deutschland für die Anleger bzw. das relevante AIF-Meldewesen wird an die Steuerberatungsgesellschaft

INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH
Steuerberatungsgesellschaft
Innere Wiener Straße 17
81667 München

ausgelagert.

Für die Zusammenarbeit wurde ein Rahmenvertrag abgeschlossen, der die Auslagerungsbeziehung detailliert regelt. Für die Regelung der fachlichen Details wurden so genannte Service Level Agreements (SLAs) abgestimmt. Darüber hinaus überwacht das Auslagerungscontrolling der PATRIZIA GrundInvest die Leistungserbringung durch die INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft.

b) Datenschutz

Die PATRIZIA GrundInvest hat die Überwachung der Umsetzung der datenschutzrechtlichen Vorgaben auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen. Der Datenschutzbeauftragte der PATRIZIA GrundInvest ist Herr Harald Eul. Seine Anschrift lautet:

HEC Harald Eul Consulting GmbH
Datenschutz + Datensicherheit
Auf der Höhe 34
50321 Brühl

c) Interne Revision

Nach Maßgabe des § 28 Abs. 1 Nr. 7 KAGB i. V. m. Abschnitt 12 KAMaRisk ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet, über angemessene Kontrollverfahren zu verfügen, die insbesondere das Bestehen einer Internen Revision voraussetzen und gewährleisten. Die Funktion der Internen Revision wird an

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Bockenheimer Landstraße 107
60325 Frankfurt

ausgelagert. Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft verfügt über einschlägige Erfahrungen als Insourcer der Innenrevision für andere Kapitalverwaltungsgesellschaften.

d) Immobilienakquisition, Assetmanagement, IT Systeme, Finanzbuchhaltung und Rechnungswesen bzw. Control- ling der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die PATRIZIA GrundInvest hat sich bei dem operativen (Immobilien-/Objekt-) Ankauf einschließlich der Suche geeigneter Objekte und der Sichtung bzw. Prüfung hereinge-reicher Objektangebote im Wege der Auslagerung durch die

PATRIZIA Deutschland GmbH
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg

unterstützen lassen.

Die Übertragung der Aufgaben erfolgt insoweit jedoch ohne Übertragung von wesentlichen Dispositionsbefugnissen, welche die Schwelle des § 36 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erreichen. Entscheidungsbefugnisse, die für die Fondsgesellschaft weitreichende wirtschaftliche Folgen haben könnten, verbleiben dementsprechend bei der PATRIZIA GrundInvest, die insoweit auch eine eingehende eigene Prüfung durchführt.

Auch für das Assetmanagement der von der PATRIZIA GrundInvest als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft verwalteten Vermögensgegenstände greift die PATRIZIA GrundInvest auf die seit langen Jahren im relevanten Markt tätige PATRIZIA Deutschland GmbH, die auf das Assetmanagement spezialisiert ist, zurück. Die Organisationseinheit „Assetmanagement“ ist

bei der PATRIZIA Deutschland GmbH auf die Betreuung aller relevanten Nutzungsarten in der Assetklasse „Immobilien“ ausgerichtet.

Die Organisationseinheit „Assetmanagement“ ist in die Teilbereiche kaufmännisches Assetmanagement und technisches Assetmanagement untergliedert. In jedem dieser Assetmanagement-Teams werden qualifizierte Mitarbeiter eingesetzt, die in den jeweils betreuten Märkten und Immobilientypen bzw. Assetklassen sachkundig und erfahren sind. Die eigentliche Eigentümerfunktion bei der laufenden kaufmännischen und technischen Immobilienbewirtschaftung wird jedoch durch die PATRIZIA GrundInvest ausgeübt, indem die dafür in Betracht kommenden Entscheidungen, insbesondere solche, die wesentliche Auswirkungen auf die Rentabilität aus den Immobilienanlagen haben können, durch das Portfoliomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausgeübt werden. Dies beinhaltet Entscheidungen über den Abschluss oder die Beendigung von Mietverträgen und über die Genehmigung von Jahresbudgets für die Bewirtschaftung der Immobilien. Daher wird der Assetmanager Entscheidungen mit weitreichenden Folgen für die Fondsgesellschaft nicht selbst treffen, sondern insoweit nur vorbereitend und beratend tätig werden.

Weiterhin werden Leistungen im Zusammenhang mit der Beratung bei Wartung und Fortentwicklung bzw. dem Betrieb der IT-Systeme von der PATRIZIA GrundInvest an die

PATRIZIA Immobilien AG
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg

ausgelagert. Dabei handelt es sich insbesondere um Beratung in IT-Fragen, um die Implementierung vorgesehener IT-Lösungen, um die Wartung der IT-Infrastruktur, die Beratung und Unterstützung bei der Bestellung von Hard- und Software sowie von Telekommunikationseinrichtungen, um die Unterstützung bei der Auswahl und Steuerung externer Dienstleister und um die Schulung der Anwender, um den Support bei den verwendeten Softwareprogrammen und Telekommunikationsmedien, die tägliche Datensicherung und Lagerung an gesicherten Orten und die Sicherstellung der Erreichbarkeit.

Die PATRIZIA GrundInvest hat betreffend ihre Finanzbuchhaltung und ihr Rechnungswesen bzw. Controlling ebenfalls eine Auslagerung an die PATRIZIA Immobilien AG vorgenommen. Deren Aufgaben umfassen insbesondere die Sicherstellung und Kontrolle der ordnungsgemäßen und ter-

mingerechten Buchung aller Geschäftsvorfälle der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die korrekte und termingerechte interne und externe Rechnungslegung, die Abstimmung der Konten, die Durchführung des Zahlungsverkehrs sowie die Erstellung von Jahresabschlüssen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und deren Steuererklärungen.

e) Property Management / Facility Management

Die PATRIZIA GrundInvest beabsichtigt, die Unterstützung externer Property Manager / Facility Manager im Rahmen der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung für das Anlageobjekt im vorliegenden Beteiligungsangebot in Anspruch zu nehmen. Die Übertragung der vorstehend dargelegten Aufgaben wird ausnahmslos ohne Übertragung von wesentlichen Dispositionsbefugnissen über die verwalteten Vermögensgegenstände erfolgen; vertraglich werden entsprechend klarstellend jegliche diesbezüglichen wesentlichen Dispositionsbefugnisse explizit ausgeschlossen werden. Die vorstehend beschriebenen Tätigkeiten werden ferner keinerlei weitergehenden Entscheidungsbefugnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft umfassen, die für die Fondsgesellschaft möglicherweise weitreichende wirtschaftliche Folgen nach sich ziehen könnten. Diesbezügliche Entscheidungen werden ausschließlich von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft getroffen werden.

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

Mit der Auslagerung von Tätigkeiten an Dritte können auch Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch den Einbezug von Dritten ergeben. Siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 5.9 bzw. Abschnitt 6.3, insbesondere Abschnitt 6.3.1 lit. c) und Abschnitt 6.3.3 lit. g).

11.2 BERATUNGSFIRMEN UND SONSTIGE DIENSTLEISTER DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

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

Die PATRIZIA GrundInvest wird weiterhin Dienstleistungen durch die PATRIZIA Immobilien AG im Bereich der Personalverwaltung, der Innenorganisation und dem Beschaffungswesen, dem Bereich Rechtsabteilung, dem Bereich Immobilienresearch und -consulting, für das Marketing, die Finanzierungsberatung sowie für regulatorische und steuerliche Beratung erhalten.

Daneben wird ggf. die PATRIZIA Deutschland GmbH für die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Bereich des Immobilienverkaufs beratend tätig werden.

Weiterhin wird die PATRIZIA GrundInvest Beratungs- und Koordinationsdienstleistungen im Bereich der externen Bewertung vom Bereich „Real Estate Valuation“ der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH empfangen.

Wichtiger Hinweis: Durch Änderungen diverser und heute noch nicht bekannter Art, beispielsweise bezüglich der Arbeitsorganisation oder der Beratungsanforderungen auf der Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft, können sich – im zulässigen Umfang und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – zukünftig jederzeit Änderungen zu vorstehenden Ausführungen ergeben, d. h. es kann zu weiteren Beauftragungen von Dienstleistern durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft kommen, die vorstehend nicht aufgeführt sind.

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

Mit der Beauftragung von Dienstleistungen an Dritte können auch Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch den Einbezug von Dritten ergeben. Siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 5.9 bzw. Abschnitt 6.3, insbesondere Abschnitt 6.3.1 lit. c) und Abschnitt 6.3.3 lit. g).

12. BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

12.1 STELLEN, AN DENEN DIE JAHRESBERICHTE UND GGF. DIE HALBJAHRESBERICHTE DER FONDS-GESELLSCHAFT ERHÄLTlich SIND

Die Jahresberichte bzw., sofern gesetzlich vorgeschrieben, die Halbjahresberichte der Fondsgesellschaft sind zu üblichen Geschäftszeiten wahlweise

- als pdf-Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft (www.patrizia-immobilienfonds.de) oder
- auf einem dauerhaften Datenträger (wie beispielsweise in CD-Form oder auf Verlangen auch in Papierform) bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

erhältlich. Die Fondsgesellschaft veröffentlicht den ersten Jahresbericht innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des ersten Geschäftsjahres als Fondsgesellschaft.

12.2 OFFENLEGUNG VON WEITEREN INFORMATIONEN

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt die gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen, einschließlich jeglicher neuer Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft und zum jeweils aktuellen Risikoprofil der Fondsgesellschaft und der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme im Jahresbericht offen.

Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle werden den Anlegern unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft (www.patrizia-immobilienfonds.de) bekanntgegeben.

Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft sind zu üblichen Geschäftszeiten wahlweise in Papierform, auf einem sonstigen dauerhaften Datenträger (z. B. in CD-Form) oder als pdf-Dokument (z. B. per E-Mail oder als Download über die Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft, www.patrizia-immobilienfonds.de) bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg erhältlich.

12.3 MASSNAHMEN ZUR VERBREITUNG DER BERICHTE UND DER SONSTIGEN INFORMATIONEN ÜBER DIE FONDSGESELLSCHAFT

Die den Gesellschaftern (Anlegern) der Fondsgesellschaft nach dem Gesellschaftsvertrag zur Verfügung zu stellenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen werden, soweit gesetzlich zulässig und in dem Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, im Wege moderner Datenträger oder computergestützter E-Kommunikation zur Verfügung gestellt.

Jeder Gesellschafter kann gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen verlangen, dass die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen ihm in gedruckter Form zugesandt werden. Dieser Wunsch ist in der Beitrittsvereinbarung oder nach Beitritt schriftlich der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft mitzuteilen.

12.4 ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES DER FONDS-GESELLSCHAFT

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr und endet bis zur Auflösung der Fondsgesellschaft jeweils am 31.12. eines jeden Kalenderjahres. Das Jahr 2018 ist das erste Geschäftsjahr als Fondsgesellschaft nach deren Gründung (Details siehe Abschnitt 1.1).

12.5 ABSCHLUSSPRÜFER DER FONDSGESELLSCHAFT

Mit der Prüfung der Fondsgesellschaft und des Jahresberichts wird für das erste Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Arnulfstraße 59 in 80636 München beauftragt.

Der Wirtschaftsprüfer prüft den Jahresbericht der Fondsgesellschaft. Bei der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer auch festzustellen, ob bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der Anlagebedingungen beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben. Der Wirtschaftsprüfer hat den Bericht über die Prüfung der Fondsgesellschaft der BaFin auf Verlangen einzureichen.

13. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Das in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft aufgelegte Investmentvermögen PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG („Fondsgesellschaft“) wurde am 08.01.2018 gegründet und am 24.01.2018 in das Handelsregister A des Amtsgerichts Augsburg unter HRA 19452 eingetragen. Die Fondsgesellschaft hat ihren Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die Fondsgesellschaft ist ein so genannter alternativer Investmentfonds („AIF“) gemäß § 1 Abs. 3 KAGB in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.

Die Fondsgesellschaft endet ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2034 und ist nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und ist abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn, die Gesellschafter beschließen etwas anderes. Die Fondsgesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder mit Ablauf des 31.12.2019, falls der Erwerb des Anlageobjekts (Details hierzu siehe unter Abschnitt 1.3 bzw. in Abschnitt 5.2) bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjekts, oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjekts.

Im Fall einer Auflösung ist die Fondsgesellschaft durch den geschäftsführenden Kommanditisten als Liquidator abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen zu verwerten.

Die Gesellschafter können während der vereinbarten Dauer der Fondsgesellschaft das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht. § 133 Abs. 2 und Abs. 3 HGB gelten entsprechend, § 133 Abs. 1 HGB gilt nicht (§ 161 Abs. 1 KAGB).

Ein einzelner Anleger ist nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung der Fondsgesellschaft zu verlangen. Die Fondsgesellschaft wird aber gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen aufgelöst, wenn Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 % des gesamten Kapitals der Fondsgesellschaft bilden, kündigen, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter fassen mit 75 % ihrer Stimmen einen Fortsetzungsbeschluss.

Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird gemäß § 29 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der

Fondsgesellschaft dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft gegenüber Drittgläubigern, danach gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten bzw. dem Komplementär und dem Treuhandkommanditisten sowie im Anschluss gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen. Ein verbleibender Verwertungserlös (Auseinandersetzungsguthaben) wird im Verhältnis der eingezahlten Kapitalkonten I an die Gesellschafter ausgezahlt. Eine Haftung des Komplementärs für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist in diesem Fall ausgeschlossen.

Erlischt das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Mittel der Fondsgesellschaft zu verwalten, so geht das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen in § 100 KAGB auf die Verwahrstelle zur Abwicklung der Fondsgesellschaft über. Die Verwahrstelle hat die Fondsgesellschaft in diesem Fall abzuwickeln und das Vermögen an die Anleger zu verteilen. Mit Genehmigung der BaFin kann die Verwahrstelle von der Abwicklung und Verteilung absehen und einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verwaltung der Fondsgesellschaft nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen übertragen.

Das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen geht jedoch dann nicht auf die Verwahrstelle zur Abwicklung über, wenn die Fondsgesellschaft sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandelt oder eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennt und dies jeweils von der BaFin genehmigt wird.

Das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Mittel der Fondsgesellschaft zu verwalten, erlischt gemäß § 99 KAGB

- durch eine Kündigung des von der Fondsgesellschaft mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrags durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung der Kündigung im Bundesanzeiger und im Jahresbericht,
- mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder mit der Rechtskraft des Gerichtsbeschlusses, durch den der Antrag auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse nach § 26 der Insolvenzordnung abgewiesen wird,

- durch die Kündigung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG als Verwahrstelle der Fondsgesellschaft abgeschlossenen Verwahrstellenvertrags durch die Verwahrstelle aufgrund der Auflösung der PATRIZIA GrundInvest als Kapitalverwaltungsgesellschaft oder aufgrund des Erlasses eines allgemeinen Verfügungsverbot es gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

14. ANGABEN ZUM FERNABSATZ BZW. ZU AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN/ WIDERRUFSRECHT

14.1 VERBRAUCHERINFORMATIONEN

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

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

14.1.1.1 Fondsgesellschaft

PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG Sitz: Augsburg, eingetragen im Handelsregister A des Amtsgerichts Augsburg (HRA 19452) Ladungsfähige Anschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

Die Fondsgesellschaft unterliegt der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

14.1.1.2 Persönlich haftender Gesellschafter der Fondsgesellschaft (Komplementär)

WS Beteiligungs GmbH Sitz: München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 153918) Gesetzlicher Vertreter: Christian Berger, Jana Hanrieder; Ladungsfähige Anschrift: Horemansstraße 28, 80636 München

14.1.1.3 Geschäftsführer der Fondsgesellschaft (geschäftsführender Kommanditist)

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH Sitz: Augsburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg (HRB 29053) Gesetzliche Vertreter: Joachim Fritz, Andreas Heibroek. Ladungsfähige Anschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

14.1.1.4 Treuhandkommanditist

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH Sitz: Augsburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg (HRB 29053) Gesetzliche Vertreter:

Joachim Fritz, Andreas Heibroek. Ladungsfähige Anschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

14.1.1.5 Kapitalverwaltungsgesellschaft, Initiator des Beteiligungsangebots, Anbieter, Vertreter

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH Sitz: Augsburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg (HRB 29053) Gesetzliche Vertreter: Joachim Fritz, Andreas Heibroek. Ladungsfähige Anschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unterliegt als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

14.1.1.6 Anlageberater / Vermittler

Die Sparkasse / Bank bzw. der Anlageberater / Vermittler, über die / den Sie die Verkaufsunterlagen, die Beitrittsvereinbarung und die Widerrufsbelehrung erhalten haben, wird Ihnen gegenüber als Anlageberater(in) / Vermittler(in) der Fondsgesellschaft tätig.

Die ladungsfähige Anschrift der vorgenannten Personen sowie ggf. ihrer gesetzlichen Vertreter ergibt sich aus den Ihnen von der Sparkasse / Bank oder den sonstigen Anlageberatern / Vermittlern zugesandten oder überlassenen Unterlagen.

14.1.2 Informationen zum Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft und zur Finanzdienstleistung selbst

14.1.2.1 Gesellschaftszweck und Hauptgeschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Fondsgesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter). Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Investition über eine Objektgesellschaft in ein gemischt genutztes Gebäudeensemble mit den Hauptnutzungsarten Büro / Praxis, Einzelhandel, Hospitality und Parken in Berlin („Anlageobjekt“), welches langfristig vermietet und anschließend nach der

Vermietungsphase veräußert werden soll. Das Anlageobjekt liegt auf einem rd. 12.271 qm großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte, Blatt 173N, lfd. Nr. 9 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Prenzlauer Berg, Flur 15, Flurstück 95, Gebäude- und Freifläche, Storkower Straße 160, 162, Landsberger Allee 117, 117A, 117B in Berlin. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft. Die Fondsgesellschaft ist unter Beachtung von vorstehendem Absatz sowie ihrer Anlagebedingungen im Sinne des § 266 KAGB zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Fondsgesellschaft kann zur Erreichung des Gesellschaftszwecks unter Beachtung der gesetzlich zulässigen Vermögensgegenstände und Anlagegrenzen auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften eingehen. Die Fondsgesellschaft kann die Handlungen, die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Die Fondsgesellschaft ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu werden und Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c, § 34f oder 34h Gewerbeordnung (GewO) oder nach § 32 i. V. m. § 1 Kreditwesengesetz (KWG) bedürfen. Die Fondsgesellschaft ist ausschließlich vermögensverwaltend im ertragssteuerlichen Sinn tätig.

14.1.2.2 Gegenstand der konkreten vorliegenden Anlagemöglichkeit und Zustandekommen des hierfür erforderlichen Vertrags

Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsangebots ist die mittelbare Beteiligung des Anlegers über den Treuhandkommanditisten als Treugeber an der Fondsgesellschaft nach Maßgabe des Treuhandvertrags, der Beitrittsvereinbarung sowie des Gesellschaftsvertrags sowie der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Um der Fondsgesellschaft beizutreten sowie die mit der Beteiligung verbundenen Rechtsgeschäfte abzuschließen, hat der Anleger eine vollständig ausgefüllte und von ihm unterzeichnete Beitrittsvereinbarung bei seinem Anlageberater /Vermittler oder direkt bei dem Anbieter einzureichen. Die unterzeichnete Beitrittsvereinbarung stellt ein rechtsverbindliches Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrags zwischen dem Anleger als Treugeber und dem Treuhandkommanditisten als Treuhänder nach Maßgabe der Beitrittsvereinbarung dar.

Die Annahme des Angebots zum Abschluss des Treuhandvertrags erfolgt durch den Treuhandkommanditisten. Der Vertrag kommt durch diese Annahme zustande.

14.1.2.3 Laufzeit des Treuhandvertrags /Dauer der Fondsgesellschaft /Kündigung

Die Fondsgesellschaft endet zum Ablauf des 31.12.2034, es sei denn, die Gesellschafter beschließen etwas anderes. Die Fondsgesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder mit Ablauf des 31.12.2019, falls der Erwerb des Anlageobjekts (Details hierzu siehe unter Abschnitt 1.3 bzw. in Abschnitt 5.2) bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjekts, oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjektes. Der Treuhandvertrag wird für die Dauer der Fondsgesellschaft eingegangen. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung des Gesellschafts- und des Treuhandvertrags besteht nicht. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon jeweils unberührt. Einzelheiten hinsichtlich Dauer und außerordentlichen Kündigung der Fondsgesellschaft bzw. der Beendigung des Treuhandvertrags regeln der Gesellschaftsvertrag (vgl. § 25 des Gesellschaftsvertrags) und der Treuhandvertrag (vgl. § 9 des Treuhandvertrags). Details zu diesen Regelungen und Darstellung möglicher wirtschaftlicher Nachteile einer vorzeitigen außerordentlichen Kündigung finden sich im vorliegenden Verkaufsprospekt, insbesondere in Abschnitt 6.3.3 lit. f.

14.1.2.4 Beteiligungsbetrag

Der Mindestbeteiligungsbetrag jedes künftig beitretenden Anlegers muss 10.000 Euro betragen; höhere Beteiligungsbeträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein; die Anleger haben den Nominalbetrag der übernommenen Pflichteinlage (gezeichneter Beteiligungsbetrag) zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 5 % des gezeichneten Beteiligungsbetrags als Erwerbspreis (Ausgabepreis) zu zahlen.

14.1.2.5 Vom Anleger zu entrichtender Gesamtbetrag zum Erwerb der Beteiligung

Der Anleger hat den in der Beitrittsvereinbarung genannten Beteiligungsbetrag zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag zu entrichten.

Die weiteren Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der Fondsgesellschaft sowie die weiteren Leistungen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind im Abschnitt 8 „Kosten“ dieses Verkaufsprospekts dargestellt. Weitere Kosten und Leistungen hat der Anleger im Zusammenhang mit dem Erwerb der Vermögensanlage nicht zu erbringen; insbesondere hat er keine weiteren Zahlungen zu leisten. Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft und zur steuerlichen Abwicklung finden sich im vorliegenden Verkaufsprospekt, insbesondere in Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“.

14.1.2.6 Zahlungsmodalitäten

Der Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag ist vom Anleger gemäß den Bestimmungen der Beitrittsvereinbarung zum 20. des auf die Zeichnung folgenden Monats (bzw., sofern dies kein Bankarbeitstag ist, zum nächstfolgenden Bankarbeitstag) zu erbringen.

Wird der Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag nicht rechtzeitig erbracht, können dem Anleger Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Das Recht zur Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen (z. B. zusätzliche Bearbeitungs- oder Bankgebühren) bleibt davon unberührt. Entsprechendes gilt, wenn der Anleger den Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag von einem Konto überweist, das nicht in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union geführt wird und die Zahlung deshalb zurückgewiesen wird. Weiterhin ist bei nicht vollständiger und/oder verspäteter Bereitstellung des Beteiligungsbetrags zzgl. Ausgabeaufschlag der Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung und vom Treuhandvertrag oder eine Herabsetzung des gezeichneten Beteiligungsbetrags durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft möglich. Im Fall eines Rücktritts hat der Anleger die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen. Das Recht zur Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt unberührt (siehe hierzu § 7 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft).

14.1.2.7 Entnahmen/Auszahlungen

Soweit die Fondsgesellschaft über freie Liquidität verfügt und die Fondsgesellschaft diese nach Einschätzung der

Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter auszahlen. Die Gesellschafter nehmen grundsätzlich im Verhältnis des Kapitalkontos I an Entnahmen teil, sofern nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist. Weitere Details zu vorstehenden Angaben siehe in Abschnitt 7.2.3 dieses Verkaufsprospekts und in § 19 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft. Die Zahlungen der Fondsgesellschaft werden durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Zahlstelle ausgeführt. Andere Stellen, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführen, existieren nicht.

14.1.2.8 Beitrittsgrundlage/Vertragsverhältnisse/ spezielle Risiken

Die Einzelheiten zu den Vertragsverhältnissen sind in der Beitrittsvereinbarung und im Verkaufsprospekt (nebst den dort in der Anlage beigefügten Anlagebedingungen, dem Gesellschafts- und dem Treuhandvertrag) enthalten. Diese Dokumente enthalten eine vollständige Beschreibung der Vertragsverhältnisse. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot um ein Finanzinstrument handelt, das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist und dessen Preis Schwankungen unterliegt, auf die die Fondsgesellschaft keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge. Die speziellen Risiken der Beteiligung sind in Abschnitt 6 des Verkaufsprospekts beschrieben. Für nähere Einzelheiten wird auf diese Informationen verwiesen.

Die den Anlegern zur Verfügung gestellten Informationen, insbesondere der vorliegende Verkaufsprospekt „**PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee**“, gelten bis zur Mitteilung von Änderungen.

Die PATRIZIA GrundInvest hält den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag), sowie die wesentlichen Anlegerinformationen und – falls ein solcher vorliegt – den letzten veröffentlichten Jahresbericht der Fondsgesellschaft (in der jeweils geltenden Fassung, die „**Verkaufsunterlagen**“) zur kostenlosen Ausgabe bereit.

14.1.3 Angaben zum Fernabsatzvertrag bzw. zum außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag

14.1.3.1 Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Die Beitrittsvereinbarung sowie das Vertragsverhältnis zwischen der Fondsgesellschaft und dem einzelnen Anleger sowie der Treuhandvertrag unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstands die gesetzlichen Vorgaben. Im Übrigen ist Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen dieses Vertrags der Sitz der Fondsgesellschaft, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

14.1.3.2 Sprache

Die Vertragssprache ist deutsch. Die Kommunikation zwischen der Fondsgesellschaft, ihren Gesellschaftern und den Anlegern erfolgt ausschließlich in deutscher Sprache.

14.1.4 Informationen zu etwaigen außergerichtlichen Rechtsbehelfen und das Bestehen von Garantiefonds

14.1.4.1 Außergerichtlicher Rechtsbehelf

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger (unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen) die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich.

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle einzureichen. Der Anleger hat zudem zu versichern, dass

- der Beschwerdegegenstand nicht bereits bei einem Gericht anhängig ist, in der Vergangenheit war oder von dem Beschwerdeführer während des Schlichtungsverfahrens anhängig gemacht wird,

- die Streitigkeit nicht durch außergerichtlichen Vergleich beigelegt ist,
- ein Antrag auf Prozesskostenhilfe nicht abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg bietet,
- die Angelegenheit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsvorschlags oder eines Schlichtungsverfahrens einer Schlichtungsstelle nach § 14 Abs. 1 Unterlassungsklagegesetz oder einer anderen Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist, und
- der Anspruch bei Erhebung der Beschwerde nicht bereits verjährt war und der Beschwerdegegner sich auf Verjährung beruft.

Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Der Anleger kann sich im Verfahren vertreten lassen.

Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank - Schlichtungsstelle
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt am Main
Tel.: 069 / 2388 1907
Fax: 069 / 709090 9901
www.bundesbank.de

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zum Anbieter der Anteile an der Fondsgesellschaft, zur Fondsgesellschaft und/oder zum Treuhandkommanditisten sowie alle mit der Verwaltung der Beteiligung im Zusammenhang stehenden Sachverhalte betreffen, steht zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeteiligungsgesetzes, eingerichtet bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V., zur Verfügung. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die jeweils geltende Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung sind bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. erhältlich.

Die Adresse lautet:

Ombudsstelle für Sachwerte und
Investmentvermögen e.V.
Postfach 64 02 22
10048 Berlin
Tel.: 030 / 257 616 90
Fax: 030 / 257 616 91
info@ombudsstelle.com
www.ombudsstelle.com

hängenden Rechtsgeschäfte ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Wegen der Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere zu den Widerrufsfristen und den Rechtsfolgen, wird in diesen Fällen auf die „Widerrufsbelehrung“ in der Beitrittserklärung verwiesen.

Die jeweilige Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der zuständigen Schlichtungsstelle einzureichen. Es ist zudem zu versichern, dass in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch kein außergerichtlicher Vergleich abgeschlossen wurde. Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Es ist möglich, sich im Verfahren vertreten zu lassen.

14.1.4.2 Garantiefonds / Einlagensicherung

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder andere Entschädigungsregelungen bezogen auf das Beteiligungsangebot insgesamt bestehen nicht.

14.1.5 Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die hier zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Sie sind während der Dauer des Angebots wirksam und werden während dieses Zeitraums ggf. aktualisiert. Sämtliche Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

14.2 WIDERRUFSRECHT

Sollte der Anleger als Verbraucher seine Beitrittsvereinbarung als Fernabsatzvertrag oder unter bestimmten Umständen außerhalb von Geschäftsräumen seines Vermittlers geschlossenen haben, steht ihm ggf. das gesetzliche Recht zu, binnen der gesetzlichen Frist seine im Rahmen der Beitrittsvereinbarung abgegebene Willenserklärung zum Abschluss des Treuhandvertrags und der damit zusammen-

15. ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

Stand 22. Juni 2018

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

mit Sitz in 86150 Augsburg, Fuggerstraße 26
(nachstehend „Gesellschaft“ oder „geschlossener Publikums-AIF“ genannt)

extern verwaltet durch die

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in 86150 Augsburg, Fuggerstraße 26 (nachstehend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannt)

für den von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen Publikums-AIF,

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1 ZULÄSSIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- a) Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“),
- b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der lit. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (auch als „Objektgesellschaft“ bezeichnet) (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB),
- c) Vermögensgegenstände nach §§ 193 bis 195 KAGB (§ 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB).

§ 2 ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

- (1) Die Gesellschaft investiert mittelbar über eine Gesellschaft im Sinne von § 1 lit. b) in eine Immobilie in Berlin im Stadtteil Prenzlauer Berg („Anlageobjekt“), welche

langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll.

Das Anlageobjekt, ein gemischt genutztes Gebäude-Ensemble mit den Hauptnutzungsarten Büro/ Praxis, Einzelhandel, Hospitality und Parken, liegt auf einem rd. 12.271 m² großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte, Blatt 173N, lfd. Nr. 9 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Prenzlauer Berg, Flur 15, Flurstück 95, Gebäude- und Freifläche, Storkower Straße 160, 162, Landsberger Allee 117, 117A, 117B in Berlin. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet.

Der Investitionsprozess der Gesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. a) bzw. b) ist nach dem Erwerb des Anlageobjekts abgeschlossen. In Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. c) darf die Gesellschaft nach Ablauf der Beitrittsphase von Anlegern und während der Vermietungsphase für Vermögensgegenstände gemäß § 1 lit. a) bzw. b) max. 25 Prozent des investierten Kapitals halten.

- (2) Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten i. V. m. der Mieterstruktur der gemischt genutzten Immobilie ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Gesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB investiert.

§ 3 KREDITAUFNAHME (LEVERAGE) UND BELASTUNG

- (1) 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. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.
- (2) Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen,

sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 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. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze ist die Belastung von Vermögensgegenständen, welche zu Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

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

§ 4 DERIVATE

Die Gesellschaft darf Derivategeschäfte nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Die Gesellschaft wird keine Gesamtrendite-Swaps gemäß der Verordnung (EU) Nr. 2015/2365 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 eingehen.

ANTEILSKLASSEN

§ 5 ANTEILSKLASSEN

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

AUSGABEPREIS UND KOSTEN

§ 6 AUSGABEPREIS, MINDESTZEICHNUNGSSUMME, AUSGABEAUFSCHLAG, INITIALKOSTEN

- (1) Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 Euro (Mindestzeichnungssumme). Höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
- (2) Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,40 Prozent des Ausgabepreises. Dies entspricht 16,10 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlagen und darin sind Vergütungen für die Vermittlung der Kommanditeinlagen von bis zu 8,5 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlagen enthalten.
- (3) Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der Kommanditeinlage der Anleger. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
- (4) Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 11,10 Prozent der Kommanditeinlagen der Anleger belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind spätestens zum Ende der Platzierungsfrist fällig.
- (5) Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

§ 7 LAUFENDE KOSTEN

- (1) Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an den persönlich haftenden Gesellschafter (Komplementär) der Gesellschaft kann jährlich insgesamt bis zu 0,75 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Dabei beträgt die Mindestvergütung der Kapi-

talverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauf-
lage mindestens 404.600 Euro p.a.

(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.

(3) Vergütungen die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,72 Prozent der Bemessungsgrundlage. Dabei beträgt die Mindestvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauf-
lage mindestens 404.600 Euro p.a. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält als Liquidator der Gesellschaft während des Liquidationszeitraums maximal eine Vergütung in Höhe von bis zu 404.600 Euro p.a.

b) Der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär) der Gesellschaft erhält eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von bis zu 0,030 Prozent der Bemessungsgrundlage, maximal jedoch 14.875 Euro.

(4) Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften

Auf Ebene der von der Gesellschaft ggf. gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Der Verkaufsprospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

(5) Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,25 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

(6) Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen

a) Folgende laufende Kosten, einschließlich darauf ggf. anfallender Steuern, hat die Gesellschaft zu tragen:

- i. Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- ii. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;
- iii. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- iv. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- v. für die Immobilien bzw. ggf. Objektgesellschaften entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- vi. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;

- vii. Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
 - viii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
 - ix. Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die ab Zulassung zum Vertrieb entstanden und von Dritten in Rechnung gestellt werden;
 - x. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.
- b) Auf Ebene der von der Gesellschaft ggf. gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls die vorstehend dargestellten Kosten anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.
- c) Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.
- (7) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten
- a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält bei Verkauf von Vermögensgegenständen im Sinne von § 1 lit. a) und lit. b) eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 1,5 Prozent des vereinbarten Verkaufspreises der zu veräußernden Immobilie. Diese Vergütung fällt auch an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft die jeweilige Immobilie für Rechnung der jeweiligen Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, veräußert.
 - b) Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Gesellschaft bzw. ggf. ihren Objektgesellschaften die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Vermietung/Verpachtung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung (sofern nicht unter lit. a) bereits erfasst), der Vermietung/Verpachtung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der direkt bzw. indirekt gehaltenen Vermögensgegenstände der Gesellschaft einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern und Gebühren werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.
- (8) Erfolgsabhängige Vergütungen
- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
 - b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,0 Prozent bezogen auf ihre geleistete Einlage für den Zeitraum vom Beitritt in die Gesellschaft bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.
- Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 15 Prozent aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.
- Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahrs, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.
- (9) Steuern
- Insoweit nach aktueller Rechtslage Kosten für die Gesellschaft entstehen, berücksichtigen die genannten Beträge etwaige Umsatzsteuer auf der Basis der

aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der Rechtslage, insbesondere durch Änderungen der gesetzlichen Steuersätze, werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Gesellschaft zugute.

§ 8 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ENTRICHTENDEN KOSTEN

Mit seiner Beteiligung können dem Anleger über die allgemeinen gesetzlichen Regelungen hinaus zudem folgende sonstige Kosten entstehen:

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die dadurch entstehenden Notargebühren, Registerkosten und Steuern zu tragen.

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

ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE, VERWAHRSTELLE

§ 9 AUSSCHÜTTUNG

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft, auch soweit diese aus Veräußerungsgewinnen stammt, soll an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

An den Auszahlungen (Entnahmen/Ausschüttungen) nehmen die Gesellschafter im Jahr des Beitritts dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiliger Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht.

§ 10 GESCHÄFTSJAHR, LAUFZEIT UND BERICHTE

- (1) Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein

Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

- (2) Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2034 befristet („Grundlaufzeit“). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Die Gesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder mit Ablauf des 31. Dezember 2019, falls der Erwerb des Anlageobjekts bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjekts, oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjektes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten beschlossen werden. Dabei ist die Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft max. um bis zu 50 Prozent bezogen auf die Länge der Grundlaufzeit möglich. Eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft über die Grundlaufzeit hinaus muss darin begründet sein, dass nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der bei einer Liquidation der Gesellschaft zu erzielende Erlös für die Vermögensgegenstände der Gesellschaft in dem zu diesem Zeitpunkt gegebenen Marktumfeld ungünstig erscheint oder andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen. Sofern die Gesellschaft keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, wird die Gesellschaft, gegebenenfalls auch vor Ablauf der Grundlaufzeit, auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen aufgelöst.
- (3) Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrags und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

- (4) Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 i. V. m. mit § 135 KAGB, auch i. V. m. § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichts zu machen.
- (5) Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahrungsaufgaben nach Absatz 3 unberührt.

§ 11 VERWAHRSTELLE

- (1) Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.
- (2) Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
- (3) Die Verwahrstelle kann Verwahrungsaufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
- (4) Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen

16. ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 1 FIRMA, SITZ, ANLAGEBEDINGUNGEN

- (1) Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft im Sinne des § 149 KAGB und führt die Firma:

PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

(nachstehend „**Gesellschaft**“).

- (2) Sitz der Gesellschaft ist Augsburg.
- (3) Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu ihren Gesellschaftern bestimmt sich nach den als Anlage beigefügten Anlagebedingungen in Verbindung mit diesem Gesellschaftsvertrag.

§ 2 GESELLSCHAFTSZWECK, FREMDVERWALTUNG, KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT, VERWAHRSTELLE

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter). Die Anlagestrategie der Gesellschaft ist die mittelbare Investition über eine Objektgesellschaft in ein gemischt genutztes Gebäude-Ensemble in Berlin, Stadtteil Prenzlauer Berg, mit den Hauptnutzungsarten Büro/Praxis, Einzelhandel, Hospitality und Parken („Anlageobjekt“), welches langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Das Anlageobjekt liegt auf einem rd. 12.271 m² großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte, Blatt 173N, lfd. Nr. 9 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Prenzlauer Berg, Flur 15, Flurstück 95, Gebäude- und Freifläche, Storkower Straße 160, 162, Landsberger Allee 117, 117A, 117B in Berlin. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft.
- (2) Die Gesellschaft ist unter Beachtung von vorstehendem Abs. (1) sowie ihrer Anlagebedingungen im Sinne des § 266 KAGB zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft kann zur Erreichung des Gesellschaftszwecks unter Beachtung der gesetzlich

zulässigen Vermögensgegenstände und Anlagegrenzen auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften eingehen. Die Gesellschaft kann die Handlungen, die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

- (3) Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu werden und Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c, § 34f oder 34h Gewerbeordnung (GewO) oder nach § 32 i. V. m. § 1 Kreditwesengesetz (KWG) bedürfen.
- (4) Die Gesellschaft ist ausschließlich vermögensverwaltend im ertragssteuerlichen Sinn tätig.
- (5) Die Gesellschaft, ein geschlossener Publikums-AIF im Sinne des KAGB, wird den geschäftsführenden Kommanditisten in einem Fremdverwaltungsvertrag („**Fremdverwaltungsvertrag**“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne der §§ 17 ff. KAGB („**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“) der Gesellschaft bestellen. Nach dem Fremdverwaltungsvertrag obliegt der Kapitalverwaltungsgesellschaft neben der Ausführung der allgemeinen Verwaltungstätigkeit insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Gesellschaft.
- (6) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragt eine AIF-Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 ff. KAGB; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Gesellschafter. Der Verwahrstelle obliegen die nach dem KAGB und dem Verwahrstellenvertrag vorgeschriebenen Aufgaben.

§ 3 GESELLSCHAFTER UND KAPITAL

- (1) Komplementär (persönlich haftender Gesellschafter) ist die WS Beteiligungs GmbH („**Komplementär**“), mit Sitz in München, ohne Kapitalanteil. Der Komplementär ist zur Leistung einer Einlage weder berechtigt noch verpflichtet und ist nicht am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.
- (2) Gründungskommanditist und geschäftsführender Kommanditist ist die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („**geschäftsführender Kommanditist**“), mit Sitz in Augsburg, mit einem Kapitalanteil in Höhe von 20.000 Euro.

- (3) Darüber hinaus kann sich jede natürliche oder juristische Person, Personengesellschaft (soweit nicht in § 3 Abs. (5) ausgeschlossen) oder Stiftung gemäß den Voraussetzungen des § 3 Abs. (5) und der entsprechenden Beitrittsvereinbarung im Rahmen der Kapitalerhöhungen gemäß § 4 Abs. (1) über den Treuhandkommanditisten, die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Treuhandkommanditist“), mit Sitz in Augsburg, als Treugeber beteiligen. Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hält in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditist zusätzlich zu dem Kapitalanteil gemäß § 3 Abs. (2) keinen weiteren Kapitalanteil für eigene Rechnung und ist darüber hinaus nicht für eigene Rechnung am Vermögen der Gesellschaft beteiligt, wird jedoch im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäß § 4 ihren Kapitalanteil erhöhen und den Erhöhungsbetrag (weiterer Kapitalanteil) treuhänderisch für Rechnung der Treugeber halten. Die Beteiligung an der Gesellschaft als Treugeber erfolgt, indem der Treugeber ein Angebot auf Abschluss eines Treuhandvertrags abgibt, der Treuhandkommanditist dieses Angebot annimmt und die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung gemäß § 4 zulässt. Die Treugeber werden über die Annahme des Angebots auf Abschluss eines Treuhandvertrags und die Zulassung des Treuhandkommanditisten zur entsprechenden Kapitalerhöhung gemäß § 4 informiert; die Treugeber verzichten gemäß § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung. Treugeber und Kommanditisten werden nachfolgend auch gemeinschaftlich als Gesellschafter bezeichnet, sofern nicht ausdrücklich auf Treugeber oder Kommanditisten Bezug genommen wird.
- (4) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist durch die Gesellschafter unwiderruflich bevollmächtigt, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ohne weitere Zustimmung weitere natürliche oder juristische Personen als Gesellschafter in die Gesellschaft aufzunehmen, entsprechende Aufnahmeverträge (auch im Namen der jeweiligen Mitgesellschafter) abzuschließen und/oder durch Erhöhung der Beteiligung des Treuhandkommanditisten das eingelegte Kapital zur Finanzierung des durchzuführenden bzw. durchgeführten Gesellschaftszwecks im Sinne des § 2 zu erhöhen und diejenigen Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die insoweit sachdienlich oder erforderlich sind. Eine separate Zustimmung der Mitgesellschafter ist hierfür nicht erforderlich.
- (5) Das Gesellschaftskapital setzt sich aus den gesamten Kapitalanteilen der jeweiligen Gesellschafter zusammen. Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen.
- Personen, die (i) Staatsangehörige der USA sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („Green Card“), (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt / Wohnsitz oder Sitz in den USA haben und / oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA eingehen oder einer solchen anbieten, dürfen nicht Kommanditisten der Gesellschaft oder Treugeber sein. Vorstehendes gilt gleichermaßen für sämtliche juristischen Personen, und Personenhandelsgesellschaften, sonstige Personenmehrheiten, Stiftungen, Trusts oder sonstige verselbständigte Vermögensmassen, die nach dem Recht eines US-Bundesstaates errichtet sind (jeweils unabhängig davon, ob sie nach dem Recht des jeweiligen US-Bundesstaates selbst Träger von Rechten und Pflichten sein können) und / oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind. Anlässlich der Aufnahme und auf Verlangen der Kapitalverwaltungsgesellschaft haben Gesellschafter zu versichern und nachzuweisen, dass keine der im vorstehenden Satz genannten Bedingungen („Beteiligungshindernis“) vorliegt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann im Einzelfall und sofern dies rechtlich zulässig ist Ausnahmen von den Regelungen in diesem Absatz zulassen.
- Bei anfänglichem oder nachträglichem Vorliegen eines Beteiligungshindernisses ist der betreffende Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft und den übrigen Gesellschaftern schadenersatzpflichtig, es sei denn, der Gesellschafter hat dies nicht zu vertreten. Ausnahmen davon, dass der Gesellschaft grundsätzlich nur derjenige beitreten kann, in dessen Person kein Beteiligungshindernis vorliegt, können durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen werden. Ungeachtet einer solchen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährten Ausnahme ist der betreffende Gesellschafter, nicht aber die Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Gesellschaft und jedem einzelnen Gesellschafter gegenüber zum Ersatz aller Schäden, Kosten und Nachteile verpflichtet, die daraus entstehen, dass in der Person des Gesellschafters ein Beteiligungshindernis

vorliegt oder entsteht. Ein Rückgriff des betreffenden Gesellschafters auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist ausgeschlossen.

- (6) Der Beteiligungsbetrag eines Gesellschafters am Kapital der Gesellschaft muss mindestens 10.000 Euro betragen. Beteiligungsbeträge müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Zusätzlich hat der beitretende Gesellschafter einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 Prozent bezogen auf seinen Beteiligungsbetrag entsprechend der Beitrittsvereinbarung zu leisten. Der gesamte Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag ist in bar nach näherer Maßgabe der Beitrittsvereinbarung zu erbringen. Soweit Beteiligungen im Rahmen einer Platzierungsgarantie übernommen werden, ist ein Ausgabeaufschlag nicht zu leisten. Das Gesellschaftskapital setzt sich aus den gesamten Beteiligungsbeträgen der jeweiligen Gesellschafter zusammen.
- (7) Den beitretenden Gesellschaftern ist bekannt, dass seit Gründung der Gesellschaft verschiedene Verträge für die Gesellschaft bzw. eine ihr vorgeschaltete Objektgesellschaft abgeschlossen wurden bzw. künftig abgeschlossen werden, insbesondere über den Kauf und die Finanzierung des Anlageobjekts, über Eigen- und Fremdkapitalvermittlung, über eine Platzierungsgarantie sowie verschiedene Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsverträge, wie im Verkaufsprospekt der Gesellschaft, der zur Einwerbung von Anlegern (Treugebern) im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäß § 4 verwendet wird, beschrieben, und die Gesellschaft aus solchen Verträgen wirtschaftlich verpflichtet ist bzw. verpflichtet wird. Die Gesellschafter können die abgeschlossenen Verträge gemäß § 10 Abs. (1) einsehen und stimmen ihnen mit ihrem Beitritt zu.
- (8) Der geschäftsführende Kommanditist hat seinen Kapitalanteil gemäß § 3 Abs. (2) geleistet. Die übrigen Gesellschafter werden ihre Kapitalanteile nach Maßgabe des § 7 erbringen.
- (9) Die für den Treuhandkommanditisten und jeden Kommanditisten im Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt stets 100 Euro.
- (10) Die Gesellschafter bestellen den geschäftsführenden Kommanditisten als gemeinsamen Empfangsbevollmächtigten im Sinne des § 183 AO und verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der deutschen Steuerveranlagung bzw. gesonderter Feststellungen für die Gesellschaft nur nach Zustimmung des geschäftsführenden Kommanditisten und nur durch den Steuerberater der Gesellschaft einzulegen, auch soweit sie persönlich (z. B. hinsichtlich ihrer Sonderwerbungskosten) betroffen sind. Dies gilt auch für den Fall, dass der Gesellschafter gekündigt hat oder bereits aus der Gesellschaft ausgeschieden ist. Diese Verpflichtung und die Empfangsvollmacht, die bei einem etwaigen Ausscheiden des geschäftsführenden Kommanditisten aus der Gesellschaft ggf. zu erneuern ist, gelten unwiderruflich über die Gesellschaftszugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen. Der geschäftsführende Kommanditist kann die Empfangsbevollmächtigung ab dem Zeitpunkt der Liquidation durch Erklärung gegenüber der zuständigen Finanzbehörde mit der Folge widerrufen, dass die Zustellungen sodann an die Gesellschafter der Liquidationsgesellschaft direkt erfolgen müssen; er wird von diesem Recht nur auf Basis eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses Gebrauch machen.
- (11) Gesellschafter kann nur werden, wer sich gegenüber der Gesellschaft gemäß den Anforderungen in der Beitrittserklärung identifiziert hat. Gesellschafter haben sich gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung, insbesondere durch Übersendung einer Kopie eines gültigen Reisepasses oder Personalausweises, zu identifizieren. Bei juristischen Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen erfolgt die Identifikation durch einen Handels- oder Stiftungsregisterauszug und die Übersendung jeweils einer Kopie des gültigen Reisepasses oder Personalausweises der vertretungsberechtigten Personen. Der Gesellschafter ist verpflichtet, der Gesellschaft diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die diese zur Erfüllung etwaiger sich aus dem Geldwäschegesetz oder sonstigen gesetzlichen Vorgaben ergebenden Verpflichtungen benötigt.
- (12) Die Gesellschafter unterliegen keinem Wettbewerbsverbot. Wettbewerbsrelevante Informationen sollen jedoch nur an einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten, für beide Seiten vertrauenswürdigen Dritten gegeben werden.

§ 4 KAPITALERHÖHUNGEN

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils

sowie durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bis zum 30.12.2019 (Platzierungsfrist) in einem oder mehreren Schritten auf bis zu 63.000.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag) zu erhöhen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2020 zu verlängern.

- (2) Mit der Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung und der Annahme des Angebots des Anlegers zum Abschluss eines Treuhandvertrags durch den Treuhandkommanditisten erhöht sich der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten vorbehaltlich des § 4 Abs. (3) und § 3 jeweils (ggf. schrittweise) automatisch, ohne dass es einer weiteren Maßnahme oder Erklärung bedarf, um den entsprechenden in der Beitrittsvereinbarung bezeichneten und tatsächlich geleisteten Betrag. Die Erbringung der Kommanditeinlage des Treuhandkommanditisten richtet sich nach § 3 Abs. (6), § 4 Abs. (5) und § 7.
- (3) Kapitalerhöhungen erfolgen jeweils mit Wirkung zum Beginn des Kalendermonats, der der Annahme des Beitritts bzw. der Zulassung zur Erhöhung und Zahlung des Kapitalanteils folgt.
- (4) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen.
- (5) Sacheinlagen sind unzulässig.

§ 5 RECHTSTELLUNG DER TREUGEGER UND KOMMANDITISTEN / AUSKUNFTSPFLICHTEN

- (1) Den Gesellschaftern ist bekannt, dass der Treuhandkommanditist an den geplanten Kapitalerhöhungen gemäß § 4 Abs. 1 zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhänder für fremde Rechnung teilnimmt und seinen Kapitalanteil für die Treugeber halten wird. Dieses Treuhandverhältnis wird in einem Treuhandvertrag geregelt, den der Treuhandkommanditist mit den Treugebern unmittelbar abschließt.
 - (2) Der Treugeber hat im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an einem Auseinandersetzungsguthaben und einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere Stimm- und Entnahmerechte. Die Gesellschafter sind ausdrücklich damit einverstanden, dass die Treugeber die auf ihre Beteiligung entfallenden mitgliedschaftlichen Rechte unmittelbar selbst oder durch Bevollmächtigte (entsprechend den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrags) ausüben, insbesondere an Beschlussfassungen der Gesellschafter mitwirken können.
 - (3) Soweit die Treugeber nicht unmittelbar handeln, wird der Treuhandkommanditist die Gesellschafterrechte nach deren Weisungen und insbesondere nach Maßgabe des Treuhandvertrags im Interesse der Treugeber ausüben.
- Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat in ihrer Eigenschaft als geschäftsführender Kommanditist und Treuhandkommanditist kein Stimmrecht und darf auch nicht als Vertreter der Treugeber handeln, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob sie zu entlasten, von einer Verbindlichkeit zu befreien oder aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund auszuschließen ist oder ob die Gesellschaft einen Rechtsstreit gegen sie einleiten soll. In diesen Fällen üben die Treugeber ihre Stimmrechte selbst aus, sofern sie nicht den Treuhandkommanditisten anweisen, die auf sie jeweils entfallenden Stimmen in ihrem Namen als Bote zu übermitteln. Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unterliegt in allen anderen Fällen keinem Stimmverbot; sie darf insbesondere ihr Stimmrecht für den im eigenen Namen gehaltenen Kapitalanteil und die Stimmrechte für die treuhänderisch für die Treugeber gehaltenen Anteile ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob die Gesellschaft einen Vertrag mit ihr abschließen, ändern oder beenden soll.
- (4) Jeder Treugeber kann nach Ablauf der Platzierungsfrist gemäß § 4 Abs. (1) spätestens aber 1 Jahr nach seinem Beitritt und unter Vorlage einer Handelsregistervollmacht gemäß § 30 verlangen, dass seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung als Kommanditist umgewandelt wird. § 3 Abs. (6) gilt sinngemäß. Das Verlangen wird erst mit der Vorlage der Handelsregistervollmacht wirksam. Die Umwandlung ist aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister. Die durch eine solche Umwandlung entstehenden und durch die Gesellschaft nachgewiesenen Kosten und Steuern (z. B. Kosten der

Eintragung ins Handelsregister) hat der wechselnde Treugeber zu tragen. Die für den wechselnden Treugeber im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 100 Euro.

- (5) Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, etwaige Änderungen seiner in der Beitrittsvereinbarung gemachten Angaben (insbesondere Adressänderungen, Bankverbindungen oder Wechsel der Staatsangehörigkeit bzw. weitere Staatsangehörigkeit) der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen. Jeder Gesellschafter ist auch verpflichtet, der Gesellschaft unaufgefordert seine steuerrechtliche „Ansässigkeit“ außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bzw. jede künftige Änderung seiner steuerrechtlichen „Ansässigkeit“ mitzuteilen. Auf Anforderung der Kapitalverwaltungsgesellschaft hat jeder Gesellschafter Nachweis über den Ort seiner „Ansässigkeit“ im Sinne des Steuerrechts zu erbringen. Verzieht ein Gesellschafter ins Ausland, so hat er der Gesellschaft auf Anforderung einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen. Gleiches gilt für Gesellschafter mit Wohnsitz im Ausland. § 3 Abs. (5) bleibt hiervon unberührt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat überdies das Recht, von den Gesellschaftern Angaben zur Erteilung von Auskünften gegenüber Steuerbehörden oder kontoführenden Banken zu verlangen, soweit dies gesetzlich geboten ist, von den Steuerbehörden gefordert wird oder zur Freistellung, Ermäßigung oder Erstattung von Abzugsteuern erforderlich ist. In den zuletzt genannten Fällen ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft zudem berechtigt, von den Gesellschaftern die Ausfertigung ggf. notwendiger Steuerformulare und -erklärungen oder die Mitwirkung hierbei zu verlangen.

§ 6 GESELLSCHAFTERKONTEN

- (1) Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:
- (a) Der Kapitalanteil (Pflichteinlage einschließlich Hafteinlage) des Gesellschafters wird auf dem Kapitalkonto I geführt. Dieses ist unveränderlich. Auf einem Unterkonto des Kapitalkontos I sind etwaige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen gemäß § 272 Abs. 1 S. 3 HGB zu buchen.
- (b) Der Ausgabeaufschlag wird auf dem Kapitalkonto II gebucht. Das Kapitalkonto II gilt als Rücklage nach § 264c Abs. 2 S. 1 Ziffer II HGB.

(c) Entnahmen sowie sonstige Einlagen werden auf dem Kapitalkonto III gebucht.

(d) Gewinne und Verluste werden auf dem Kapitalkonto IV gebucht (Gewinn- und Verlustvortragkonto).

- (2) Die Salden auf den Kapitalkonten sind unverzinslich.
- (3) Für den Leistungsverkehr und die sonstigen Ansprüche zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern wird ein gesondertes Verrechnungskonto geführt. Das Konto hat im Verhältnis der Gesellschaft zu den Gesellschaftern Forderungs- und Verbindlichkeitscharakter.
- (4) Der geschäftsführende Kommanditist bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt, ohne Zustimmung der Gesellschafter von Abs. (1) abweichende Konten zu führen, wenn dies aufgrund aufsichtsrechtlicher Vorgaben erforderlich ist.

§ 7 ERBRINGUNG DER KOMMANDITEINLAGEN

Für die Leistung der Kapitalanteile und des Ausgabeaufschlags bei Gesellschaftern, die gemäß § 3 Abs. (3) und (4) beitreten bzw. ihren Kapitalanteil erhöhen, gilt Folgendes:

- (1) Die Gesellschafter sind zur vollständigen Barleistung des Kapitalanteils zzgl. Ausgabeaufschlag gemäß den Bedingungen der Beitrittsvereinbarung in der dort genannten Währung kosten- und spesenfrei für die Gesellschaft an diese verpflichtet. Der Kapitalanteil zzgl. Ausgabeaufschlag ist vollständig von einem Bankkonto zu zahlen, das in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Gemeinschaft geführt wird. Andernfalls kann die Zahlung zurückgewiesen werden. Sie gilt im Fall einer Zahlung von einem anderen als den vorstehend genannten Konten als nicht geleistet.

Bei ratenweiser Einzahlung des Kapitalanteils werden die Einzahlungen vorrangig dem Kapitalkonto II, dann dem Kapitalkonto I gutgeschrieben.

- (2) Der Treuhandkommanditist erhöht seinen Anteil im Rahmen der jeweiligen Kapitalerhöhung gemäß § 4. Durch Erbringung des Kapitalanteils zzgl. Ausgabeaufschlags durch den Treugeber wird der Treuhandkommanditist zugleich von seiner Einlageverpflichtung befreit. Eine weiter gehende Haftung des Treuhandkommanditisten für die Erbringung der Einlagen ist im Innenverhältnis zur Gesellschaft ausgeschlossen.

- (3) Wird der Kapitalanteil zzgl. Ausgabeaufschlag zu den über die Beitrittsvereinbarung vereinbarten Terminen nicht oder nicht in voller Höhe erbracht, kann der Treuhandkommanditist bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Beitrittsvereinbarung mit dem säumigen Treugeber zurücktreten.
- (4) Der infolge Abs. (3) gemäß § 26 Abs. (1) lit. (b) ausscheidende Gesellschafter trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten und die der Gesellschaft dadurch entstehenden Schäden. Die Gesellschaft ist zudem berechtigt, ihre Schadenersatzansprüche mit etwaigen Rückzahlungsverpflichtungen zu verrechnen.
- (5) Anstelle des Rücktritts gemäß Abs. (3) kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Gesellschafters unter Beachtung des § 3, insbesondere des § 3 Abs. (6), auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Gesellschafter die diesbezüglichen Kosten der Gesellschaft zu tragen.
- (6) Bei nicht fristgerechter Einzahlung der Einlagen können dem Gesellschafter Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt.
- (7) Der Treuhandkommanditist tritt bereits hiermit die ihm gegenüber den jeweiligen Treugebern zustehenden Ansprüche auf Verzugszinsen und sonstige Schadenersatzansprüche an die Gesellschaft ab; die Gesellschaft nimmt diese Abtretung an. Die Gesellschaft ist somit berechtigt, die entsprechenden Ansprüche unmittelbar gegenüber dem jeweiligen Treugeber geltend zu machen; ein darüber hinausgehender Anspruch der Gesellschaft gegenüber dem Treuhandkommanditisten besteht nicht.

§ 8 AUSSCHLUSS DER NACHSCHUSSPFLICHT

Mit der vollständigen Erbringung der Kommanditeinlage erlischt der Anspruch gegen einen Gesellschafter auf Leistung der Einlage. Über die Verpflichtung zur Leistung des in der Beitrittsvereinbarung vereinbarten Kommanditanteils zzgl. Ausgabeaufschlags hinaus übernehmen die Gesellschafter keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten oder Haftungen. Dies gilt auch im Fall einer Auflösung der Gesellschaft. Ein Gesellschafter ist nicht zum Ausgleich

entstandener Verluste verpflichtet, § 707 BGB bleibt somit anwendbar.

Unberührt von diesem vertraglichen Haftungsausschluss bleibt die gesetzliche Regelung über die Haftung der Kommanditisten, bzw. der Treugeber im Innenverhältnis zum Treuhandkommanditisten gemäß Treuhandvertrag, gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB.

§ 9 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG, AUFGABEN DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

- (1) Zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet ist ausschließlich der geschäftsführende Kommanditist. Der Komplementär ist im Innenverhältnis von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Den übrigen Kommanditisten stehen keine Geschäftsführungs- und Vertretungsrechte für die gesamte Dauer der Gesellschaft zu.
- (2) Der geschäftsführende Kommanditist ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft unter Beachtung der sich aus § 14 ergebenden Zuständigkeiten der Gesellschafter sowie nach Maßgabe der von diesen demgemäß gefassten Gesellschafterbeschlüsse mit der Sorgfalt ordentlicher Kaufleute zu führen. Der geschäftsführende Kommanditist hat die Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und diesem Gesellschaftsvertrag zu führen. Über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehende Handlungen bedürfen eines zustimmenden Gesellschafterbeschlusses.

Die Geschäftsführungsbefugnis umfasst die Vornahme aller zum ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft zählenden Geschäfte, soweit diese nicht gemäß § 2 (5) bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugewiesen sind. Zum ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft zählen neben der Bestellung der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 2 (5) insbesondere auch der Abschluss von Verträgen über die Beschaffung des Eigenkapitals der Gesellschaft.

- (3) Der Komplementär ist von den Beschränkungen des § 112 Abs. 1 HGB befreit. Dies gilt sinngemäß für den geschäftsführenden Kommanditisten.
- (4) Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist sowie deren Organe sind bezüglich aller Rechtsgeschäfte zwischen ihnen und der Gesellschaft

sowie den Kommanditisten von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist müssen jeweils stets mindestens zwei Geschäftsführer haben und die weiteren Voraussetzungen gemäß § 153 KAGB erfüllen.

- (5) Der Komplementär vertritt die Gesellschaft einzeln. Dem geschäftsführenden Kommanditisten wird hiermit im Rahmen seiner Geschäftsführungsbefugnis und soweit gesetzlich zulässig, Generalvollmacht zur Vertretung der Gesellschaft erteilt. Er ist im Rahmen seiner Generalvollmacht ebenfalls einzelvertretungsbe-rechtigt. Die Vollmacht ist nach außen inhaltlich nicht beschränkt.
- (6) Die Gesellschafter sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ermächtigt, die dem geschäftsführenden Kommanditisten erteilte Geschäftsführungsbefugnis nebst Generalvollmacht durch Beschluss zu widerrufen.
- (7) Mit dem Ausscheiden des geschäftsführenden Kommanditisten bzw. des Komplementärs aus der Gesellschaft erlischt dessen Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis automatisch.
- (8) Der geschäftsführende Kommanditist ist, soweit gesetzlich zulässig, zur Beauftragung anderer juristischer oder natürlicher Personen mit Teilen der Geschäftsführung oder mit einzelnen Geschäftsführungsaufgaben berechtigt. Die Verantwortung für die Geschäftsführung verbleibt jedoch stets beim geschäftsführenden Kommanditisten.

§ 10 AUSKUNFTS-, EINSICHTS- UND KONTROLLRECHTE, GESCHÄFTSBERICHT

- (1) Die Gesellschafter haben über das Kontrollrecht des § 166 HGB hinaus das Recht, von dem geschäftsführenden Kommanditisten Auskünfte über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu verlangen. Sofern der geschäftsführende Kommanditist einem Auskunftsverlangen eines Gesellschafters in angemessener Frist nicht nachkommt oder sonstige wichtige Gründe vorliegen, sind die Gesellschafter berechtigt, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft zu üblichen Bürozeiten selbst einzusehen. Der vorab mitzuteilende Prüfungszweck bestimmt den Inhalt und Umfang des Einsichtsrechts. Die Gesellschafter können sich hierbei zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter Angehöriger der rechts- und

steuerberatenden Berufe (Rechtsanwalt, Notar, Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer oder Steuerberater) bedienen, die jedoch nicht selbst oder als Berater in Konkurrenz zur Gesellschaft oder einem Gesellschafter gemäß § 3 Abs. (1), (2) und (3) stehen dürfen. Die Kosten hierfür haben die Gesellschafter selbst zu tragen. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, den Einsichtsbevollmächtigten abzulehnen, soweit dieser bereits für einen Gesellschafter der Gesellschaft tätig ist bzw. war oder soweit dieser im Auftrag Dritter handelt, die für einen Gesellschafter tätig sind.

- (2) Die Ausübung der Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte nach § 10 Abs. (1) darf den ordentlichen Betrieb der Gesellschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. Der geschäftsführende Kommanditist darf die Erteilung von Auskünften und Einsichtnahmen verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Gesellschafter diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder der Gesellschaft durch die Auskunftserteilung oder die Einsichtnahme ein nicht unerheblicher Schaden droht.
- (3) Der geschäftsführende Kommanditist informiert die Gesellschafter über wesentliche geschäftliche Vorgänge und über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft.
- (4) Der geschäftsführende Kommanditist hat jährlich den Gesellschaftern über den Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft zu berichten.
- (5) Alle Gesellschafter und deren mögliche Vertreter haben über sämtliche Angelegenheiten und Unterlagen der Gesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren. Unterlagen und Informationen betreffend die Gesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, dürfen nur an einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten und für beide Seiten vertrauenswürdigen Dritten (Berater) weitergegeben werden; dieser darf von der Verschwiegenheitspflicht nicht entbunden werden.

§ 11 HAFTUNG

- (1) Die Gesellschafter haben untereinander sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten. Die Bestimmungen des § 9 Abs. (2) bleiben unberührt.

- (2) Schadenersatzansprüche der Gesellschafter untereinander sowie im Verhältnis zur Gesellschaft verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (3) Ansprüche sind gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen.

§ 12 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

- (1) Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Die Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens nach Art des Umlaufverfahrens gefasst. Das Abstimmungsverfahren ist einmal jährlich – sofern nicht gesetzlich abweichend geregelt – bis spätestens zum 30.11. eines Jahres, erstmals für das Geschäftsjahr 2018 durchzuführen. Den Gesellschaftern werden alle zur Teilnahme und Abstimmung erforderlichen Informationen und Dokumente unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Angabe der Tagesordnung in Textform übermittelt. Die notwendigen Informationen zur Teilnahme und Abstimmung werden an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters übermittelt. Der Anleger wird durch Übersendung einer Email an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Im Übrigen gelten die § 15 und § 16 entsprechend.

Eine Beschlussfassung in einer Gesellschafterversammlung ist unter den Voraussetzungen des § 16 dieses Gesellschaftsvertrages möglich.

- (2) Soweit in zwingenden gesetzlichen Bestimmungen oder diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist, bedürfen Gesellschafterbeschlüsse der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (3) Das Stimmrecht bemisst sich nach dem eingezahlten Kapitalkonto I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) jedes Gesellschafters mit der Maßgabe, dass auf je 1 Euro eine Stimme entfällt.
- (4) Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von einem

Monat nach Kenntniserlangung durch eine gegen die Gesellschaft zu richtende Klage, in der auch die Gründe genannt werden müssen, aus denen sich die Unwirksamkeit des Gesellschafterbeschlusses ergibt, geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

- (5) Jeder Gesellschafter kann sich im Rahmen der Ausübung seines Stimmrechts durch einen schriftlich bevollmächtigten Vertreter vertreten lassen.
- (6) Ein Bevollmächtigter, der mehrere Gesellschafter vertritt, kann entsprechend ihm erteilter Weisungen voneinander abweichende Stimmen abgeben. Dies gilt auch für den Treuhandkommanditisten; dieser ist berechtigt, das ihm zustehende Stimmrecht gespalten auszuüben. Stets kann jedoch für einen einzelnen Kommanditisten bzw. Treugeber das Stimmrecht nur einheitlich abgegeben werden. Im Übrigen kann ein Gesellschafter für seinen Kapitalanteil nur eine einheitliche Stimme abgeben.

§ 13 NIEDERSCHRIFTEN ÜBER GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

- (1) Über die Ergebnisse der Beschlussfassung hat der Versammlungsleiter gemäß § 16 Abs. (4) ein schriftliches Protokoll anzufertigen. Dieses ist von dem geschäftsführenden Kommanditisten und dem Treuhandkommanditisten zu unterzeichnen und von der Gesellschaft den Gesellschaftern in Kopie zu übersenden.
- (2) Die Niederschrift hat das Abstimmungsergebnis sowie die getroffenen Gesellschafterbeschlüsse zu enthalten; im Fall der Beschlussfassung gemäß § 16 zusätzlich den Ort und den Tag der Versammlung, die Teilnehmer, die Gegenstände der Tagesordnung und alle Anträge.
- (3) Der Inhalt der Niederschrift gilt als von dem einzelnen Gesellschafter genehmigt, sofern er der Richtigkeit nicht binnen zwei Wochen seit dem Empfang gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten schriftlich unter Angabe von Gründen widerspricht.

§ 14 ZUSTÄNDIGKEIT DER GESELLSCHAFTER

- (1) Die Gesellschafter sind insbesondere für folgende Beschlussfassungen zuständig:
 - (a) Feststellung des Jahresabschlusses;

- (b) Beschluss über Entnahmen gemäß (und nach näherer Maßgabe des) § 19 Abs. (2);
- (c) Wahl des Abschlussprüfers gemäß § 17 Abs. (3) Satz 1;
- (d) Entlastung des Komplementärs und des geschäftsführenden Kommanditisten;
- (e) Änderung des Gesellschaftsvertrags oder weitere Kapitalerhöhungen nach Abschluss der Platzierungsfrist gemäß § 4 Abs. (1);
- (f) Ausschluss von Gesellschaftern, insbesondere nach § 26 Abs. (1) lit. (c), nicht jedoch im Fall des Rücktritts von der Beitrittsvereinbarung nach § 26 Abs. (1) lit. (b);
- (g) Bestellung eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 26 Abs. (3) oder eines neuen Treuhandkommanditisten gemäß § 26 Abs. (4);
- (h) die Auflösung der Gesellschaft gemäß § 29;
- (i) Widerruf der Geschäftsführungsbefugnis und der Generalvollmacht des geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 9 Abs. (6);
- (j) vollständige oder teilweise Einstellung der Tätigkeit der Gesellschaft;
- (k) Veräußerung des Gesellschaftsvermögens oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens, soweit nicht gemäß § 9 Abs. (2) in die Zuständigkeit des geschäftsführenden Kommanditisten und nicht gemäß § 2 Abs. (5) bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag in die Zuständigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft fallend;
- (l) Änderung sowie Kündigung des mit dem geschäftsführenden Kommanditisten in seiner Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrags; Abschluss eines neuen Fremdverwaltungsvertrags mit einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft;
- (m) Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen.

- (2) Beschlüsse im Sinne von Abs. (1) lit. (e), (i), (j), (k) und (l) bedürfen einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen, im Hinblick auf Abs. (1) lit. (e) mit der Maßgabe, dass die Änderung der Dauer der Gesellschaft gemäß § 25 (1) der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf. Beschlüsse über eine Änderung der Anlagebedingungen gemäß Abs. (1) lit. (m) bedürfen einer qualifizierten Mehrheit von Gesellschaftern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.
- (3) Der einzelne Gesellschafter ist ohne seine Zustimmung nicht verpflichtet, sich an einer beschlossenen Kapitalerhöhung zu beteiligen.
- (4) Sofern eine zustimmungspflichtige Maßnahme im Sinne dieses Paragraphen erforderlich ist, um zwingende Vorgaben des KAGB zu erfüllen, sind die Gesellschafter zur Zustimmung zu der betreffenden Maßnahme im Rahmen des Gesellschafterbeschlusses verpflichtet.

§ 15 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE IM UMLAUFVERFAHREN

Bei internetgestützten Abstimmungsverfahren nach Art des Umlaufverfahrens hat der geschäftsführende Kommanditist den Abstimmungsgegenstand mit einer begründeten Stellungnahme unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Angabe der Tagesordnung in Textform bekannt zu geben. Die Bekanntgabe erfolgt durch Übersendung an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters. Der Gesellschafter wird durch Übersendung einer Email an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Die Abstimmungsunterlagen sind zuvor dem Treuhandkommanditisten mit angemessener Frist vorzulegen. Soweit dieser eine eigene Stellungnahme abgibt, ist diese den Abstimmungsunterlagen beizufügen. Die Stimmabgabe der Gesellschafter muss innerhalb von zwei Wochen nach Absendung der Abstimmungsaufforderung bei der Gesellschaft eingehen. Soweit der Gegenstand der Beschlussfassung eilbedürftig ist, kann der geschäftsführende Kommanditist die Frist auf sieben Kalendertage verkürzen. Bei der Berechnung der Frist werden der Tag der Absendung der Abstimmungsaufforderung und der Tag des Eingangs der Stimmabgabe bei der Gesellschaft mitgezählt. Die Auszählung der Stimmen erfolgt durch die Gesellschaft bzw. den Treuhandkommanditisten für die Treugeber. Der Treuhandkommanditist hat das

Recht, die Auszählung zu überprüfen. Über das Ergebnis der Abstimmung sind die Gesellschafter durch die Zusendung einer Niederschrift gemäß § 13 dieses Gesellschaftsvertrags zu unterrichten.

§ 16 GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

- (1) Gesellschafterversammlungen finden statt auf Antrag des geschäftsführenden Kommanditisten, des Komplementärs, des Treuhandkommanditisten oder auf Antrag von Gesellschaftern, die zusammen mindestens 30 Prozent des Gesellschaftskapitals vertreten.
- (2) Die Gesellschafterversammlung wird durch den geschäftsführenden Kommanditisten einberufen. Die Einberufung erfolgt unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform durch Übersendung an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Anlegers. Der Anleger wird durch Übersendung einer Email an die der Gesellschaft zuletzt vom Anleger benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Die Einberufung muss den Zeitpunkt, den Ort und die Tagesordnung angeben. Zwischen der Absendung einerseits sowie dem Tag der Versammlung andererseits muss eine Frist von mindestens zwei Wochen liegen. Bei eilbedürftigen Fällen kann die Frist auf sieben Kalendertage verkürzt werden. Bei der Berechnung der Fristen werden der Tag der Absendung und der Tag der Versammlung mitgezählt.
- (3) Die Gesellschafterversammlung findet grundsätzlich am Sitz der Gesellschaft statt, sofern die Gesellschafter nicht etwas anderes beschließen.
- (4) Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt der geschäftsführende Kommanditist oder eine von ihm benannte Person.
- (5) Wird eine Gesellschafterversammlung auf Antrag des Komplementärs, des Treuhandkommanditisten oder der Gesellschafter, die mindestens 30 Prozent des Gesellschaftskapitals vertreten, nicht innerhalb von 14 Tagen, nachdem der entsprechende Antrag nach Abs. (1) dem geschäftsführenden Kommanditisten zugeht, einberufen, ist der Antragsteller oder der Treuhandkommanditist berechtigt, die Gesellschafterversammlung einzuberufen.
- (6) Eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesen-

den oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig, sofern der geschäftsführende Kommanditist sowie der Treuhandkommanditist anwesend oder vertreten sind.

§ 17 GESCHÄFTSJAHR, JAHRESBERICHT (JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT)

- (1) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr.
- (2) Der geschäftsführende Kommanditist hat, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres für das vorangegangene Geschäftsjahr unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie der anwendbaren Vorschriften des HGB und des KAGB den Jahresbericht (einschließlich Jahresabschluss, Lagebericht, Erklärung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft und Prüfungsvermerk) der Gesellschaft aufzustellen und offenzulegen.
- (3) Der Jahresabschluss und der Lagebericht werden von einem durch Gesellschafterbeschluss bestellten vereidigten Buchprüfer bzw. Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Kosten der Gesellschaft geprüft. Für die ersten zu prüfenden drei Geschäftsjahre bestimmt der geschäftsführende Kommanditist den Abschlussprüfer.
- (4) Der Jahresbericht (einschließlich Jahresabschluss und Lagebericht) ist allen Gesellschaftern in Textform bekannt zu geben bzw. mit der Einladung zur Beschlussfassung gemäß § 12, § 15 bzw. Gesellschafterversammlung gemäß § 16 dieses Gesellschaftsvertrags zuzusenden. Die Gesellschaft hat den Prüfungsbericht dem Treuhandkommanditisten auszuhändigen.
- (5) Dem Publikum ist der gemäß § 158 KAGB zu erstellende Jahresbericht an den Stellen zugänglich zu machen, die im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegeben sind.

§ 18 Beteiligung am Ergebnis

- (1) Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Gesellschaft, wie es sich nach Berücksichtigung der Vergütung gemäß § 20 ergibt, bestimmt sich nach dem Verhältnis des eingezahlten Kapitalkontos I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) zum jeweiligen Bilanzstichtag, sofern nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

- (2) Abweichend von Abs. (1) werden nach Möglichkeit die Verluste während der Laufzeit der Platzierungsfrist, soweit möglich auch für steuerliche Zwecke, so verteilt, dass sämtliche Gesellschafter entsprechend ihrer vertragsgemäß eingezahlten Einlage gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) gleichgestellt werden. Hierzu werden – soweit erforderlich – später beitretenden bzw. ihren Kapitalanteil erhöhenden Gesellschaftern von nach dem Monatsersten ihrer vertragsgemäßen Einlageleistung anfallenden Gewinnen bzw. Verlusten der Gesellschaft ggf. Vorabanteile zugerechnet, bis sämtlichen Gesellschaftern Verluste der Gesellschaft in gleicher anteiliger Höhe zugerechnet sind.
- (3) Etwaige Umsatzsteuerrückerstattungen sind den Gesellschaftern zuzurechnen, denen eine der Umsatzsteuerrückerstattung zugrunde liegende Umsatzsteuerzahlung einkommensteuerrechtlich als Werbungskosten zuzurechnen war. Die Umsatzsteuerzahlungen gelten im Rahmen der Ergebnisverteilung dementsprechend als Aufwand dieser Gesellschafter.
- (4) Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitalanteile übersteigen; eine Ausgleichspflicht ergibt sich hierdurch nicht. Die Vorschriften über die beschränkte Haftung für Kommanditisten (§172 HGB) bleiben unberührt.
- (5) Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die Gesellschafter zum Nachweis von Sonderwerbungskosten gesondert aufzufordern. Sonderwerbungskosten müssen bis spätestens Ende Februar des Folgejahres der Gesellschaft unter Vorlage von Belegen schriftlich mitgeteilt werden, anderenfalls können zusätzliche Kosten für den jeweiligen Gesellschafter berechnet werden. Dies gilt entsprechend für Sonderbetriebsausgaben und -vermögen.
- (6) Sollten gemäß den steuerlichen Vorschriften bei Gesellschaftern Ergebnisse als steuerlich beachtliche Sondereinnahmen oder Sonderwerbungskosten entstehen, so sind diese Ergebnisse für steuerliche Zwecke ausschließlich diesen zuzuweisen. Sofern hieraus bei der Gesellschaft Mehrbelastungen resultieren, sind diese von dem verursachenden Gesellschafter zu tragen. Soweit solche Mehrbelastungen durch Treugeber veranlasst sind, ist der Treuhandkommanditist gegenüber der Gesellschaft zu deren Tragung verpflichtet. Der Treuhandkommanditist tritt hiermit alle diesbezüg-

lichen gegenwärtigen und künftigen (auch bedingten) Ansprüche gegen Treugeber aus abgeschlossenen oder abzuschließenden Treuhandverträgen an die Gesellschaft ab; die Gesellschaft nimmt diese Abtretung an. Diese Regelungen gelten im Fall einer mittelbaren Anlage über eine Objektgesellschaft entsprechend.

§ 19 ENTNAHMEN

- (1) Soweit die Gesellschaft über freie Liquidität verfügt und die Gesellschaft diese nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter ausschütten (Entnahme). Ein Beschluss der Gesellschafter erfolgt hierfür nicht. Sämtliche Entnahmen erfolgen in Euro. Bei der Bestimmung der Entnahmen ist eine angemessene Reserve zur Bestreitung der Kosten und Ausgaben der Gesellschaft zu bilden.
- (2) Soweit eine Entnahme von freier Liquidität gemäß § 19 Abs. (1) nicht erfolgt, entscheiden die Gesellschafter über die Verwendung von Entnahmen, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt werden.
- (3) Die Gesellschafter nehmen im Verhältnis des eingezahlten Kapitalkontos gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) an Entnahmen teil, sofern nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.
- (4) An den Entnahmen nehmen die Gesellschafter im Jahr des Beitritts dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiliger Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht. Der Zeitpunkt für die vertragsgemäße Einlagenleistung ist aus der Beitrittsvereinbarung ersichtlich. Satz 1 gilt auch, wenn Gesellschafter Einlagen ganz oder teilweise vor dem Zeitpunkt gemäß Satz 2 geleistet haben.
- (5) Entnahmen können auch dann erfolgen, wenn der Kapitalanteil durch Verluste gemindert ist.

- (6) Die Gesellschaft ist berechtigt, Auszahlungsansprüche eines Gesellschafters mit etwaigen Ansprüchen der Gesellschaft gegen den betreffenden Gesellschafter aufzurechnen.
- (7) Soweit auf die an die Gesellschaft geleisteten Zahlungen Kapitalertragsteuer oder eine andere vergleichbare Quellensteuer zu zahlen oder eine solche bereits abgezogen worden ist oder die Gesellschaft aufgrund einer Verfügung der oder Vereinbarung mit den Steuerbehörden Steuern abzuführen hat und diese Steuern nur bestimmte Gesellschafter betreffen, ist der dafür erforderliche Betrag von den auf diese Gesellschafter entfallenden Entnahmen von der Gesellschaft einzuhalten oder der Gesellschaft von den betreffenden Gesellschaftern zu erstatten. Diese Regelungen gelten im Fall einer mittelbaren Anlage über eine Objektgesellschaft entsprechend.
- (8) Eine Rückgewähr der geleisteten Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten der Gesellschaft bedarf die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Entnahme, die den Wert der Einlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers; der vorstehende Satz 2 dieses Absatzes gilt entsprechend. Die Haftung der Gesellschafter im Außenverhältnis bleibt unberührt.

§ 20 VERGÜTUNG DES KOMPLEMENTÄRS

- (1) Für die Übernahme des Haftungsrisikos erhält der Komplementär bis zum Erwerb des Anlageobjekts eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von 100 Euro, ggf. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Ab dem Zeitpunkt des Erwerbs des Anlageobjekts erhält der Komplementär für die Übernahme des Haftungsrisikos für jedes Geschäftsjahr eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von 0,0053 Prozent der Bemessungsgrundlage gemäß § 7 Abs. (2) der Anlagebedingungen der Gesellschaft, maximal jedoch 2.500 Euro (ggf. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils gültiger Höhe).

- (2) Die Haftungsvergütung nach Abs. (1) ist – unbeschadet von § 19 Abs. (1) – spätestens am 31.12. eines jeden Jahres, erstmals zum 31.12.2018, zur Zahlung fällig.
- (3) Der Komplementär hat auch dann Anspruch auf die Haftungsvergütung, wenn in dem betreffenden Geschäftsjahr kein entsprechender Jahresüberschuss realisiert wurde.

§ 21 VERGÜTUNG DES GESCHÄFTSFÜHRENDEN KOMMANDITISTEN

Der geschäftsführende Kommanditist erhält für die Wahrnehmung seiner Aufgaben von der Gesellschaft keine Vergütung.

§ 22 VERGÜTUNG UND FREISTELLUNG DES TREUHANDKOMMANDITISTEN

- (1) Der Treuhandkommanditist erhält für seine mit den Treuhandschaften verbundenen Tätigkeiten von der Gesellschaft keine Vergütung.
- (2) Wenn aufgrund von Tätigkeiten, die der Treuhandkommanditist nach diesem Vertrag oder dem Treuhandvertrag für die Gesellschaft erbringt, oder wenn aufgrund der Stellung des Treuhandkommanditisten nach diesem Vertrag oder dem Treuhandvertrag (allein oder im Zusammenwirken mit weiteren Umständen, z. B. wenn die Gesellschaft gegenüber einem Minderheitsgesellschafter eine Kaufoption in Bezug auf eine Beteiligung an einer Objektgesellschaft ausübt oder ein solcher Minderheitsgesellschafter anderweitig aus der Objektgesellschaft ausscheidet) auf Ebene des Treuhandkommanditisten Steuern (z. B. Grunderwerbsteuer) anfallen, ist die Gesellschaft verpflichtet, dem Treuhandkommanditisten diese Steuern sowie etwaige damit zusammenhängende sonstige Nachteile zu erstatten oder den Treuhandkommanditisten auf dessen Verlangen davon freizustellen.

§ 23 ÜBERTRAGUNG, BELASTUNG UND TEILUNG VON GESELLSCHAFTSANTEILEN

- (1) Jeder Gesellschafter kann seinen Gesellschaftsanteil übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen, sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich zugestimmt hat. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Zustimmung aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn infolge der Übertragung des Gesellschaftsanteils bzw. Verfügung über den Gesellschaftsanteil:

- (a) eine Person Gesellschafter werden würde, bei der ein Beteiligungshindernis gemäß § 3 Abs. (5) vorliegt;
- (b) gegen in- oder ausländisches Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstiges Aufsichtsrecht verstoßen wird und/oder die Gesellschaft künftig in- oder ausländischem Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstigem Aufsichtsrecht unterläge; und/oder
- (c) in sonstiger Weise gegen Gesetze oder Rechtsvorschriften verstoßen würde;
- (d) ein Erwerber sich nicht nach den Vorschriften des Geldwäschegesetzes in der jeweils gültigen Fassung hinreichend legitimiert;
- (e) Steuern auf der Ebene der Gesellschaft oder, im Fall einer mittelbaren Beteiligung über eine Objektgesellschaft, auf der Ebene dieser Objektgesellschaft ausgelöst werden.

Eine Übertragung kann jeweils nur zum Ablauf des 31.12. eines Jahres bzw. zum Beginn des 01.01. eines Jahres und nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass der Gesellschafter die beabsichtigte Übertragung bzw. Verfügung der Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich bis zum 30. November des betreffenden Jahres unter Beifügung aller für die Übertragung erforderlichen Unterlagen angezeigt hat. In der schriftlichen Anzeige und auf Nachfrage hat der Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft die zur Entscheidung über das Vorliegen eines wichtigen Grundes erforderlichen Angaben zu machen und zu belegen.

- (2) Die Teilung von Gesellschaftsanteilen zur Übertragung erfordert, soweit nicht nach diesem Vertrag bzw. kraft Gesetzes Abweichendes gilt, die Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Bei Teilung entstehende Gesellschaftsanteile sollen mindestens 10.000 Euro betragen, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft nach eigenem Ermessen auch geringere Beteiligungen zulassen kann. Beteiligungen müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
- (3) Die Bestellung von Pfandrechten an Gesellschaftsanteilen ist grundsätzlich unzulässig, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf schriftlichen Antrag hiervon nach eigenem Ermessen Ausnahmen zulassen kann. Eine Einräumung von dinglichen Nutzungsrechten

am Gesellschaftsanteil durch den Gesellschafter ist ebenfalls unzulässig. Gleiches gilt für jede Form von Unterbeteiligungen oder Treuhandverhältnissen, die wirtschaftlich als Unterbeteiligung oder vergleichbar anzusehen ist.

- (4) Bei jedem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten – ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge – werden alle Konten gemäß § 6 unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich. Der Übergang ist der Gesellschaft schriftlich anzuzeigen.
- (5) Die im Zusammenhang mit einer Übertragung oder Teilung von Gesellschaftsanteilen verbundenen Kosten trägt der den Gesellschaftsanteil übertragende bzw. teilende Gesellschafter. Die Kosten, zu denen auch eventuell bei der Gesellschaft oder, im Fall einer mittelbaren Beteiligung über eine Objektgesellschaft, der Objektgesellschaft anfallende Steuern gehören, werden diesem Gesellschafter von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gesondert in Rechnung gestellt.
- (6) Der übertragende und der neue Gesellschafter sind verpflichtet, der Gesellschaft die Übertragung des jeweiligen Gesellschaftsanteils unter Beifügung einer unterzeichneten Kopie des Übertragungsvertrags, der gültigen Legitimationsdokumente und ggf. des Nachweises der entsprechenden steuerlich abzugsfähigen Sonderwerbungskosten bzw. Sonderbetriebsausgaben unverzüglich anzuzeigen.
- (7) Gegenüber der Gesellschaft gilt der bisherige Gesellschafter solange als Gesellschafter, bis der Gesellschaft gemäß Abs. (6) die Übertragung des jeweils betroffenen Gesellschaftsanteils angezeigt worden ist. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit schuldbefreiender Wirkung, auch gegenüber dem neuen Gesellschafter, an den bisherigen Gesellschafter Auszahlungen vorzunehmen, bis ihr unter Berücksichtigung der Bestimmungen gemäß Abs. (6) die Übertragung des Gesellschaftsanteils mitgeteilt worden ist.
- (8) Die Regelungen des § 24 Abs. (1) hinsichtlich der Umwandlung der direkten Beteiligung als Kommanditist in eine Treuhandbeteiligung finden entsprechende Anwendung, wenn ein Kommanditist seinen Gesellschaftsanteil ganz oder teilweise durch Schenkung, oder in sonstiger Weise wirksam an Dritte überträgt.

§ 24 TOD EINES GESELLSCHAFTERS

- (1) Stirbt ein Gesellschafter, wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern fortgesetzt. Die Beteiligung des Gesellschafters geht auf seine Erben über. Soweit die Erben die Beteiligung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder einer Auseinandersetzungsanordnung des Erblassers ganz oder teilweise übertragen, wird der Begünstigte neuer Gesellschafter.

Wenn die Übertragung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder im Rahmen einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zur Folge hat, dass eine Beteiligung nicht entsprechend den Erbquoten der Erben direkt übergeht, bedarf die Übertragung der schriftlichen Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Mit Versterben eines Kommanditisten wandelt sich dessen Beteiligung als Kommanditist der Gesellschaft in Treuhandbeteiligungen der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten an der Gesellschaft über den Treuhandkommanditist. Die Bedingungen der Treuhandverträge richten sich nach dem Inhalt dieses Gesellschaftsvertrags sowie des Treuhandvertrags im Sinne von § 3 Abs. (3) in der jeweils geltenden Fassung. Erklärt ein Erbe, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigter schriftlich gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, dass die Beteiligung als Kommanditist fortbestehen soll, gilt dies als Kündigung des Treuhandvertrags; § 3 Abs. (6) Sätze 1 f., § 5 Abs. (4) Sätze 3 ff. und § 30 gelten entsprechend.

- (2) Liegt in der Person des Erben, des Vermächtnisnehmers oder des Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung ein wichtiger Grund gemäß § 23 Abs. (1) Satz 3 vor, kann der Übergang der Beteiligung binnen sechs Wochen nach Vorliegen der erforderlichen Informationen und Dokumente von der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Erklärung untersagt werden. In diesem Fall scheidet der Erbe aus der Gesellschaft aus. Besteht der wichtige Grund in der Person des Vermächtnisnehmers bzw. Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung, bleibt der Erbe bzw. bleiben die Erben Gesellschafter.
- (3) Der Erbfall ist der Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer müssen sich unter Übernahme der hierfür entstehenden Kosten durch Vorlage eines Erbscheins oder eines Erbnachweises entsprechend § 35 GBO legitimieren. Mehrere Erben oder Vermäch-

nisnehmer haben zur Wahrnehmung ihrer Rechte aus der Beteiligung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Bestellung schriftlich unter Angabe von Namen und Adresse des Bestellten anzuzeigen. Bis zur Klärung des Erbfalls ruhen die Stimmrechte, und ausstehende Entnahmen werden zurückbehalten. Die Erbunterlagen sind in deutscher Sprache vorzulegen. Andernfalls ist die Gesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmern bzw. Begünstigten die Kosten für eine beglaubigte Übersetzung in Rechnung zu stellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, nach eigenem Ermessen Rechtsgutachten zu Fragen einzuholen, die sich aus der ausländischen Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit oder ausländischem Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten und mögliche Auswirkungen auf die Gesellschaft ergeben. Sofern die ausländische Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit bzw. der ausländische Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten zu Risiken bzw. Zusatzkosten für die Gesellschaft führen könnte, ist die Gesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten als Gesellschafter abzulehnen, so dass dieser aus der Gesellschaft ausscheidet; vorstehender Abs. (2) Sätze 2 f. gelten entsprechend.

Die Gesellschaft kann auf die vorstehende Legitimierung verzichten, wenn ihr eine Ausfertigung oder eine beglaubigte Abschrift des Testaments des Gesellschafters sowie die Niederschrift über die Eröffnungsverhandlung des Nachlassgerichts vorgelegt wird.

- (4) Testamentsvollstreckung an Gesellschaftsanteilen von Kommanditisten und Treuhandbeteiligungen ist zulässig. Ein Testamentsvollstrecker muss sich stets zur Abgabe eines Testamentsvollstreckerzeugnisses verpflichten.
- (5) Alle der Gesellschaft durch den Erbfall entstehenden Kosten haben die Erben bzw. Vermächtnisnehmer zu tragen.
- (6) Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend für die Liquidation oder Umwandlung eines Kommanditisten bzw. Treugebers, der keine natürliche Person ist.

§ 25 DAUER DER GESELLSCHAFT, KÜNDIGUNG

- (1) Die Gesellschaft endet automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder

- (a) mit Ablauf des 31. Dezember 2019, falls der Erwerb des Anlageobjektes bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder
- (b) mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjektes, oder
- (c) mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjektes, oder
- (d) mit Ablauf des 31.12.2034.

In diesem Fall ist die Gesellschaft aufgelöst und abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn die Gesellschafter beschließen etwas anderes.

- (2) Es handelt sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung mit eingeschränkter Fungibilität. Den Gesellschaftern sind die Gründe für die lange Laufzeit des Gesellschaftsvertrags zur Erreichung des Zwecks bekannt und bewusst. Die Gesellschafter können während der vereinbarten Dauer der Gesellschaft das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht. § 133 Abs. 2 und Abs. 3 HGB gelten entsprechend, § 133 Abs. 1 HGB gilt nicht (§ 161 Abs. 1 KAGB).
- (3) Der Treuhandkommanditist kann nur mit Einwilligung oder auf Weisung sämtlicher Treugeber kündigen. § 27 bleibt unberührt.
- (4) Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Gesellschaft zu richten. Maßgeblich für die Einhaltung der Kündigungsfrist ist der Eingang des Kündigungsschreibens bei der Gesellschaft.
- (5) Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge.
- (6) Wenn Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 Prozent des gesamten Kapitals der Gesellschaft bilden, die Gesellschaft wirksam kündigen, ist die Gesellschaft aufgelöst, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter fassen mit 75 Prozent ihrer Stimmen einen Fortsetzungsbeschluss.

§ 26 AUSSCHEIDEN VON GESELLSCHAFTERN

- (1) Ein Gesellschafter scheidet, sofern nicht in diesem Gesellschaftsvertrag abweichend geregelt, aus der Gesellschaft aus, wenn
 - (a) er das Gesellschaftsverhältnis wirksam gekündigt hat, mit Wirksamwerden der Kündigung; § 25 Abs. (3) bleibt unberührt;
 - (b) ihm gegenüber seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 7 Abs. (3) der Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung erklärt worden ist, mit Zugang der Rücktrittserklärung;
 - (c) er durch Gesellschafterbeschluss aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen worden ist und die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlusserklärung ausschließt, mit Zugang der Ausschlusserklärung;
 - (d) über sein Vermögen oder seinen Nachlass ein Insolvenzverfahren eröffnet wird (§ 131 Abs. 3 Nr. 2 HGB) oder der Privatgläubiger des Gesellschafters kündigt (§ 131 Abs. 3 Nr. 4 HGB);
 - (e) die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlusserklärung ausschließt, weil die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters mangels Masse abgelehnt worden ist, oder der Gesellschafter eine außergerichtliche Einigung mit seinen Gläubigern über die Schuldbereinigung nach § 305 Abs. 1 Nr. 1 Insolvenzordnung versucht oder der Kapitalanteil des Gesellschafters von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben wird;
 - (f) die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlusserklärung ausschließt, weil und soweit in der Person dieses Gesellschafters ein wichtiger Grund gemäß § 23 Abs. (1) Satz 3 vorliegt bzw. entsteht, sofern die Ausschlusserklärung spätestens innerhalb von sechs Wochen nach Vorliegen der erforderlichen Informationen und Dokumente beim geschäftsführenden Kommanditisten erfolgt. Dies gilt entsprechend im Fall des § 24, wenn kein Rechtsnachfolger Gesellschafter wird.

Für Treugeber gilt das vorstehende sinngemäß, so dass bei Vorliegen eines der vorstehend genannten Fälle bezüglich eines Treugebers der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten anteilig herabgesetzt werden kann. Die WS Beteiligungs GmbH scheidet ferner aus der Gesellschaft als Komplementärin nach Maßgabe des folgenden Abs. (2) aus, wenn sich die unmittelbaren Beteiligungsverhältnisse an der WS Beteiligungs GmbH ändern.

- (2) Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern mit der bisherigen Firma fortgeführt. Scheidet der Treuhandkommanditist aus der Gesellschaft aus, so wird diese gemäß Abs. (4) mit einem neuen Treuhandkommanditisten oder gemäß § 27 Abs. (1) mit den betreffenden Treugebern fortgesetzt; anderenfalls gilt § 26 Abs. (5). Für den Fall des Ausscheidens des letzten Komplementärs tritt ein vom geschäftsführenden Kommanditisten bestimmter Dritter der Gesellschaft als Komplementär ohne Kapitalanteil mit sofortiger Wirkung bei.
- (3) Scheidet der geschäftsführende Kommanditist aus der Gesellschaft aus, benennt dieser einen neuen geschäftsführenden Kommanditisten, der mit mehrheitlich gefasstem Beschluss der Gesellschafterversammlung in die Rechte und Pflichten des ausgeschiedenen geschäftsführenden Kommanditisten eintritt.
- (4) Bei Ausscheiden des Treuhandkommanditisten kann ein neuer Treuhandkommanditist bestellt werden, der unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Treuhandkommanditisten eintritt; hierzu ist eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen, es sei denn, die ordentliche Gesellschafterversammlung findet vor Beendigung der Treuhandverträge zwischen Treugebern und dem Treuhandkommanditisten statt. Wird ein neuer Treuhandkommanditist bestellt, haben alle Treugeber ihr bisheriges Treuhandverhältnis nach Maßgabe der Beschlussfassung mit diesem fortzusetzen; die entsprechende Verpflichtung trifft den neuen Treuhandkommanditisten.
- (5) Wird kein neuer Treuhandkommanditist bestellt, so enden die Treuhandverträge der Treugeber mit dem bisherigen Treuhandkommanditisten mit der Folge des § 27.
- (6) 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.
- (7) Das Ausscheiden eines Gesellschafters ist nicht von der Zahlung einer Abfindung gemäß § 28 abhängig.

§ 27 BEENDIGUNG DES TREUHANDVERTRAGS

- (1) Die Beendigung des Treuhandvertrags eines Treugebers im Rahmen der Kommanditbeteiligung hat, sofern die Treugeberstellung nicht einvernehmlich auf den bisherigen oder einen anderen Treugeber übertragen wird, eine Herabsetzung des Kapitalanteils des Treuhandkommanditisten entsprechend dem betroffenen Beteiligungsbetrag zur Folge. Statt der Kapitalherabsetzung kann der Treugeber nach Maßgabe des Treuhandvertrags von dem Treuhandkommanditisten die Übertragung des treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteils auf sich oder eine von ihm benannte dritte Person verlangen; auf Verlangen des Treuhandkommanditisten ist der Treugeber nach Maßgabe des Treuhandvertrags zur Übernahme des Kapitalanteils verpflichtet.
- (2) Liegt in der Person eines Treugebers ein Grund vor, nach dem ein Gesellschafter aus der Gesellschaft gemäß § 26 Abs. (1) lit. (b) bis (f) ausscheiden würde, so kann in entsprechender Anwendung der Regelungen dieses Gesellschaftsvertrags der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten in dem Umfang herabgesetzt werden, wie es dem Beteiligungsbetrag dieses Treugebers entspricht.
- (3) Bei einer Kapitalherabsetzung gelten für den Treuhandkommanditisten die Regelungen des § 28 entsprechend.

§ 28 ABFINDUNG

- (1) Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, hat er – außer im Fall des Ausscheidens nach § 26 Abs. (1) lit. (b) bis (f) – Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung. Der Anteil des Gesellschafters am Verkehrswert der Gesellschaft (Verkehrswert der Beteiligung) bestimmt sich nach dem Verhältnis des für ihn geführten Kapitalkontos I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) zur Summe der für sämtliche Gesellschafter geführten Kapitalkonten I.

- (2) Scheidet ein Gesellschafter gemäß § 26 Abs. (1) lit. (b) bis nach dem Verkehrswert seiner Beteiligung gemäß Abs. (1) unter Berücksichtigung eines Abschlags in Höhe von 20 Prozent (verminderter Verkehrswert der Beteiligung).
- (3) Ein ideeller Geschäftswert (Firmenwert) bleibt bei der Wertermittlung in jedem Fall außer Ansatz.
- (4) Die Höhe der Abfindung ist von dem ggf. gemäß § 17 Abs. (3) bestellten Abschlussprüfer bzw. anderenfalls von einem Steuerberater, vereidigten Buchprüfer oder einer Steuerberatungsgesellschaft bzw. einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der bzw. die einvernehmlich von dem geschäftsführenden Kommanditisten und dem ausscheidenden Gesellschafter oder, sofern ein diesbezügliches Einvernehmen nicht herzustellen ist, von dem Präsidenten der für den Sitz der Gesellschaft zuständigen Industrie- und Handelskammer, bestimmt wird, als Schiedsgutachter nach billigem Ermessen verbindlich festzustellen. Die Kosten des Schiedsgutachtens trägt der ausscheidende Gesellschafter.
- (5) Die Abfindung wird sechs Monate nach ihrer verbindlichen Feststellung fällig, frühestens aber sechs Monate nach Wirksamwerden der Kündigung. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Abfindung in fünf gleichen Jahresraten auszuzahlen. In diesem Fall ist der jeweils rückständige Rest mit einem für Spareinlagen üblichen Zinssatz jährlich zu verzinsen.
- (6) Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherstellung ihrer Abfindung verlangen. Eine Haftung der übrigen Gesellschafter, insbesondere des Komplementärs, für die Erfüllung des Abfindungsanspruchs ist ausgeschlossen.

§ 29 AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT

- (1) Bei Eintritt eines Auflösungsgrundes gemäß § 25 Abs. (1) oder der von der Gesellschafterversammlung beschlossenen Auflösung der Gesellschaft ist die Gesellschaft durch den geschäftsführenden Kommanditisten als Liquidator abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen zu verwerten. Eine ausdrückliche Bestellung durch die Gesellschafter ist nicht notwendig. Für die Vertretung der Gesellschaft durch den Liquidator

gilt § 9 Abs. (1) entsprechend. Der Liquidator ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

- (2) Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern (einschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die in diesem Fall Anspruch auf Ersatz ihrer nachgewiesenen Auslagen zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer sowie etwaiger Vergütungen gemäß dem separat abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrag hat), danach gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten bzw. dem Komplementär und dem Treuhandkommanditisten sowie im Anschluss gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen. Ein verbleibender Verwertungserlös (Auseinandersetzungsguthaben) wird im Verhältnis der eingezahlten Kapitalkonten I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) an die Gesellschafter ausgezahlt. Eine Haftung des Komplementärs für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist in diesem Fall ausgeschlossen.
- (3) Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht.
- (4) Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 30 HANDELSREGISTERVOLLMACHT UND -KOSTEN

Jeder Kommanditist hat den geschäftsführenden Kommanditisten einzeln in der gesetzlichen Form zu bevollmächtigen, für ihn Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen. Dazu hat jeder Kommanditist der Gesellschaft eine unwiderrufliche, über den Tod hinaus geltende, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zugunsten des geschäftsführenden Kommanditisten, die diesen zu allen Anmeldungen zum Handelsregister ermächtigt, an denen ein Kommanditist mitzuwirken hat, zur Verfügung zu stellen. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, die Verwendung eines Musters zu verlangen. Jeder Kommanditist hat die für die Vollmacht, seine Anmeldung zum und Eintragung ins Handelsregister entstehenden Kosten zu übernehmen.

Das Gleiche gilt für auf Grund von Rechtsnachfolge oder Übertragung neu hinzugekommene Kommanditisten.

§ 31 MITTEILUNGEN, BEKANNTMACHUNGEN UND ZAHLUNGEN

- (1) Die Gesellschafter haben der Gesellschaft jeweils schriftlich ihre Anschrift, Faxnummer, E-Mail-Adresse und Bankverbindung, Staatsangehörigkeit bzw. weitere Staatsangehörigkeit sowie Änderungen derselben unaufgefordert mitzuteilen.

Mitteilungen und Bekanntmachungen der Gesellschaft an die letzte gemäß Satz 1 übermittelte Adresse, Faxnummer bzw. E-Mail-Adresse des Gesellschafters oder an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Anlegers gelten als dem Gesellschafter am nächsten Werktag ordnungsgemäß zugegangen.

Die den Gesellschaftern nach diesem Gesellschaftsvertrag zur Verfügung zu stellenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen werden, soweit gesetzlich zulässig und in diesem Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, zur Verfügung gestellt durch Übermittlung an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters. Die Gesellschafter werden durch Übersendung einer Email an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Jeder Gesellschafter kann verlangen, dass ihm die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen (einschließlich Ladungen zu sowie Mitteilungen und Bekanntmachungen im Zusammenhang mit Gesellschafterversammlungen gemäß § 12, § 15 und § 16) in gedruckter Form zugesandt werden. Dieser Wunsch ist in der Beitrittsvereinbarung oder nach Beitritt schriftlich der Geschäftsleitung mitzuteilen. Für den zusätzlichen dadurch entstehenden Aufwand hat der betreffende Gesellschafter einen Betrag von 20 Euro p. a. zu leisten. Dieser Betrag ist mit den gemäß § 19 entnahmefähigen Beträge zu verrechnen, sodass der betreffende Gesellschafter nur die Auszahlung etwaig verbleibender Differenzbeträge verlangen kann.

- (2) Die Gesellschaft ist berechtigt, Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Gesellschafter durch Zahlung auf die letzte gemäß Satz 1 übermittelte Bankverbindung des Gesellschafters mit schuldbefreiender Wirkung zu erfüllen. Wahlweise ist die Gesellschaft auch berech-

tigt, vom Gesellschafter oder einem Rechtsnachfolger die Angabe einer Bankverbindung (sowie den Nachweis der Berechtigtenstellung) zu verlangen bzw. Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Gesellschafter oder einem Rechtsnachfolger im Fall eines nicht ausreichenden Nachweises durch Hinterlegung zu erfüllen. Die Kosten hierfür trägt der Gesellschafter.

§ 32 SCHRIFTFORM

- (1) Nebenabreden zu diesem Gesellschaftsvertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrags bedürfen der Schriftform, soweit nicht kraft Gesetzes notarielle Form erforderlich ist. Dasselbe gilt für die Änderung dieser Schriftformklausel. Die Regelungen zur Beschlussfassung bleiben unberührt.
- (2) Auch eine von dem Gesellschaftsvertrag abweichende lang andauernde Übung hat keine Änderung des Gesellschaftsvertrags zur Folge und begründet keine über den Gesellschaftsvertrag hinausgehenden Rechte der Gesellschafter, deren Geschäftsführung oder einzelner Gesellschafter.
- (3) Auf eine feste Verbindung dieses Gesellschaftsvertrags selbst sowie mit anderen Verträgen und Erklärungen – insbesondere auch mit solchen, auf die hier Bezug genommen wird – wird verzichtet. Für die Annahme der Beitrittsvereinbarung durch die Gesellschaft genügt die Unterzeichnung durch Faksimile.

§ 33 SALVATORISCHE KLAUSEL, ERFÜLLUNGORT, GERICHTSSTAND

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer bzw. undurchführbarer Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Gesellschaftsvertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
- (2) Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Gesellschaftsvertrag sowie über das Zustandekommen dieses Gesellschaftsvertrags ist der Sitz der Gesellschaft,

soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie z. B. Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern und Gesellschafterbeschlüssen, können als Aktiv- oder Passivprozesse von der Gesellschaft selbst geführt werden.

- (3) 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 jeweils 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.

§ 34 DATENSCHUTZ UND WEITERGABE VON INFORMATIONEN

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die in der Beitrittsvereinbarung des Gesellschafters mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in Zusammenhang mit der Beteiligung des Gesellschafters erhoben werden oder entstehen (zusammen „Daten“) für Zwecke der Vertragserfüllung verarbeiten und nutzen und zu diesen Zwecken an die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (den vermittelnden Vertriebspartnern, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den sonstigen Geschäftsbesorgern der Gesellschaft, den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern der Gesellschaft und den finanzierenden Kreditinstituten) im erforderlichen Umfang weiterleiten. Die Daten werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Gesellschafters und zu seiner Betreuung verarbeitet und genutzt und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht werden, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist oder überwiegende berechnigte Interessen dem nicht entgegenstehen. Dies schließt erforderliche

Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (beispielsweise eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach § 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamt des Gesellschafters durch den Steuerberater der Gesellschaft) mit ein. Der vermittelnde Vertriebspartner ist berechtigt, ihm mitgeteilte Änderungen bezüglich der Daten des Gesellschafters an die Gesellschaft und die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft zu übermitteln. Für den Fall, dass Beteiligungen an der Gesellschaft an einer offiziellen Zweitmarktplattform bzw. einer vergleichbaren Institution angeboten werden oder angeboten werden sollen, sind der geschäftsführende Kommanditist und die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft berechtigt, anonyme Auskünfte über die Beteiligung des Gesellschafters zu erteilen und Informationen über die Gesellschaft und die Beteiligung an die entsprechenden Stellen weiterzuleiten.

- (2) Es ist der Wunsch der Gesellschafter, dass – soweit gesetzlich zulässig – die Gesellschaft Auskünfte über die Beteiligung und die personenbezogenen Daten der übrigen Gesellschafter in dem erforderlichen Umfang nur dem zuständigen Handelsregister, dem Finanzamt, dem den jeweiligen Gesellschafter betreuenden Vermittler oder zur Verschwiegenheit verpflichteten Prüfern, Beratern und Dienstleistern der Gesellschaft erteilt.

§ 35 ANWENDBARES RECHT

Dieser Gesellschaftsvertrag und alle mit ihm im Zusammenhang stehenden Ansprüche, einschließlich nicht auf vertraglichen Beziehungen beruhender Ansprüche, unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland, als Geschäftsführer

Anlage
Anlagebedingungen

17. ANLAGE III: TREUHANDVERTRAG

zwischen

der in der „Beitrittsvereinbarung“ genannten Person
– im Folgenden „Treugeber“ genannt –

und

der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,
Fuggerstr. 26, 86150 Augsburg
– im Folgenden „Treuhänder“ genannt –

Präambel

Der Treugeber beabsichtigt, sich als Treugeber an der **PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG** (im Folgenden „Investment-KG“) zu beteiligen.

Die Beteiligung eines Treugebers an der Investment-KG als Treugeber erfolgt dergestalt, dass der Treuhänder, der sich als Kommanditist an der Investment-KG beteiligt, seinen Kapitalanteil bei Einzahlung der Einlage durch den Treugeber erhöht und dann im eigenen Namen für Rechnung und im Interesse des Treugebers einen entsprechenden Anteil an der Investment-KG hält. Mit Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung gibt der Treugeber ein verbindliches Angebot zum Abschluss des vorliegenden Treuhandvertrags ab. Dieses Angebot bleibt wirksam, sofern der Treugeber nicht von einem etwaigen in der Beitrittsvereinbarung bezeichneten Widerrufsrecht Gebrauch macht. Der Treuhandvertrag wird mit dessen Annahme durch den Treuhänder wirksam. Der Treuhänder kann das Angebot zum Abschluss des Treuhandvertrags nach Zulassung des Treuhänders zur Kapitalerhöhung gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG (im Folgenden „Gesellschaftsvertrag“) annehmen. Durch die Annahme des Angebots zum Abschluss des Treuhandvertrags im Rahmen der Beitrittsvereinbarung durch den Treuhänder wird die Stellung als Treugeber begründet.

Dem Treugeber ist bekannt, dass von der Investment-KG verschiedene Verträge abgeschlossen oder auf sie übertragen worden sind oder noch abgeschlossen werden. Insoweit wird auf § 3 Abs. (7) und § 10 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG verwiesen.

§ 1 TREUHANDAUFTRAG UND VOLLMACHT

1. Der Treugeber beauftragt und bevollmächtigt hiermit den Treuhänder, für ihn unter Befreiung von den

Beschränkungen des § 181 BGB eine Kommanditbeteiligung in Höhe desjenigen Beteiligungsbetrags zu erwerben und zu verwalten, der in der Beitrittsvereinbarung des jeweiligen Treugebers angegeben ist.

2. Der Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag muss mindestens 10.000 Euro betragen; Beteiligungen müssen jeweils (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
3. Für das Verhältnis zwischen dem Treuhänder und dem Treugeber gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechend, soweit dieser Treuhandvertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält. Klargestellt wird, dass die Treugeber untereinander keine Innengesellschaft bürgerlichen Rechts bilden.
4. Die Treuhandschaft erstreckt sich ausschließlich auf das Halten und die Verwaltung der Kommanditanteile gemäß diesem Treuhandvertrag. Der Treugeber erkennt deshalb an, dass der Treuhänder nicht verpflichtet ist, die im Verkaufsprospekt getroffenen Aussagen auf Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten zu überprüfen. Insoweit wird auf den hiermit verbundenen Haftungsausschluss gemäß § 13 Abs. 1 bis 3 dieses Treuhandvertrags verwiesen.
5. Der Treuhänder ist darüber hinaus nicht befugt, für den Treugeber Handlungen vorzunehmen, die einer Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz bedürfen.
6. Der Treugeber erteilt hiermit dem Treuhänder Vollmacht zu den Rechtsgeschäften und Handlungen, die zur Vornahme, Durchführung und Abwicklung der vorgenannten und in diesem Treuhandvertrag geregelten Geschäfte notwendig oder zweckmäßig sind. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Treuhänder insoweit befreit, als er als Vertreter aller Treugeber Geschäfte tätigt und Erklärungen abgibt. Soweit gesetzlich zulässig, ist er berechtigt, für einzelne Arten von Geschäften oder in einzelnen Fällen Untervollmacht zu erteilen. Er kann, soweit gesetzlich zulässig, durch einen gesonderten Geschäftsbesorgungsvertrag im eigenen Namen und auf eigene Rechnung Dritten Tätigkeiten der Treuhand übertragen und ihnen insoweit erforderliche Bevollmächtigung erteilen; die Verantwortlichkeit der Treuhandschaft verbleibt in jedem Fall beim Treuhänder.

§ 2 AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

1. Der Treuhänder erwirbt und erhöht seinen Kapitalanteil nach Maßgabe von § 3 Abs. (3) sowie § 4 Abs. (2) bis (4) des Gesellschaftsvertrags und stellt der Investment-KG den Beteiligungsbetrag des Treugebers (einschließlich Ausgabeaufschlag) als Einlage zur Verfügung.
2. Der Treuhänder hält seine Kommanditbeteiligung für den Treugeber und die anderen Treugeber im Sinne des § 5 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags und teilweise auf eigene Rechnung, aber im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Der Treuhänder ist berechtigt, die mit dem treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil verbundenen Rechte nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags wahrzunehmen. Er ist berechtigt, Kommanditbeteiligungen an der Investment-KG gleichzeitig für mehrere Treugeber treuhänderisch zu verwalten. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen. Für den Treuhänder wird eine Haftsumme in Höhe von 100 Euro gemäß § 3 Abs. (9) des Gesellschaftsvertrags im Handelsregister eingetragen. Im Innenverhältnis handelt der Treuhänder ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des jeweiligen Treugebers, sodass wirtschaftlich dieser Kommanditist ist.
3. Die Erhöhung des Kapitalanteils des Treuhänders ist davon abhängig, dass der Treugeber seinen Beteiligungsbetrag zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag auf das Konto der Investment-KG erbracht hat.

§ 3 TREUGEBERREGISTER UND DATENSCHUTZ

1. Der Treuhänder führt für alle Treugeber ein Register mit ihren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten (im Folgenden „Treugeberregister“).
2. Auf Anfrage an den Treuhänder erhält der Treugeber einen Auszug aus dem Treugeberregister. Der Treugeber ist verpflichtet, dem Treuhänder unverzüglich alle Änderungen seiner eingetragenen Daten bekannt zu geben und auf Verlangen des Treuhänders auf eigene Kosten durch Vorlage entsprechender Urkunden (Erbchein, Übertragungsvertrag etc.) nachzuweisen. Der vermittelnde Vertriebspartner ist berechtigt, ihm mitgeteilte Änderungen bezüglich der Daten des Treugebers an den Treuhänder und an die Investment-KG und die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG zu übermitteln.

3. Der Treuhänder wird die in der Beitrittsvereinbarung des Treugebers mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in Zusammenhang mit der Beteiligung des Treugebers erhoben werden oder entstehen (zusammen „Daten“), für Zwecke der Vertragserfüllung verarbeiten und nutzen und zu diesen Zwecken an die Investment-KG sowie an die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (den vermittelnden Vertriebspartnern, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den sonstigen Geschäftsbesorgern der Investment-KG, den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern der Investment-KG und den finanzierenden Kreditinstituten) im erforderlichen Umfang weiterleiten. Die Daten werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Treugebers und zu seiner Betreuung verwendet und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist oder überwiegende berechnete Interessen dem nicht entgegenstehen. Dies schließt auch erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (beispielsweise eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach § 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamt des Treugebers durch den Steuerberater der Investment-KG) ein. Daten können auch an Dienstleister weitergegeben werden, die die Daten im Auftrag des Treuhänders verarbeiten. Durch entsprechende Verträge stellt der Treuhänder sicher, dass die datenschutzrechtlichen Ansprüche des Treugebers gewahrt werden.

§ 4 PFLICHTEN DES TREUGEBERS

1. Der Treugeber trägt im Innenverhältnis entsprechend seinem Beteiligungsbetrag alle Rechte und Pflichten des Treuhänders aus dem Gesellschaftsvertrag, mit Ausnahme der dort speziell im Hinblick auf den Treuhänder (Treuhandkommanditist) vorgesehenen Rechte und Pflichten (z. B. Aufnahme weiterer Kommanditisten, Kapitalerhöhung).
2. Der Treugeber stellt den Treuhänder von allen Verbindlichkeiten frei, die im Zusammenhang mit Erwerb und Halten der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung stehen. Dies gilt auch für die gesetzliche Haftung der Kommanditisten gemäß §§ 171 ff. HGB. Der Treugeber haftet nicht für die Erfüllung der Verbindlichkeiten anderer Treugeber.

3. Der Treugeber ist verpflichtet, den von ihm übernommenen Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag gemäß den Bedingungen der Beitrittsvereinbarung zu erbringen.
4. Über die Verpflichtung zur Leistung des in der Beitrittsvereinbarung vereinbarten Beteiligungsbetrags zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag hinaus übernehmen die Treugeber keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten.
5. Der Treuhänder ist zum Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung und diesem Treuhandvertrag berechtigt, wenn der Treugeber seiner Verpflichtung zur Einzahlung des Beteiligungsbetrags gemäß § 4 Abs. 3 dieses Vertrages nicht oder nicht vollständig nachkommt. Stattdessen kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Beteiligungsbetrag unter Beachtung von § 1 Abs. 2 dieses Vertrages auf den Betrag der geleisteten Zahlung abzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag herabsetzen. Für Schadenersatzansprüche und Verzugszinsen durch die Investment-KG gegen den/vom Treugeber gilt § 7 Abs. (4) bis (6) des Gesellschaftsvertrags.
6. Der Treugeber hat sich gegenüber dem Treuhänder durch Übersendung einer Kopie seines gültigen Reisepasses oder Personalausweises zu identifizieren; bei juristischen Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen erfolgt die Identifikation durch einen Handels- oder Stiftungsregisterauszug und die Übersendung jeweils einer Kopie des gültigen Reisepasses oder Personalausweises der vertretungsberechtigten Personen. Insbesondere ist der Treugeber verpflichtet, dem Treuhänder diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die dieser zur Erfüllung etwaiger sich aus dem Geldwäschegesetz ergebender Verpflichtungen benötigt.

§ 5 Rechte des Treugebers, Weisung an Treuhänder

1. Der Treuhänder tritt hiermit seine Ansprüche aus dem für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil auf den festgestellten Gewinn, die beschlossenen oder durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft veranlassten Entnahmen sowie dasjenige, was ihm im Fall seines Ausscheidens oder der Beendigung der Investment-KG zusteht, an den Treugeber ab. Die Abtretung steht unter der aufschiebenden Bedingung des vollständigen Eingangs des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag auf dem Konto der Investment-KG. Der Treugeber nimmt diese Abtretung hiermit an. Der Treuhänder bleibt ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen einzuziehen.
2. Für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen oder der Kündigung durch einen Privatgläubiger des Treuhänders tritt der Treuhänder hiermit den treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil an den Treugeber in der Höhe des von diesem übernommenen Beteiligungsbetrags ab. Der Treugeber nimmt diese Abtretung hiermit an. Die Abtretung des Kapitalanteils ist im Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers in das Handelsregister. Entsprechendes gilt, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens abgelehnt wird oder von Privatgläubigern des Treuhänders Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kapitalanteil durchgeführt werden oder dieser Treuhandvertrag sonst aus wichtigem Grund endet, der nicht vom Treugeber zu vertreten ist.
3. Werden an den Treuhänder Entnahmen ausbezahlt, während der handelsrechtliche Buchwert des Kapitalanteils durch Verluste oder Entnahmen unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabgemindert ist oder wird, lebt die Freistellungspflicht des Treugebers gegenüber dem Treuhänder gemäß § 4 Abs. 2 dieses Vertrags in dem Umfang wieder auf, wie die Haftung des Treuhänders gemäß § 172 Abs. 4 HGB wiederauflebt. Die Freistellungsverpflichtung entfällt jeweils anteilig auf die einzelnen Treugeber im Verhältnis ihrer jeweiligen Beteiligungsbeträge.
4. Der Treuhänder nimmt die Gesellschaftsrechte und Pflichten im Interesse des Treugebers und unter Beachtung seiner Treuepflicht gegenüber den übrigen Gesellschaftern und Treugebern wahr, soweit der Treugeber nicht selbst seine Rechte ausübt. Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen oder sich zur Ausführung der ihm übertragenen Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.
5. Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen und an sonstigen Gesellschafterbeschlüssen (internetgestützte Abstimmungsverfahren nach Art des Umlaufverfahrens) teilzunehmen. Der Treuhänder wird dem Treugeber unverzüglich die Einladung zur Gesellschafterversammlung nebst Anlagen übersenden. Die Übersendung erfolgt an das im Internetportal der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG

ingerichtete elektronische Postfach des Treugebers. Der Treugeber wird durch Übersendung einer Email an die zuletzt durch den Treugeber benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde.

6. Unbeschadet der Regelung in § 5 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags, erteilt der Treuhänder hiermit dem Treugeber Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechts aus dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil und der ihm aus diesem Kapitalanteil zustehenden Kontroll- und Widerspruchsrechte eines Kommanditisten. Diese Vollmacht kann nur aus wichtigem Grund widerrufen werden.
7. Für den Fall, dass der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt, wird der Treuhänder dieses Recht nach den Weisungen des Treugebers ausüben. Weisungen müssen schriftlich erfolgen. Widerspricht die Weisung eines Treugebers gesetzlichen Vorschriften oder den gesellschaftsvertraglichen Treuepflichten, kann der Treuhänder die Ausübung des Stimmrechts verweigern.

Für den Fall, dass der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt, und vorher keine Weisung für den Einzelfall an den Treuhänder erteilt, weist der Treugeber den Treuhänder hiermit vorbehaltlich des nachfolgenden Unterabsatzes an, das auf ihn entfallende Stimmrecht entsprechend den Beschlussvorschlägen der Geschäftsführung der Investment-KG auszuüben. Der Treugeber erhält von dem Treuhänder die Niederschriften über die Gesellschafterbeschlüsse in Kopie nach Maßgabe von § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags.

Im Fall von Beschlussfassungen der Geschäftsführung der Investment-KG über eine Änderung der Anlagebedingungen gemäß § 267 Abs. 3 KAGB, die Bestellung eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 14 Abs. (1) (g) des Gesellschaftsvertrags, die Gewährung einer Vergütung für den geschäftsführenden Kommanditisten entgegen den Bestimmungen des § 21 des Gesellschaftsvertrags sowie die Änderung der Vergütung der für die Investment-KG bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sich der Treuhänder der Stimme zu enthalten, soweit der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt.

8. In den Fällen, in denen der Treuhänder gemäß § 5 Abs. 3 zweiter Unterabsatz des Gesellschaftsvertrags vom Stimmrecht ausgeschlossen ist, übt der Treugeber seine Stimmrechte selbst aus. Der Treugeber kann den Treuhänder anweisen, die auf ihn jeweils entfallenden Stimmen in seinem Namen als Bote zu übermitteln.

§ 6 RECHNUNGSLEGUNG, BERICHTSPFLICHT, INFORMATIONSRECHTE

1. Der Treuhänder ist verpflichtet, für jeden Treugeber Konten entsprechend den in § 6 des Gesellschaftsvertrags vorgesehenen Konten zu führen. Die Treuhandbuchhaltung ist zusammen mit dem Jahresabschluss von dem Abschlussprüfer im Rahmen der Prüfung gemäß § 17 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrags zu prüfen.
2. Von der Verpflichtung nach Abs. 1 ist der Treuhänder befreit, wenn die Investment-KG die Treuhandbuchhaltung in ihre Finanzbuchhaltung integriert.
3. Der Treuhänder hat den Treugeber über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle zu unterrichten. Im Übrigen erhält der Treugeber jährlich den Geschäftsbericht der Investment-KG.
4. Der Treuhänder ermöglicht dem Treugeber, die Rechte nach § 166 HGB gegenüber der Investment-KG wahrzunehmen.

§ 7 TREUHANDVERMÖGEN

1. Der Treuhänder hält und verwaltet das Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen.
2. Der Treugeber ist entsprechend seinem Beteiligungsbeitrag am Kapitalanteil des Treuhänders beteiligt.
3. Entnahmen und sonstige Auszahlungen stehen dem jeweils zum Zeitpunkt der Ausschüttungen im Treugeberregister eingetragenen Treugeber zu. § 5 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags bleibt unberührt.

§ 8 VERFÜGUNG DES TREUGEBERS

1. Seine Stellung als Vertragspartei dieses Treuhandvertrags kann der Treugeber nur mit schriftlicher Zustimmung des Treuhänders und mit allen Rechten und Pflichten mit Wirkung zum Ablauf des 31.12. bzw. zum Beginn des 01.01. eines Jahres auf Dritte übertragen, sofern die Voraussetzungen des Gesellschaftsvertrags, insbesondere gemäß § 23 Abs. (1) des Gesellschafts-

vertrags gewahrt sind. Teilübertragungen sind zulässig, wenn die Anforderungen von vorstehendem Satz 1, § 1 Abs. 2 und von § 8 Abs. 2 dieses Treuhandvertrags sowie die diesbezüglichen Regelungen des Gesellschaftsvertrags gewahrt bleiben.

2. Bei jeder Übertragung gemäß Abs. 1 werden alle Konten im Sinne von § 6 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Treugeberkonten ist nicht möglich.

§ 9 Beendigung des Treuhandvertrags

1. Der Treuhandvertrag wird für die Dauer der Investment-KG eingegangen. Eine vorzeitige Beendigung ist nur in den in diesem Treuhandvertrag oder im Gesellschaftsvertrag geregelten Fällen zulässig. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
2. Der Treuhandvertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Beendigung der Investment-KG (Abschluss der Liquidation) und darüber hinaus, wenn
 - a) der Treuhänder von dem Treuhandvertrag zurücktritt (§ 4 Abs. 5, § 12 dieses Treuhandvertrags);
 - b) der Treuhänder ohne einen Nachfolger aus der Investment-KG ausscheidet (§ 11 dieses Treuhandvertrags);
 - c) der Treuhänder gegenüber dem Treugeber schriftlich feststellt, dass in der Person des Treugebers ein Grund vorliegt, aufgrund dessen ein Gesellschafter gemäß § 26 Abs. (1) lit. b) bis f), Abs. (2) des Gesellschaftsvertrags aus der Investment-KG ausscheidet.
3. Die Beendigung des Treuhandvertrags löst gemäß § 27 des Gesellschaftsvertrags die Herabsetzung des Kapitalanteils des Treuhänders entsprechend dem Beteiligungsbetrag des Treugebers und somit die Aufgabe der von dem Treuhänder für den Treugeber gehaltenen Beteiligung an der Investment-KG aus. Für Ansprüche des Treugebers gegenüber dem Treuhänder gilt § 28 des Gesellschaftsvertrags entsprechend. Im Fall der Beendigung des Treuhandvertrags gemäß Abs. 2 lit. b) kann der Treugeber vom Treuhänder statt der Kapitalherabsetzung die Übertragung des treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteils auf sich oder eine von ihm benannte dritte Person verlangen. Ferner ist in diesem Fall der

Treugeber verpflichtet, auf Verlangen des Treuhänders den Kapitalanteil zu übernehmen.

4. Das Recht des Treugebers seine Beteiligung gemäß § 5 Abs. (4) des Gesellschaftsvertrags in eine Direktbeteiligung als Kommanditist umzuwandeln bleibt unberührt. In diesem Fall endet der Treuhandvertrag mit Wirksamwerden der Umwandlung.

§ 10 TOD EINES TREUGEBERS

Verstirbt ein Treugeber, wird der Treuhandvertrag mit seinen Erben oder mit einem seiner Erben fortgesetzt. Der Treuhänder ist berechtigt, den Übergang des Treuhandanteils gemäß § 24 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrags zu untersagen. In diesem Fall endet der Treuhandvertrag.

Für die Übertragung von Beteiligungen an der Investment-KG im Rahmen einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft ist allerdings die Zustimmung gemäß § 24 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags erforderlich, wenn diese Auseinandersetzung zur Folge hat, dass eine Beteiligung nicht entsprechend den Erbquoten der Erben direkt übergeht. Die §§ 24 und 27 des Gesellschaftsvertrags gelten im Übrigen entsprechend.

§ 11 AUSSCHIEDEN DES TREUHÄNDERS

1. Scheidet der Treuhänder aus der Investment-KG aus, kann diese gemäß § 26 Abs. (2) und (4) des Gesellschaftsvertrags mit einem neuen Treuhänder fortgesetzt werden. Wird kein neuer Treuhänder bestellt, so gilt § 9 Abs. 2 lit. b) dieses Treuhandvertrags.
2. Wird gemäß § 14 Abs. (1) lit. g) und § 26 Abs. (4) des Gesellschaftsvertrags ein neuer Treuhänder bestellt, hat der Treugeber mit diesem den Treuhandvertrag nach Maßgabe des diesbezüglichen Gesellschafterbeschlusses fortzuführen; das Recht des Treugebers zur Kündigung des Treuhandvertrags und Wechsel in die Stellung als Kommanditist der Investment-KG gemäß § 9 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags bleibt unberührt.

§ 12 RÜCKTRITT DES TREUHÄNDERS

1. Der Treuhänder ist berechtigt, von der Beitrittsvereinbarung und diesem Treuhandvertrag zurückzutreten, wenn
 - a) sich herausstellt, dass die geplante Beteiligung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, undurchführbar ist oder wird;

b) sich herausstellt, dass Angaben des Treugebers in der Beitrittsvereinbarung unzutreffend waren.

2. § 4 dieses Treuhandvertrags bleibt unberührt.

§ 13 HAFTUNG DES TREUHÄNDERS

1. Der Treuhänder hat seine Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfüllen.

Der Treuhänder haftet für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Dies gilt auch in dem Fall, dass der Treuhänder Aufgaben an Dritte überträgt. Der Treuhänder haftet, soweit er seine Aufgaben oder Teile davon an Dritte überträgt, für deren Verschulden wie für eigenes Verschulden.

2. Der Treuhänder haftet nicht für die vom Treugeber verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, oder dafür, dass der geschäftsführende Kommanditist oder die Vertragspartner der Investment-KG die ihnen obliegenden Pflichten ordnungsgemäß erfüllen.
3. Schadensersatzansprüche des Treugebers gegen den Treuhänder verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften.
4. Der Treugeber hat seine Ansprüche innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung gegenüber dem Treuhänder schriftlich geltend zu machen. Eine Fristversäumnis führt zum Verlust der Ansprüche.

§ 14 VERGÜTUNG DES TREUHÄNDERS

Der Treuhänder erhält von der Investment-KG für die mit der Treuhanderschaft für die Treugeber verbundenen Tätigkeiten keine Vergütung.

§ 15 Sonderwerbungskosten

1. Der Treugeber kann Sonderwerbungskosten (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit seiner Beteiligung) nicht bei seiner persönlichen Einkommensteuererklärung, sondern ausschließlich im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte der Investment-KG geltend machen (§§ 179, 180 Abgabenordnung).
2. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Treugeber zum Nachweis der Sonderwerbungskosten gesondert aufzufordern. Bezüglich der Geltendmachung von Sonderwerbungskosten gelten § 18 Abs. (5) und (6) des

Gesellschaftsvertrags. Der Abs. 1 und der vorstehende Satz 1 von Abs. 2 gelten entsprechend für Sonderbetriebsvermögen und ggf. Sonderbetriebsausgaben.

§ 16 SCHRIFTFORM

1. Nebenabreden zu diesem Treuhandvertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Treuhandvertrags, einschließlich dieser Bestimmung, bedürfen – vorbehaltlich Abs. 2 – der Schriftform, soweit nicht notarielle Form erforderlich ist.
2. Auf eine feste Verbindung dieses Treuhandvertrags selbst sowie mit anderen Verträgen und Erklärungen – insbesondere auch mit solchen, auf die hier Bezug genommen wird – wird verzichtet. Für die Annahme des Treuhandvertrags/der Beitrittsvereinbarung durch den Treuhänder genügt die Unterzeichnung durch Faksimile.

§ 17 SALVATORISCHE KLAUSEL, ERFÜLLUNGORT, GERICHTSSTAND, SCHLICHTUNGSVEREINBARUNG/ OMBUDSVERFAHREN

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer bzw. undurchführbarer Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Treuhandvertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
2. Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Treuhandvertrag sowie über das Zustandekommen dieses Treuhandvertrags ist der Sitz des Treuhänders, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.
3. Die Treugeber sind berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag und diesem Treuhandvertrag und dem damit begründeten Gesellschafts- und Vertragsverhältnis die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. anzurufen und gegen die Investment-KG oder den Treuhänder ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den jeweils geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V.

Geht eine treuhändisch gehaltene Kommanditbeteiligung an der Investment-KG im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Treugeber über, überträgt der Verkäufer seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag, der mit dem Treuhänder besteht, so dass die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Treugeber gelten. Ein ausscheidender Treugeber soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

§ 18 Anwendbares Recht

Dieser Treuhandvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

18. ANLAGE IV: NUTZUNGSBEDINGUNGEN FÜR DAS FONDSPORTAL (ANLEGER)

1. GEGENSTAND, DIENSTE, ÄNDERUNGEN

1.1 Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („PATRIZIA GrundInvest“) verwaltet als von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassene externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedene alternative Investmentvermögen („AIF“). Diese Nutzungsbedingungen („Nutzungsbedingungen“) regeln die Nutzung der auf der Webseite <https://fondsportal.patrizia.ag/> (nachfolgend das „Fondsportal“) von der PATRIZIA GrundInvest angebotenen Dienste zur Verwaltung der Beteiligungen an AIF („Dienste“) für die Anleger der von der PATRIZIA GrundInvest verwalteten AIF („Nutzer“).

1.2 Der Inhalt und der Umfang der angebotenen Dienste bestimmen sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem jeweiligen AIF und dem Nutzer, im Übrigen nach den jeweils aktuell auf dem Fondsportal verfügbaren Funktionalitäten. Die angebotenen Dienste können unter anderem umfassen:

- eine Übersicht über die Beteiligungen des Nutzers (Anlegerportfolio);
- Informationen zu den AIF sowie darin enthaltenen Vermögensgegenständen, zu der geplanten Wertentwicklung, Ausschüttungen/Entnahmen etc.;
- Hinterlegung von gesetzlichen Pflichtinformationen und -Veröffentlichungen wie der Jahresberichte sowie auch von steuerlichen Ergebnismitteilungen der jeweiligen AIF sowie sonstigen Produktinformationen;
- ggf. die Möglichkeit zur elektronischen Zeichnung von Beteiligungen an AIF;
- ggf. die Möglichkeit zur Stimmabgabe zu Gesellschafterbeschlüssen;
- die Pflege und Änderung der Stammdaten, z. B. Adress- und Kontaktdaten; Daten der Bankverbindungen sowie mögliche Änderungen von steuerlich relevanten Daten des Nutzers;
- ein elektronisches Postfach für die Übermittlung von fondsbezogenen Mitteilungen der PATRIZIA GrundInvest an den Nutzer sowie zum Versand elektronischer Nachrichten des Nutzers an die PATRIZIA GrundInvest;

- die Möglichkeit zu Mitteilungen im Zusammenhang mit der Übertragung von Beteiligungen des Nutzers an AIF.

1.3 PATRIZIA GrundInvest ist jederzeit berechtigt, auf dem Fondsportal bereitgestellte Dienste zu ändern, neue Dienste verfügbar zu machen und die Bereitstellung von Diensten einzustellen. PATRIZIA GrundInvest wird hierbei jeweils auf berechnete Interessen des Nutzers Rücksicht nehmen.

1.4 PATRIZIA GrundInvest berechnet für die Nutzung des Fondsportals keine Gebühren.

1.5 PATRIZIA GrundInvest behält sich vor, diese Nutzungsbedingungen jederzeit mit Wirksamkeit auch innerhalb bestehender Vertragsverhältnisse zu ändern. Über wesentliche Änderungen wird der Nutzer mindestens zwei Monate vor dem Inkrafttreten dieser Änderungen unter Hinweis auf das Kündigungsrecht informiert („Änderungsmitteilung“). Die geänderten Nutzungsbedingungen gelten als akzeptiert, wenn der Nutzer diesen nicht innerhalb von einem Monat nach Empfang der Änderungsmitteilung, die die geänderten Nutzungsbedingungen sowie Informationen zu den Änderungen enthält, widerspricht. In der Änderungsmitteilung wird PATRIZIA GrundInvest auf diese Genehmigungswirkung hinweisen.

2. FREISCHALTUNG

Die Nutzung des Fondsportals und der darüber angebotenen Dienste steht dem Nutzer erst nach Freischaltung zur Verfügung. Dazu wird dem Nutzer neben der Benutzererkennung ein Initialpasswort mitgeteilt. Bei der ersten Anmeldung wird der Nutzer aufgefordert, das Passwort zu ändern. Mit diesem Benutzernamen und geänderten Passwort („Zugangsdaten“) kann sich der Nutzer auf dem Fondsportal einloggen und die Dienste nutzen.

3. VERANTWORTUNG FÜR ZUGANGSDATEN

3.1 Es liegt in der Verantwortung des Nutzers, dass der Benutzername keine Rechte Dritter, insbesondere keine Namens- oder Markenrechte verletzt und nicht gegen die guten Sitten verstößt.

3.2 Die Zugangsdaten, insbesondere das Passwort, sind vom Nutzer geheim zu halten und unbefugten Dritten nicht zugänglich zu machen, da jede Person, die diese Angaben kennt, die Möglichkeit hat, das Fondsportal zum Nachteil

des Nutzers zu nutzen. Dritte könnten damit z. B. Auskünfte erhalten oder Änderungen vornehmen. Aus diesem Grund dürfen die Zugangsdaten nicht zusammen aufbewahrt werden.

3.3 Es liegt in der Verantwortung des Nutzers, sicherzustellen, dass sein Zugang zum Fondsportal und die Nutzung der Dienste ausschließlich durch ihn persönlich erfolgen. Steht zu befürchten, dass unbefugte Dritte von den Zugangsdaten Kenntnis erlangt haben, ist PATRIZIA GrundInvest unverzüglich zu informieren.

3.4 Der Nutzer haftet für jedwede Nutzung und/oder sonstige Aktivität, die unter seinen Zugangsdaten ausgeführt wird, nach den gesetzlichen Bestimmungen.

4. BEENDIGUNG DER NUTZUNG

4.1 Kündigung durch den Nutzer

Der Nutzer kann die Nutzungsvereinbarung für das Fondsportal mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres schriftlich (z. B. per Brief, E-Mail oder durch Abmeldung im Fondsportal) kündigen. Ist der Nutzer aus einer Beitrittsvereinbarung oder anderen vertraglichen Vereinbarungen mit PATRIZIA GrundInvest verpflichtet, das Fondsportal zu nutzen, ist PATRIZIA GrundInvest im Falle einer Kündigung der Nutzungsvereinbarung durch den Nutzer nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrages berechtigt, zusätzliche Entgelte für die Verwaltung der Fondsbeteiligungen des Nutzers zu verlangen. Insoweit gelten die jeweiligen vertraglichen Bestimmungen. Zur Vermeidung von Missverständnissen weist PATRIZIA GrundInvest darauf hin, dass nach Kündigung durch den Nutzer lediglich die fondspezifischen Dokumente auf dem Postweg an diesen übersandt werden, die ihm gesetzlich zur Verfügung gestellt werden müssen.

4.2 Kündigung durch PATRIZIA GrundInvest

PATRIZIA GrundInvest kann die Nutzungsvereinbarung für das Fondsportal jederzeit mit einer zweimonatigen Kündigungsfrist in Textform kündigen. Dieses Recht steht ihr nicht zu, wenn sie aufgrund der Regelungen der Beitrittsvereinbarung oder des Gesellschaftsvertrages eines von der PATRIZIA GrundInvest verwalteten AIF zugunsten des Nutzers oder anderen vertraglichen Vereinbarung mit dem Nutzer verpflichtet ist, diesem die Nutzung des Fondsportals zu gewährleisten.

4.3 Weitere Kündigungsrechte

Gesetzliche Kündigungsrechte sowie etwaige Kündigungsrechte aus anderen Vereinbarungen mit PATRIZIA GrundInvest bleiben hiervon unberührt.

4.4 Folgen der Kündigung

4.4.1 Mit Wirksamwerden der Kündigung darf der Nutzer seinen Zugang zum Fondsportal nicht mehr nutzen. PATRIZIA GrundInvest behält sich vor, den Zugang des Nutzers mit Wirksamwerden der Kündigung zu sperren.

4.4.2 Nach einer Kündigung der Nutzungsvereinbarung ist PATRIZIA GrundInvest zudem berechtigt, den Account des Nutzers samt allen dort hinterlegten Daten zu löschen. PATRIZIA GrundInvest informiert den Nutzer über eine bevorstehende Löschung des Accounts in Textform. Die Löschung erfolgt frühestens drei Monate nach der Information des Nutzers.

5. INANSPRUCHNAHME DER DIENSTE, VERFÜGBARKEIT

5.1 Umfang der erlaubten Nutzung, Überwachung der Nutzungsaktivitäten

5.1.1 Die Nutzungsberechtigung des Nutzers beschränkt sich auf den Zugang zum Fondsportal sowie auf die Nutzung der auf dem Fondsportal jeweils verfügbaren Dienste im Rahmen der Regelungen dieser Nutzungsbedingungen.

5.1.2 Für die Schaffung der im Verantwortungsbereich des Nutzers liegenden und zur vertragsgemäßen Nutzung der Dienste notwendigen technischen Voraussetzungen ist der Nutzer selbst verantwortlich. PATRIZIA GrundInvest schuldet dem Nutzer diesbezüglich keine Beratung, wird ihn aber selbstverständlich gerne unterstützen.

5.1.3 Der Nutzer ist verpflichtet, die Benutzerführung und die jeweiligen Verfahrensanleitungen zu beachten. Die eingegebenen Daten sind auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen.

5.1.4 PATRIZIA GrundInvest weist darauf hin, dass die Nutzungsaktivitäten im gesetzlich zulässigen Umfang überwacht werden können. Dies beinhaltet ggf. auch die Protokollierung von IP-Verbindungsdaten sowie deren Auswertungen bei einem konkreten Verdacht eines Verstoßes gegen die vorliegenden Nutzungsbedingungen und/oder bei einem konkreten Verdacht auf das Vorliegen einer sonstigen rechtswidrigen Handlung oder Straftat.

5.2 Vertragsgrundlagen

Die in Ziffer 1.2 genannten Informationen, die über das Fondsportal abgerufen werden können, haben lediglich informativen Charakter. Verbindliche Vertragsgrundlage zwischen dem Nutzer und dem jeweiligen AIF ist ausschließlich die Beitrittsvereinbarung, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag (soweit die Beteiligung an dem jeweiligen AIF von dem Nutzer mittelbar über einen Treuhänder gehalten wird) sowie die Anlagebedingungen in ihren jeweils geltenden Fassungen.

5.3 Verfügbarkeit

Der Nutzer nimmt zur Kenntnis, dass die Verfügbarkeit des Fondsportals aufgrund von Störungen von Netzwerkkoder Telekommunikationsverbindungen, aufgrund höherer Gewalt, aufgrund von für den reibungslosen Betriebsablauf erforderlichen Wartungsarbeiten oder sonstigen Umständen eingeschränkt oder zeitweise ausgeschlossen sein kann. Ein Anspruch auf die Nutzung der Dienste besteht daher nur im Rahmen der technischen und betrieblichen Möglichkeiten bei PATRIZIA GrundInvest. PATRIZIA GrundInvest bemüht sich um eine möglichst unterbrechungsfreie Nutzbarkeit der Dienste, jedoch können durch technische Störungen (wie z. B. Unterbrechung der Stromversorgung, Hardware- und Softwarefehler, technische Probleme in den Datenleitungen) zeitweilige Beschränkungen oder Unterbrechungen auftreten.

6. SPERRUNG VON ZUGÄNGEN

6.1 PATRIZIA GrundInvest kann den Zugang des Nutzers zum Fondsportal sperren, wenn konkrete Anhaltspunkte vorliegen, dass der Nutzer gegen diese Nutzungsbedingungen und /oder geltendes Recht verstößt bzw. verstoßen hat, oder wenn PATRIZIA GrundInvest ein sonstiges berechtigtes Interesse an der Sperrung hat, insbesondere im Falle einer missbräuchlichen Nutzung, unbefugten Kenntnisnahme Dritter von den Zugangsdaten oder einer entsprechenden Mitteilung des Nutzers nach Ziffer 3.3. Bei der Entscheidung über eine Sperrung wird PATRIZIA GrundInvest berechnete Interessen des Nutzers angemessen berücksichtigen.

6.2 Im Falle der Sperrung sperrt PATRIZIA GrundInvest die Zugangsdaten des Nutzers und benachrichtigt ihn hierüber per E-Mail.

6.3 PATRIZIA GrundInvest wird eine Sperre aufheben, wenn die Gründe für die Sperre nicht mehr gegeben sind. Hierüber unterrichtet PATRIZIA GrundInvest den Nutzer ebenfalls.

7. ELEKTRONISCHES POSTFACH

7.1 Elektronisches Postfach

PATRIZIA GrundInvest stellt dem Nutzer im Rahmen des Fondsportals ein elektronisches Postfach (nachfolgend das „Elektronische Postfach“) zur Verfügung. Das Elektronische Postfach wird für die Übermittlung von fondsbezogenen Mitteilungen der PATRIZIA GrundInvest sowie ggf. der jeweiligen Fondsgesellschaft zur Begründung, Verwaltung sowie Beendigung einer Fondsbeteiligung eines Nutzers (einschließlich der gesetzlichen Pflichtinformationen und -Veröffentlichungen wie der Jahresberichte sowie auch von steuerlichen Ergebnismitteilungen) und Mitteilungen zur laufenden Entwicklung des entsprechenden Fonds genutzt. Dies umfasst auch personenbezogene Nachrichten im Rahmen der laufenden Betreuung des Nutzers während der Dauer seiner Fondsbeteiligung. Zusätzlich hat der Nutzer die Möglichkeit, elektronische Nachrichten an PATRIZIA GrundInvest zu übersenden.

7.2 Bestimmung (Widmung) als Empfangsvorrichtung des Nutzers

Der Nutzer bestimmt sein Elektronisches Postfach als seine Vorrichtung zum Empfang der unter Ziffer 7.1 genannten Mitteilungen und Dokumente. Der Nutzer ist berechtigt, einzelne oder alle Mitteilungen und Dokumente, die sich in seinem Elektronischen Postfach befinden, jederzeit zu löschen. PATRIZIA GrundInvest hat keinen Zugriff (insbesondere auch keinen Schreibzugriff) auf den Inhalt des Elektronischen Postfachs, sodass eine Löschung von Mitteilungen und Dokumenten durch PATRIZIA GrundInvest ausgeschlossen ist. Sollte der Nutzer das Elektronische Postfach nicht mehr als seine Empfangsvorrichtung für die unter Ziffer 7.1 genannten Mitteilungen und Dokumente verwenden wollen, muss er die Nutzung des Fondsportals beenden und nach Ziffer 4.1 kündigen. Beendet der Nutzer seine Teilnahme am Fondsportal, stellt die PATRIZIA GrundInvest dem Anleger die Mitteilungen und Dokumente per Post zur Verfügung. Die hierfür anfallenden Portokosten hat der Nutzer zu tragen. Weitere Details sind dem jeweiligen Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft zu entnehmen.

7.3 Versand aller Anlegerinformationen in elektronischer Form

Die Übermittlung der unter Ziffer 7.1 genannten Mitteilungen und Dokumente erfolgt in elektronischer Form durch Zustellung an das Elektronische Postfach des Nutzers. Kann eine Nachricht aufgrund technischer Störungen, der Größe des Datenvolumens oder aus sonstigen Gründen nicht an

das Elektronische Postfach des Nutzers gesendet werden, so ist PATRIZIA GrundInvest jederzeit ohne Angabe von Gründen berechtigt, die jeweilige Mitteilung unentgeltlich in einer anderen Form (z. B. in Schrift- oder Textform per Post, Fax, direkte E-Mail) an die von dem jeweiligen Nutzer zuletzt genannten Adress- bzw. Kontaktdaten zu versenden. Somit können Informationen von der PATRIZIA GrundInvest auf verschiedenen (ggf. auch aufgeteilt auf mehreren) Versandwegen an den Nutzer übermittelt werden, auch wenn sie inhaltlich zusammenhängen und untrennbar erscheinen.

7.4 Externe Dokumente

7.4.1 Neben der vorgenannten Nutzung des Elektronischen Postfachs werden dem Nutzer auch Verknüpfungen (sogenannte „Links“) zu Dokumenten angezeigt, die außerhalb des Elektronischen Postfachs liegen. Sofern diese Links zu externen Webseiten führen, unterliegen diese Inhalte nicht der Kontrolle von PATRIZIA GrundInvest. Die Einbindung von Links zu externen Webseiten in dem Elektronischen Postfach bedeutet daher keine Billigung oder Zustimmung zu bzw. mit den auf diesen externen Webseiten dargestellten Inhalten.

Sofern die Verknüpfungen mit einer Ablauffrist versehen sind, stehen die Dokumente nach Ablauf der Frist nicht mehr zur Verfügung. Wenn der Nutzer ein verlinktes Dokument bis zum Ablauf der Frist nicht öffnet, ist PATRIZIA GrundInvest nicht verpflichtet, dem Nutzer das Dokument auf anderem (z. B. postalischem) Wege erneut zur Verfügung zu stellen. PATRIZIA GrundInvest ist in einem solchen Fall jedoch befugt, dem Nutzer auf Anfrage das Dokument auf anderem (z. B. postalischem) Weg zur Verfügung zu stellen und darf dem Nutzer die notwendigen Portokosten berechnen.

7.5 Benachrichtigung des Nutzers

Der Nutzer wird durch Übersendung einer E-Mail („**Benachrichtigungsmail**“) an die zuletzt durch den jeweiligen Nutzer mitgeteilte E-Mail-Adresse benachrichtigt, dass ein neues Dokument an das Elektronische Postfach übersendet wurde und zum Abruf bereitgehalten wird.

7.6 Zugang

Die in das Elektronische Postfach eingestellten Dokumente gelten spätestens am Tag nach Eingang der Benachrichtigungsmail als dem Nutzer zugegangen. Falls der Nutzer die Benachrichtigungsmail zu einem früheren Zeitpunkt abrufen, gehen ihm am selben Tag auch die Dokumente zu, die in das Elektronische Postfach eingestellt wurden. Falls dem Nutzer keine Benachrichtigungsmail zugeht, gilt das in das Elekt-

ronische Postfach eingestellte Dokument 14 Tage nach Einstellung in das Elektronische Postfach als zugegangen, es sei denn, das Dokument wird zu einem früheren Zeitpunkt von dem Nutzer im Elektronischen Postfach abgerufen.

7.7 Mitwirkungspflichten des Nutzers

Der Nutzer hat regelmäßig, d. h. mindestens alle 14 Tage und unverzüglich nach Erhalt einer Benachrichtigungsmail den Inhalt des Elektronischen Postfachs zu prüfen. Der Nutzer ist verpflichtet, in der Beitrittsvereinbarung eine gültige E-Mail-Adresse anzugeben und etwaige Änderung der E-Mail-Adresse unverzüglich PATRIZIA GrundInvest mitzuteilen.

7.8 Leitfaden zur Nutzung des Fondsportals und des Elektronischen Postfachs

Der Nutzer erhält einen Leitfaden, in dem die Funktionalitäten des Fondsportals und des Elektronischen Postfachs erläutert werden.

7.9 Format der Dokumente

Die Dokumente sind im persönlichen Dokumentenarchiv des Elektronischen Postfachs als pdf-Dokument (Portable Document Format) abrufbar.

7.10 Steuerrechtliche Anerkennung

Die steuerlichen Ergebnismitteilungen und sonstige im Elektronischen Postfach hinterlegten Dokumente dienen allein der Anlegerinformation. Die PATRIZIA GrundInvest übernimmt keine Gewährleistung für die Richtigkeit der steuerlichen Ergebnismitteilung.

8. HAFTUNG

8.1 Die Haftung von PATRIZIA GrundInvest auf Schadensersatz, gleich aus welchem Rechtsgrund, ist, soweit es dabei jeweils auf ein Verschulden ankommt, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen eingeschränkt.

8.2 PATRIZIA GrundInvest haftet nicht im Falle einfacher Fahrlässigkeit ihrer Organe, gesetzlichen Vertreter, Angestellten oder sonstigen Erfüllungsgehilfen, soweit es sich nicht um eine Verletzung vertragswesentlicher Pflichten handelt. Vertragswesentlich sind solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglichen und auf deren Einhaltung der Nutzer regelmäßig vertrauen darf. Soweit PATRIZIA GrundInvest dem Grunde nach auf Schadensersatz haftet, ist ihre Haftung auf den vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

8.3 Die vorgenannten Einschränkungen gelten nicht für die Haftung von PATRIZIA GrundInvest wegen vorsätzlichen Verhaltens, wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder nach dem Produkthaftungsgesetz.

9. DATENSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Personenbezogene Daten werden insbesondere zur Begründung und Verwaltung sowie Beendigung der Beteiligung erhoben, gespeichert, verarbeitet und genutzt. Nähere Details sind dem jeweiligen Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft zu entnehmen.

10. SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollte eine Bestimmung dieser Nutzungsbedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. An Stelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die der von den Parteien gewollten wirtschaftlich am nächsten kommt.

11. ANWENDBARES RECHT

Diese Nutzungsbedingungen unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

12. GERICHTSSTAND

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus diesen Nutzungsbedingungen ergebenden Streitigkeiten ist, soweit eine solche Gerichtsstandsvereinbarung zulässig ist, der Sitz von PATRIZIA GrundInvest in Augsburg.

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
PATRIZIA Bürohaus
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg
Deutschland

GrundInvest@patrizia.ag
www.immobilien.patrizia.ag