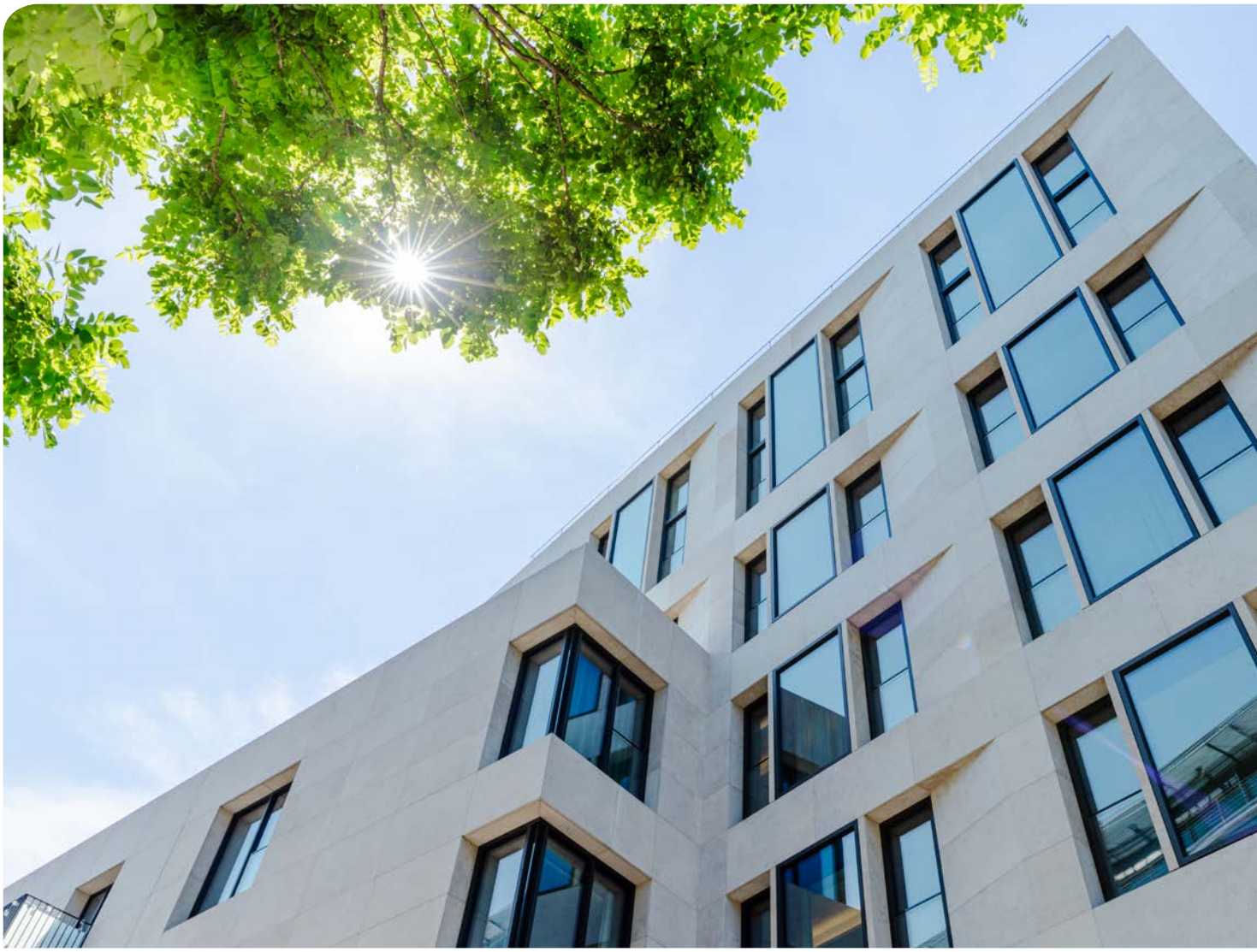
PROJECT Investment



PROJECT Metropolen 21
geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Publikumsfonds

VERKAUFSPROSPEKT

Stand 11.05.2021

INHALTSVERZEICHNIS

4 WICHTIGE ABKÜRZUNGEN

5 VORBEMERKUNG UND HINWEISE ZUM KAGB

6 01 DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

10 02 ANGABEN ZUM PUBLIKUMS-AIF/INVESTMENTGESELLSCHAFT
10 2.1 Firma und Sitz
10 2.2 Unternehmensgegenstand
10 2.3 Gründung, Laufzeit, Geschäftsjahr
10 2.4 Gesellschafter
11 2.5 Kapital der Investmentgesellschaft
11 2.6 Platzierungszeitraum
11 2.7 Beitritt von Anlegern, Einzahlung
12 2.8 Geschäftsführung und Vertretung
12 2.9 Kapitalverwaltungsgesellschaft
13 2.10 Art und Hauptmerkmale der Anteile
13 2.11 Rechtsstellung der Treugeber und Treuhandkommanditistin
14 2.12 Beirat
14 2.13 Gesellschafterbeschlüsse
14 2.14 Ergebnisbeteiligung
14 2.15 Vorzeitige Kapitalrückführung
15 2.16 Übertragung von Anteilen, eingeschränkte Handelbarkeit
15 2.17 Kündigung, Ausschluss, Abfindung
16 2.18 Übertragung und Auflösung der Investmentgesellschaft
16 2.19 Anwendbares Recht, Gerichtsstand

17 03 ANGABEN ZUR KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT
17 3.1 Vorstand
17 3.2 Aufsichtsrat
17 3.3 Vertrag über die AIF-Verwaltung
18 3.4 Weitere von der PROJECT Investment AG verwaltete AIF
19 3.5 Absicherung von Berufshaftungsrisiken
19 3.6 Vergütungspolitik

20 04 VERWAHRSTELLE

21 05 BESCHREIBUNG DER ANLAGEZIELE, ANLAGEPOLITIK UND ANLAGESTRATEGIE
21 5.1 Anlageziele
21 5.2 Anlagepolitik und Anlagestrategie
22 5.3 Änderung der Anlagepolitik und der Anlagestrategie
22 5.4 Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

23 06 VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND WESENTLICHE ANGABEN ZU DEREN VERWALTUNG
23 6.1 Art der Vermögensgegenstände
23 6.2 Ebene der Investmentgesellschaft und Beteiligungsgesellschaften
24 6.3 Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften
25 6.4 Leverage, Belastungen und Derivate
26 6.5 Fremdwährungen
26 6.6 PROJECT M 21 Beteiligungs GmbH & CO. KG (Beteiligungsgesellschaft)
27 6.7 Liquiditätsmanagement
28 6.8 Risikomanagement
29 6.9 Interessenkonflikte

30 07 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

30 08 RISIKOHINWEISE
31 8.1 Risikoprofil des AIF
32 8.2 Wesentliche Risiken

45 09 BEWERTUNGSVERFAHREN
45 9.1 Bewertungsorganisation
46 9.2 Bewertungsgrundsätze und -methoden zur internen Bewertung der Investmentgesellschaft, der Beteiligungsgesellschaft und der Immobilienentwicklungsgesellschaft

46 10 FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

47 11 ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE
47 11.1 Ermittlung der Erträge
47 11.2 Verwendung der Erträge
47 11.3 Zahlung an die Anleger

48 12 AUSLAGERUNG, EIGENKAPITALVERMITTLUNG UND SONSTIGE VERTRÄGE
48 12.1 Auslagerung von Verwaltungsfunktionen
48 12.2 Sonstige Verträge

50 13 KURZANGABEN ZU STEUERVORSCHRIFTEN
50 13.1 Vorbemerkung
51 13.2 Einkommensteuer
59 13.3 Gewerbesteuer
61 13.4 Umsatzsteuer
61 13.5 Erbschaft- und Schenkungsteuer
63 13.6 Grunderwerbsteuer
63 13.7 Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) und Finanzkonten-Informationsaustausch-Gesetz

64 14 KOSTEN
64 14.1 Finanz- und Investitionsplan
66 14.2 Laufende Kosten, die von der Investmentgesellschaft zu tragen sind
67 14.3 Laufende Kosten, die von der Beteiligungsgesellschaft zu tragen sind
68 14.4 Erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung
68 14.5 Sonstige vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren
69 14.6 Steuern
69 14.7 Gesamtkostenquote
69 14.8 Beendigung der Beteiligung Rücknahmepreis

69 15 WERTENTWICKLUNG
69 15.1 Bisherige Wertentwicklung
69 15.2 Renditeerwartung

70 16 VERKAUFSUNTERLAGEN, JAHRESBERICHT UND SONSTIGE INFORMATIONEN FÜR ANLEGER
70 16.1 Verkaufsunterlagen
70 16.2 Jahresbericht
70 16.3 Informationen gegenüber dem Anleger
71 16.4 Rechte des Anlegers zum Widerruf

71 17 DATENSCHUTZHINWEIS

72 18 FERNABSATZ- UND VERBRAUCHERINFORMATIONEN

77 19 ANHANG: GESELLSCHAFTSVERTRAG, TREUHAND- UND BETEILIGUNGSVERWALTUNGSVERTRAG, ANLAGEBEDINGUNGEN, ANLEGERPORTAL – NUTZUNGSBEDINGUNGEN
78 19.1 GESELLSCHAFTSVERTRAG
94 19.2 TREUHAND- UND BETEILIGUNGSVERWALTUNGSVERTRAG
100 19.3 ANLAGEBEDINGUNGEN
106 19.4 ANLEGERPORTAL – NUTZUNGSBEDINGUNGEN

109 IMPRESSUM

WICHTIGE ABKÜRZUNGEN

AG
Aktiengesellschaft

AIF
Alternativer Investmentfonds

AIFM-Richtlinie
EU-Richtlinie 2011/61/EU vom 08.06.2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds beziehungsweise Manager of Alternative Investment Funds

AO
Abgabenordnung

BaFin
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

BGB
Bürgerliches Gesetzbuch

BMF
Bundesministerium für Finanzen

ErbStG
Erbschaftsteuer und Schenkungssteuergesetz

ESG
Environment (Ökologie und Umweltschutz), Social (soziale und gesellschaftliche Aspekte) and Governance (Unternehmensführung) (Bezeichnung nachhaltigkeitsbezogener Aspekte von Investitionstätigkeiten)

FATCA
Foreign Account Tax Compliance Act (Quellensteuerregime zwischen Deutschland und den USA)

FGO
Finanzgerichtsordnung

GewStG
Gewerbesteuergesetz

GmbH
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

GmbHG
Gesetz über die Gesellschaften mit beschränkter Haftung

GwG
Geldwäschegesetz

HGB
Handelsgesetzbuch

KAGB
Kapitalanlagegesetzbuch

KG
Kommanditgesellschaft

KVG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

OECD
Organisation for Economics Co-operation and Development (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung)

UStG
Umsatzsteuergesetz

VORBEMERKUNG UND HINWEISE ZUM KAGB

Bei der vorliegenden Beteiligung handelt es sich um einen gesetzlich regulierten geschlossenen alternativen Publikums-Investmentfonds (›AIF‹) im Sinne des § 1 Kapitalanlagegesetzbuch (›KAGB‹). Der Kauf von Anteilen an der PROJECT Metropolen 21 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (›Investmentgesellschaft‹ oder ›AIF‹) erfolgt auf der Grundlage dieses Verkaufsprospektes und der wesentlichen Anlegerinformationen. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft, der Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag (kurz: Treuhandvertrag) sowie die Anlagebedingungen sind im Verkaufsprospekt abgedruckt.

Dieser Verkaufsprospekt ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlage. Der Verkaufsprospekt einschließlich Anhang (Gesellschaftsvertrag, Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag und Anlagebedingungen), die wesentlichen Anlegerinformationen sowie der aktuelle Jahresbericht sind kostenlos bei der PROJECT Investment AG mit Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg oder im Internet unter www.project-investment.de erhältlich. Die Investmentgesellschaft veröffentlicht den ersten Jahresbericht innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021.

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

Dem Vertragsverhältnis zwischen AIF und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gemäß § 30 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages ist der Sitz des AIF Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis. Nach § 303 Absatz 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (›KAGB‹) sind sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften in deutscher Sprache abzufassen oder mit einer deutschen Übersetzung zu versehen. Der AIF wird ferner die gesamte Kommunikation mit seinen Anlegern in deutscher Sprache führen.

Die in dem Verkaufsprospekt gegebenen Informationen sind bis zur Bekanntgabe von Änderungen gültig. Betrifft die Änderung einen wichtigen neuen Umstand oder eine wesentliche Unrichtigkeit in Bezug auf die im Verkaufsprospekt des AIF enthaltenen Angaben, die die Beurteilung des Investmentvermögens oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft beeinflussen könnten, so wird diese Änderung auch als Nachtrag zum Verkaufsprospekt bekannt gegeben. Sollte zu diesem Verkaufsprospekt ein Nachtrag erstellt werden, wird dieser unverzüglich im elektronischen Bundesanzeiger sowie unter www.project-investment.de veröffentlicht. Der Nachtrag wird unter der vorgenannten Kontaktadresse der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

01 DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot an der PROJECT Metropolen 21 geschlossene Investment GmbH & Co. KG können sich Anleger im Rahmen eines geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach den gesetzlichen Vorschriften des KAGB mittelbar über den Erwerb einer Beteiligung im Bereich der Immobilienentwicklung und damit an einer Vielzahl von Immobilien beteiligen.

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht werden einige Parameter des Beteiligungsangebots zusammengefasst und kurz erläutert. Die Übersicht erfasst daher nicht den gesamten Inhalt des Verkaufsprospektes und dessen Aspekte. Anleger sollten deshalb vor Zeichnung des Beteiligungsangebots die gesamten Zeichnungsunterlagen – d. h. diesen Verkaufsprospekt einschließlich Anhang (Gesellschaftsvertrag, Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag und Anlagebedingungen), gegebenenfalls bestehende Nachträge zum Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie den aktuellen Jahresbericht (Erstveröffentlichung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021) wie auch die Beitrittserklärung sorgfältig lesen, um eine fundierte vorbehaltlose Entscheidung zu treffen.

Prägende Eckdaten des Beteiligungsangebots können der folgenden Tabelle entnommen werden.

Investmentgesellschaft	PROJECT Metropolen 21 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Anlageziel	▪ Erträge aufgrund zufließender Erlöse aus der Veräußerung von mittelbaren Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs. ▪ Durch selektive Investitionen und professionelle Gesamtsteuerung der Immobilienentwicklungen bis hin zum Verkauf der Immobilien soll eine angemessene Rendite bei größtmöglicher Sicherheit für die Anleger erzielt werden.
Anlagestrategie und -politik	▪ Aus Immobilienentwicklungen sowie deren anschließendem Verkauf soll ein Gesamtüberschuss erzielt werden. ▪ Auswahl und mittelbarer Ankauf von geeigneten Immobilien mit Entwicklungspotenzial, die zu vorwiegend wohnwirtschaftlichen aber auch gewerblichen und gemischtgenutzten Zwecken nutzbar sind. ▪ Investitionen sind in Deutschland und in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie in der Schweiz möglich. ▪ Dabei strebt die Gesellschaft an, den Schwerpunkt der Investitionen auf in Deutschland belegene Immobilien zu legen.
Investitionsprozess für die zu erwerbenden Vermögensgegenstände	▪ Die Auswahl der Investitionen in Immobilienentwicklungen wird durch eine Due Diligence und die in den Anlagebedingungen verankerten Investitionskriterien bestimmt. ▪ Die finale Auswahl der einzelnen Vermögensgegenstände obliegt im Rahmen der Anlagegrenzen der PROJECT Investment AG als beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Investitionskriterien	Bei Investitionen gemäß § 1 Ziffer 2 der Anlagebedingungen sind folgende Investitionskriterien zu berücksichtigen: • Alle Investitionen erfolgen ausschließlich im Bereich der Immobilienentwicklung; • Die Investitionen finden in mindestens drei verschiedenen Metropolregionen statt; • Als Metropolregion in diesem Sinn gelten Regionen mit einer Kernstadt als deren Mittelpunkt mit mehr als 200.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich im Umland und/oder weiterer Städte von insgesamt mehr als 500.000 Einwohnern; • Die Investitionen finden in mindestens zehn verschiedenen Immobilienentwicklungen statt; • Für alle Immobilienentwicklungen ist vor Ankauf eine detaillierte Due Diligence zu erstellen, die neben generellen Anforderungen auch den prognostizierten Verkaufserlös und die Renditeerwartung beinhaltet; • Die Aufnahme von Fremdkapital auf allen Gesellschaftsebenen ist untersagt, mit Ausnahme von Gelddarlehen wie nachfolgend unter »Fremdkapital« dargestellt (im gesetzlichen Umfang); • Für jedes Investitionsobjekt ist ein Wertgutachten eines öffentlich bestellten oder eines zertifizierten Sachverständigen einzuholen.
Fondswährung	• Euro
Laufzeit	• Voraussichtlich bis 30.06.2036, Verlängerungsoption durch Beschluss der Gesellschafter bis längstens 30.06.2040
Geplantes Kommanditkapital	• Zielkapital bis zu 35 Millionen EUR • Die Geschäftsführung ist ermächtigt und bevollmächtigt mit Wirkung für alle Gesellschafter das Zielkapital auf bis zu 100 Millionen EUR zu erhöhen.
Beteiligungsform	• Anfänglich Beteiligung als Treugeber über die Treuhandkommanditistin • Wechsel in Stellung als Direktkommanditist bis zum 31.12. eines jeden Geschäftsjahres möglich.
Mindestbeteiligung	• 10.010 EUR zuzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag auf die Zeichnungssumme
Kapitalrückflüsse (prognostiziert) in Bezug auf die Einlage (Mid-Case)	• 154,4 Prozent PROGNOSE

Kosten	Initialkosten: ■ Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von 9,89 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Laufende Kosten: ■ Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG sowie an Gesellschafter der Gesellschaft kann gemäß § 4 Ziffer 1 der Anlagebedingungen jährlich insgesamt bis zu 1,60 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.
Platzierungsgarantie	■ Durch PROJECT Vermittlungs GmbH planmäßig i. H. v. 10 Mio. EUR (vgl. Kapitel 12.2.3 Platzierungsgarantie)
Fremdkapital	Gemäß den Anlagebedingungen des AIF sind über alle Gesellschaftsebenen innerhalb der AIF-Struktur Kreditaufnahmen nur zulässig, soweit: ■ es sich um Gelddarlehen im Sinne von § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB handelt oder ■ der Kreditgeber den Bau von öffentlichen bzw. sozial geförderten Immobilien, insbesondere Mietwohnungen bzw. Sozialwohnungen durch Vergabe von Mitteln, auch in Form von Darlehen, im Rahmen von staatlichen, Bundesland bezogenen und/oder kommunalen Maßnahmen unterstützt oder ■ der Kreditgeber den Bau von Immobilien, insbesondere Mietwohnungen bzw. Sozialwohnungen, im Rahmen energetischer Förderprogramme staatlicher Förderinstitutionen, insbesondere der KfW Bankengruppe, unterstützt oder ■ der Kreditgeber den Bau von nachhaltigen Immobilien, insbesondere Mietwohnungen bzw. Sozialwohnungen, anhand von ESG-Kriterien einer staatlichen Einrichtung, eines Bundeslandes und/oder einer kommunalen Förderinstitution durch Vergabe von Mitteln, auch in Form von Darlehen, unterstützt.
Einzahlung	■ Die Mindestbeteiligungssumme eines Anlegers an der Investmentgesellschaft beträgt 10.010 EUR zuzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag. ■ Ab dem der Einmalzahlung folgenden Monat werden die monatlichen Teilzahlungen über einen Zeitraum von 120 Monaten mittels Lastschrifteinzug zum Monatsanfang erbracht. ■ Die anfängliche Einmalzahlung beträgt regelmäßig mindestens das 23-fache einer monatlichen Teilzahlung. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 70 EUR und müssen auf volle Euro gerundet sein. Optional kann eine höhere anfängliche Einmalzahlung geleistet werden. Infolge reduzieren sich die über einen Zeitraum von 120 Monaten zu leistenden monatlichen Teilzahlungen.

Steuerliche Betrachtung	▪ Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Anteilklassen	▪ Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilsklassen gemäß § 149 Absatz 2 i. V. m. § 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet.
Beteiligungshindernisse	▪ Personen, die (i) Staatsangehörige der USA, Kanadas, Japans, Großbritanniens oder Australiens, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA (›Green Card‹), Kanadas, Japans, Großbritanniens oder Australiens sind, (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt/Wohnsitz oder Sitz in den USA, Kanada, Japan, Großbritannien oder Australien haben und/oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA, in Kanada, Japan, Großbritannien oder Australien eingehen oder einer solchen anbieten und/oder in den vorgenannten Ländern unbeschränkt steuerpflichtig sind, sind als Anleger der Investmentgesellschaft ausgeschlossen.

02 ANGABEN ZUM PUBLIKUMS-AIF/ INVESTMENTGESELLSCHAFT

2.1 FIRMA UND SITZ

Investmentgesellschaft ist die PROJECT Metropolen 21 geschlossene Investment GmbH & Co. KG mit Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg.

2.2 UNTERNEHMENSGEGENSTAND

Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.

Der Gesellschaftszweck umfasst insbesondere den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung. Insbesondere ist die Gesellschaft berechtigt, sich an der PROJECT M 21 Beteiligungs GmbH & Co. KG (›Beteiligungsgesellschaft‹) zu beteiligen, deren Tätigkeit hauptsächlich in dem unmittelbaren und/oder mittelbaren Erwerb, Halten, Verwalten, Entwickeln und Veräußern von bebauten und unbebauten Grundstücken und/oder Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung besteht. Die Gesellschaft ist berechtigt, sämtliche Rechtsgeschäfte und Maßnahmen vorzunehmen, die mit diesem Gesellschaftszweck mittelbar und unmittelbar im Zusammenhang stehen und diesen zu fördern geeignet sind. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben oder sich an solchen beteiligen und Zweigniederlassungen gründen. Die Gesellschaft kann die Rechtsgeschäfte und Maßnahmen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Darüber hinaus ist die Gesellschaft berechtigt, Darlehen zu gewähren, soweit die Gewährung an solche Beteiligungsgesellschaften erfolgt, an denen die Gesellschaft unmittelbar beteiligt ist. Ausgenommen sind genehmigungsbedürftige Tätigkeiten, insbesondere gemäß § 34 c und § 34 f GewO sowie § 32 i. V. m. § 1 KWG.

Die Aufnahme von Fremdkapital ist nur im Rahmen der in den Anlagebedingungen abgebildeten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen zulässig. Kurzfristige Verbindlichkeiten im Rahmen des gewöhnlichen Liefer- und Dienstleistungsverkehrs sind hiervon nicht erfasst.

2.3 GRÜNDUNG, LAUFZEIT, GESCHÄFTSJAHR

Die Investmentgesellschaft wurde am 28.01.2021 gegründet und in das Handelsregister des Amtsgerichtes Bamberg unter der Handelsregisternummer HRA 12771 eingetragen. Die Investmentgesellschaft gilt mit dem Zeitpunkt als aufgelegt, in dem der erste Anleger durch den unbedingten und unbefristeten Abschluss des auf die Ausgabe eines Anteils gerichteten schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts einen Anteil der Investmentgesellschaft gezeichnet hat. Die Investmentgesellschaft unterliegt deutschem Recht.

Die Investmentgesellschaft wurde für eine befristete Laufzeit bis zum 30.06.2036 (Grundlaufzeit) errichtet. Die Anleger können durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Stimmenmehrheit eine Fortsetzung der Investmentgesellschaft und damit die Verlängerung der Grundlaufzeit beschließen. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann einmalig oder in mehreren Schritten von je einem Jahr um insgesamt bis zu 4 Jahre beschlossen werden. Von dieser Option kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Laufzeit einer Immobilienentwicklung über die vorgenannte Grundlaufzeit hinausgeht. Nach Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft wird das gesamte im Rahmen der Liquidation verbliebene Investitionskapital an die Anleger ausgezahlt.

Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft ist das Kalenderjahr.

2.4 GESELLSCHAFTER

2.4.1 Komplementärin

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin, Geschäftsführung) ist die PROJECT Fonds Reale Werte GmbH mit Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter HRB 5439. Das Stammkapital beträgt 25.000 EUR und ist vollständig eingezahlt. Alleiniger Gesellschafter der Komplementärin ist die PROJECT Beteiligungen AG. Geschäftsführer der Komplementärin sind Herr Ralf Cont und Herr Stefan Herb. Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

2.4.2 Treuhandkommanditistin

Die PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg, Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 96.761, ist als Treuhandkommanditistin mit einer anfänglichen Kommanditeinlage von 10.010 EUR (Pflichteinlage) an

der Investmentgesellschaft beteiligt. Die anfängliche Kommanditeinlage hält die Treuhandkommanditistin auf eigene Rechnung. Vorstände der Treuhandkommanditistin sind Herr Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Berthold R. Metzger und Herr Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Gunnar Behrning. Die Treuhandkommanditistin ist nicht Gründungskommanditistin, sie ist der Gesellschaft am 21.04.2021 beigetreten.

2.5 KAPITAL DER INVESTMENTGESELLSCHAFT

Es ist vorgesehen, das Gesellschaftskapital der Investmentgesellschaft durch Erhöhung der Kapitaleinlage der Treuhandkommanditistin schrittweise zu erhöhen. Im Finanz- und Investitionsplan ist ein Mindestkapital der Gesellschaft von 10 Millionen EUR als Gesellschaftskapital ausgewiesen. Die PROJECT Vermittlungs GmbH hat diesbezüglich eine Platzierungsgarantie abgegeben (vergleiche Abschnitt 12.2.3) Das tatsächliche Gesellschaftskapital der Investmentgesellschaft zum Ende des Platzierungszeitraums kann gegebenenfalls höher sein als das im Finanz- und Investitionsplan genannte Mindestkapital von 10 Millionen EUR. Das Zielkapital der Investmentgesellschaft beträgt 35 Millionen EUR. Die Geschäftsführung ist ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ermächtigt und bevollmächtigt mit Wirkung für alle Gesellschafter das Zielkapital auf bis zu 100 Millionen EUR zu erhöhen. Das gezeichnete und eingezahlte Kapital der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektauflegung beträgt 10.010 EUR und wird von der Treuhandkommanditistin gehalten.

2.6 PLATZIERUNGSZEITRAUM

Der Zeitraum der Platzierung des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft endet am 30.06.2023 oder, sofern das Zielkapital der Investmentgesellschaft zu einem früheren Zeitpunkt voll platziert sein sollte, zu diesem früheren Zeitpunkt.

2.7 BEITRITT VON ANLEGERN, EINZAHLUNG

Im Rahmen der Platzierung des Kommanditkapitals wird die Treuhandkommanditistin von der Investmentgesellschaft ermächtigt und bevollmächtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ihre Kapitaleinlage durch Aufnahme weiterer Treugeber zu erhöhen und entsprechende Vereinbarungen abzuschließen. Die Treuhandkommanditistin wird von der Investmentgesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt und bevollmächtigt, mit Treugebern entsprechende Aufnahmeverträge (Beitrittserklärungen) mit Wirkung für alle Gesellschafter abzuschließen und etwaige Widerrufe nach § 355 BGB mit Wirkung für den Treuhandkommanditisten und die Gesellschaft sowie deren Gesellschafter entgegenzunehmen.

Die Treuhandkommanditistin erhöht ihre Kommanditeinlage an der Gesellschaft jeweils um die von dem jeweiligen Treugeber in der Beitrittserklärung übernommene Kapitaleinlage. Die Mindestbeteiligungssumme eines Anlegers an der Investmentgesellschaft beträgt 10.010 EUR zuzüglich fünf Prozent Ausgabeaufschlag. Die durch die Treuhandkommanditistin in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt ein Prozent der Beteiligungssumme der Anleger (ohne Ausgabeaufschlag).

Der Beitritt des Anlegers wird wirksam, sobald die vom Anleger unterschriebene Beitrittserklärung von der Geschäftsführung und der Treuhandkommanditistin angenommen wurde. Sowohl der Anleger als auch die Geschäftsführung und die Treuhandkommanditistin können die dafür erforderlichen Unterschriften auch mittels einfacher elektronischer Signatur leisten. Rechte der Anleger erwachsen erstmals zum Ende des Tages, an dem die Treuhandkommanditistin die Annahme erklärt und die vertraglich vereinbarte anfängliche Einmalzahlung nebst Ausgabeaufschlag eingegangen ist.

Die Zahlung der gezeichneten Kommanditeinlage erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich fünf Prozent Ausgabeaufschlag auf die Zeichnungssumme und monatlichen Teilzahlungen. Die anfängliche Einmalzahlung beträgt regelmäßig mindestens das 23-fache einer monatlichen Teilzahlung. Die monatlichen Teilzahlungen erfolgen über 120 Monate, betragen mindestens 70 EUR und müssen auf volle Euro gerundet sein. Optional kann eine höhere anfängliche Einmalzahlung geleistet werden. Infolge reduzieren sich die über einen Zeitraum von 120 Monaten zu leistenden monatlichen Teilzahlungen.

Die anfängliche Einmalzahlung ist durch die Anleger innerhalb von 14 Kalendertagen nach Wirksamwerden des Beitritts beziehungsweise gemäß dem auf der Beitrittserklärung vereinbarten Zahlungstermin vollständig und ohne Abzüge grundsätzlich von einem deutschen Bankkonto zu erbringen.

Ab dem der anfänglichen Einmalzahlung folgenden Monat werden die monatlichen Teilzahlungen über die vereinbarte Anspardauer von 120 Monaten mittels Lastschrifteneinzug zum Monatsanfang erbracht. Sonderzahlungen können je-

derzeit in Höhe von mindestens 1.000 EUR zur Reduzierung der durch monatliche Teilzahlungen zu erbringenden restlichen gezeichneten Kommanditeinlage erbracht werden. Sonderzahlungen verkürzen die Einzahlungsdauer, führen aber nicht zu einer Minderung der monatlichen Teilzahlungen. Eine Aufrechnung mit den offenen Teilzahlungen im Sinne einer Aussetzung ist nicht möglich. Die Inanspruchnahme von Sonderzahlungen ist der Gesellschaft vorab in Textform anzuzeigen.

Einem mit der Zahlung in Verzug befindlichen Anleger können alle notwendig gewordenen Kosten und Aufwendungen der Gesellschaft sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Ausschluss oder die Herabsetzung in nachgewiesener Höhe auferlegt werden, jedoch nicht mehr als 5 Prozent des Anteilswertes.

Mit vollständiger Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage erlischt der Einzahlungsanspruch der Investmentgesellschaft. Anleger sind nicht verpflichtet entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen.

Die Anleger haben nach Leistung ihrer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag sowie der ersten zwölf monatlichen Teilzahlungen unter Zustimmung der Geschäftsführung bei Liquiditätsproblemen die Option, ihre monatlichen Teilzahlungen für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten nach gesellschaftsvertraglich näher bestimmten Voraussetzungen auszusetzen. Nach Ablauf des Aussetzungszeitraums erhöhen sich die monatlichen Teilzahlungen um den Betrag, der sich aus dem Gesamtbetrag der ausgesetzten Teilzahlungen geteilt durch die Anzahl der nach Ablauf des Aussetzungszeitraums verbliebenen Teilzahlungen ergibt. Statt erhöhten Teilzahlungen kann der Anleger den ausgesetzten Gesamtbetrag als Einmalbetrag bis zum Fälligkeitsbeginn der erhöhten Teilzahlungen leisten.

Grundsätzlich können nur einzelne, in Deutschland ansässige, volljährige, natürliche und juristische Personen der Investmentgesellschaft als Gesellschafter beitreten. Eine Beteiligung von Gemeinschaften, eingetragenen Lebenspartnerschaften und Ehepaaren als solche ist ausgeschossen. Mit Zustimmung der Geschäftsführung können auch außerhalb Deutschlands ansässige, volljährige, natürliche und juristische Personen sowie Personengesellschaften der Investmentgesellschaft als Gesellschafter beitreten.

Personen, die (i) Staatsangehörige der USA, Kanadas, Japans, Großbritanniens oder Australiens, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA (›Green Card‹), Kanadas, Japans, Großbritanniens oder Australiens sind, (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt/Wohnsitz oder Sitz in den USA, Kanada, Japan, Großbritannien oder Australien haben und/oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA, in Kanada, Japan, Großbritannien oder Australien eingehen oder einer solchen anbieten und/oder in den vorgenannten Ländern unbeschränkt steuerpflichtig sind, sind als Anleger der Investmentgesellschaft ausgeschlossen. Anlässlich des Beitritts zur Investmentgesellschaft und auf Verlangen der Geschäftsführung haben Anleger zu versichern und gegebenenfalls nachzuweisen, dass keine der vorstehenden Bedingungen (Beteiligungshindernis) vorliegt. Zeichnet sich ein solches Beteiligungshindernis während der Laufzeit der Gesellschaft in der Person des Anlegers ab, hat er dies der Geschäftsführung unverzüglich in Textform mitzuteilen und ist gegenüber den anderen Anlegern schadensersatzpflichtig, es sei denn, der Anleger hat dies nicht zu vertreten.

2.8 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

Die Vertretung der Investmentgesellschaft sowie die Geschäftsführung obliegt grundsätzlich der Komplementärin. Die Komplementärin ist von der Investmentgesellschaft in vollem Umfang zur Vertretung bevollmächtigt. Die Komplementärin ist einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gilt auch für die gesetzlichen Vertreter der Komplementärin, soweit sie gleichzeitig als Vertreter eines Dritten handeln.

Die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement werden ausschließlich durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG wahrgenommen. Diese Aufgaben gehören nicht zu den Aufgabenbereichen der Komplementärin.

2.9 KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Komplementärin bestellt die PROJECT Investment AG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 17 Absatz 2 Nummer 1 KAGB. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erbringt die kollektive Vermögensverwaltung i. S. d. KAGB für die Gesellschaft.

Die Komplementärin wird die ihr nach dem Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Darüber hinaus ist die Komplementärin befugt, die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit allen zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten auszustatten. Die Komplementärin unterwirft sich den zukünftigen Weisungen der mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft in dem Umfang, der erforderlich ist, um alle zukünftig nach dem KAGB erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen.

2.10 ART UND HAUPTMERKMALE DER ANTEILE

Durch wirksamen Beitritt ist jeder Anleger als Treugeber über die Treuhandkommanditistin mittelbar als Kommanditist an der Investmentgesellschaft beteiligt.

Die mittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft als Treugeber gewährt den Anlegern die gesetzlichen Informations- und Kontrollrechte (§§ 166 HGB, 160 Absatz 3 KAGB). Den Anlegern wird der Jahresbericht der Investmentgesellschaft auf Anfrage vorgelegt beziehungsweise kann im Internet abgerufen werden (vergleiche Abschnitt 16.2). Ferner haben die Anleger das Recht, auf eigene Kosten durch einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten die Bücher der Investmentgesellschaft am Sitz der Investmentgesellschaft einzusehen, um die Richtigkeit des Jahresabschlusses zu überprüfen.

Weitere Rechte aller Anleger sind das Recht auf Beteiligung am Gewinn und Verlust, Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, die Einrichtung eines Beirates, das Stimm- und Verfügungsrecht und das Recht auf ein Abfindungsguthaben.

Den Rechten der Anleger stehen Pflichten gegenüber, insbesondere die Erbringung der gezeichneten Kapitaleinlage.

Die ausgegebenen Anteile der Investmentgesellschaft, die jeweils auf den Namen des beigetretenen Anlegers lauten, weisen keine unterschiedlichen Rechte auf; verschiedene Anteilsklassen im Sinne der §§ 149 Absatz 2, 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet.

Bei den ausgegebenen Anteilen der Investmentgesellschaft handelt es sich um (mittelbare) Kommanditbeteiligungen, die weder an einer Börse noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen beziehungsweise notiert sind oder dort gehandelt werden. Ein Umtausch oder eine Rücknahme von Anteilen der Investmentgesellschaft durch den Anleger ist nicht möglich.

2.11 RECHTSSTELLUNG DER TREUGEBER UND TREUHANDKOMMANDITISTIN

Die Aufgabe und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin sowie deren wesentlichen Rechte und Pflichten bestimmt sich nach dem mit jedem einzelnen Anleger abzuschließenden Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag (kurz: Treuhandvertrag), der diesem Verkaufsprospekt in vollem Wortlaut als Anlage (vergleiche Abschnitt 19.2) beigefügt ist.

Die Treuhandkommanditistin nimmt an der geplanten Kapitalerhöhung zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhänderin für fremde Rechnung teil und hält ihren Gesellschaftsanteil für die Treugeber. Die Treuhänderin hält und verwaltet das im Rahmen des Treuhandverhältnisses erworbene Vermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen. Hierdurch können die sich aus dem Eigentum ergebende Rechte der Treugeber ohne Rechtsverlust durchgesetzt werden. Die Treuhandkommanditistin führt für alle Anleger ein Anlegerregister mit deren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten, die den Angaben des Anlegers in der Beitrittserklärung entnommen werden. Die Treuhandkommanditistin hält die Kommanditbeteiligung im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil (und ist als Kommanditistin der Investmentgesellschaft im Handelsregister eingetragen).

Im Innenverhältnis der Gesellschaft gelten die Treugeber als Kommanditisten und damit als Gesellschafter. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Vermögen und Ergebnis der Investmentgesellschaft, an dem Abfindungsguthaben und dem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere Stimmrechte und Entnahmerechte.

Die Treuhandkommanditistin hat hinsichtlich ihres treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteils ein gespaltenes Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung der Investmentgesellschaft, um dem Willen der einzelnen Anleger Rechnung tragen zu können. Die Treuhandkommanditistin ist bevollmächtigt, die Gesellschafterrechte und -pflichten im Interesse des Anlegers und unter Beachtung der für den Treugeberanteil einheitlich erteilten Weisungen des Anlegers sowie ihrer Treuepflicht gegenüber den übrigen Gesellschaftern auszuüben. Widerspricht eine Weisung gesetzlichen Vorschriften, insbesondere den gesellschaftsvertraglichen

Treuepflichten, braucht die Treuhandkommanditistin der Weisung nicht Folge zu leisten. Hierauf hat sie den Treugeber hinzuweisen.

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

Jeder Treugeber kann bis zum 31. Dezember eines Jahres schriftlich die Übertragung der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung von der Treuhandkommanditistin auf sich sowie seine unmittelbare Eintragung als Kommanditist im Handelsregister verlangen. Dieses Verlangen hat der Treugeber gegenüber der Gesellschaft in Textform geltend zu machen. Die diesbezüglich entstehenden Kosten sind durch den Anleger zu tragen (vergleiche Abschnitt 14.5). In diesem Fall, einer Umwandlung einer mittelbaren in eine unmittelbare Beteiligung als sogenannter Direktkommanditist, verwaltet die Treuhandkommanditistin die Beteiligung des Direktkommanditisten in offener Stellvertretung und besorgt für den Anleger die Geschäfte – soweit erforderlich, auch in dessen Namen -, die zur Durchführung des Beteiligungsverwaltungsauftrags notwendig oder zweckmäßig sind. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der AIF-Gesellschaft entstehen ihm in diesem Zusammenhang nicht.

Die Vergütung der Treuhandkommanditistin richtet sich nach den Regelungen der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung (siehe hierzu auch Abschnitt 14.1 sowie 14.2).

2.12 BEIRAT

Zur Beratung der Geschäftsführung kann in der Investmentgesellschaft jederzeit ein Beirat durch Beschluss der Gesellschafterversammlung eingerichtet werden. Der Beirat besteht aus drei Mitgliedern aus dem Kreis der Gesellschafter, die durch die Gesellschafterversammlung bestimmt werden. Der Beirat ist nicht berechtigt, einem der Organe der Investmentgesellschaft, insbesondere der Komplementärin und der Kapitalverwaltungsgesellschaft, Weisungen zu erteilen. Der Beirat ist jedoch berechtigt, von der Geschäftsführung Auskunft über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten zu verlangen und dieser Empfehlungen zu geben.

2.13 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

Beschlussfassungen über die im Gesellschaftsvertrag festgelegten Angelegenheiten der Investmentgesellschaft werden grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bestimmte Gesellschafterbeschlüsse (unter anderem die Auflösung der Investmentgesellschaft, die Verschmelzung der Investmentgesellschaft und die Kündigung des AIF-Verwaltungsvertrages mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft) bedürfen einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen.

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit vorheriger Genehmigung durch die BaFin und Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.

Das Stimmrecht der Anleger richtet sich nach der Höhe der eingezahlten Kommanditeinlage. Ein eingezahlter Kapitalanteil von 500 EUR gewährt jeweils eine Stimme. Die Treuhandkommanditistin hat bezüglich ihrer Pflichteinlage keine Stimme.

Maßgeblich für die Feststellung des gesamten stimmberechtigten Kapitals ist die eingezahlte Kommanditeinlage am letzten Tag des Monats, der dem Monat vorangeht, in dem die Einberufung zur Gesellschafterversammlung beziehungsweise die Einleitung des schriftlichen Verfahrens erfolgt.

2.14 ERGEBNISBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Anleger am Ergebnis und am Vermögen richtet sich nach der durchschnittlichen Kapitalbeteiligung. Danach werden für Zwecke der Ergebnisverteilung zum Ende eines jeden Geschäftsjahres die bisher kumulierten realisierten Ergebnisse der Geschäftsjahre unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Kapitalbeteiligung (aller tatsächlichen Ein- und Auszahlungen auf den Kapitalkonten I und III) von Beginn der Gesellschaft bis zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres (Abrechnungszeitraum) für die einzelnen Gesellschafter herangezogen.

2.15 VORZEITIGE KAPITALRÜCKFÜHRUNG

Die Gesellschaft ist berechtigt mit der Rückführung von Kommanditeinlagen an die Gesellschafter vor dem 30.06.2036 zu

beginnen, nicht jedoch vor dem 01.07.2033. Eine solche Rückführung von Kapital kann dann erfolgen, wenn diese nicht zu einer Gefährdung von nicht abgeschlossenen Immobilienentwicklungen führt, die Liquidität der Gesellschaft dies zulässt und eine Reinvestition in neu zu entwickelnde Immobilien voraussichtlich zu einem erheblich späteren Zeitpunkt als dem 30.06.2036 enden würde. Die Gesellschafter stimmen einer solchen Rückführung bereits vorab zu. Die Rückführung des Kommanditkapitals an die Anleger erfolgt im Verhältnis der geleisteten Kommanditeinlagen. Rückführungen sind ab dem Jahr 2033 vorgesehen.

2.16 ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN, EINGESCHRÄNKTE HANDELBARKEIT

Jeder Anleger kann mit schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführung seinen Anteil im Ganzen im Wege der Abtretung auf Dritte übertragen oder über seinen Anteil in sonstiger Weise verfügen.

Die Zustimmung der Geschäftsführung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn der Erwerber die gesellschaftsvertraglichen Anforderungen an einen Anleger nicht erfüllt, der Investmentgesellschaft fällige Ansprüche gegen den verfügungswilligen Anleger zustehen, der Investmentgesellschaft durch eine Übertragung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen oder der Geschäftsführung im Falle einer Veräußerung des Anteils der vereinbarte Veräußerungspreis nicht verbindlich angezeigt wird.

Eine Übertragung des Anteils oder eine sonstige Verfügung über den Anteil ist grundsätzlich nur mit Wirkung zum 01.01. eines Jahres möglich.

Jede Verfügung über den Gesellschaftsanteil, soweit und solange dieser zum gebundenen Vermögen eines Versicherungsunternehmens gehört, bedarf abweichend von obigen Ausführungen keiner Zustimmung der Geschäftsführung. In diesem Fall ist auch eine teilweise Verfügung möglich.

Sofern und solange Gesellschafter einen Treuhänder nach dem Versicherungsaufsichtsgesetz (VAG) bestellt haben bzw. bestellt haben müssen, darf der entsprechende Gesellschafter über seinen Anteil an der Gesellschaft nur verfügen, wenn die vorherige schriftliche Zustimmung des gemäß § 128 VAG bestellten Treuhänders oder seines Stellvertreters der Geschäftsführung nachgewiesen ist.

Der Komplementärin oder einem von dieser zu benennenden Dritten steht ein Vorkaufsrecht an jeder Kommanditbeteiligung, die Gegenstand eines Kauf- und Übertragungsvertrags sein soll, zu. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Komplementärin oder den von ihr benannten Dritten beträgt vier Kalenderwochen, gerechnet ab dem Eingang der vollständigen Anzeigeunterlagen nach § 19 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages bei der Gesellschaft. Im Übrigen gelten hinsichtlich des Vorkaufsrechts die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 463 ff. BGB. Vorstehendes gilt entsprechend im Fall der Übertragung der Beteiligung eines Treugebers.

Der Erwerber eines Anteils muss vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des veräußernden Anlegers eintreten und dem Treuhandvertrag beitreten.

Der Erwerber hat die Investmentgesellschaft und die weiteren Anleger von allen Vermögensnachteilen infolge des Gesellschafterwechsels, die durch Veräußerung oder sonstige Übertragung entstehen, freizustellen.

Alle notwendigen Kosten im Zusammenhang mit der Verfügung über den Anteil an der Investmentgesellschaft, insbesondere die Kosten der Handelsregistereintragung, tragen im Verhältnis zur Gesellschaft der ausscheidende und der eintretende Gesellschafter als Gesamtschuldner, jedoch nicht mehr als 5 Prozent des Anteilswertes.

Die Anteile an der Investmentgesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung existiert kein der Börse vergleichbarer Markt für den Handel von Anteilen an einer Kommanditgesellschaft. Der Anleger ist im Falle eines Veräußerungswunsches darauf angewiesen, selbst einen Käufer zu finden und mit diesem die Konditionen für die Veräußerung zu vereinbaren. Die Handelbarkeit der Anteile ist daher eingeschränkt (siehe hierzu auch Abschnitt ›08 Risikohinweise‹, insbesondere Seite 42 ›Risiko der Handelbarkeit der Beteiligung/-Fungibilitätsrisiko‹).

2.17 KÜNDIGUNG, AUSSCHLUSS, ABFINDUNG

Während der Laufzeit der Investmentgesellschaft kann das Gesellschaftsverhältnis von einem Anleger nicht ordentlich gekündigt werden.

Das Gesellschafterverhältnis kann während der Laufzeit der Investmentgesellschaft durch einen Anleger nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die außerordentliche Kündi-

gung hat in Textform zu erfolgen und ist an die Investmentgesellschaft zu richten.

Weitere Rückgaberechte bestehen für den Anleger nicht.

Die Geschäftsführung ist in den gesellschaftsvertraglich festgelegten Fällen berechtigt, Anleger aus wichtigem Grund aus der Investmentgesellschaft auszuschließen.

Scheidet ein Anleger aus der Investmentgesellschaft oder ein Treugeber aus dem Treuhandverhältnis aus, ohne als Direktkommanditist das Gesellschaftsverhältnis fortzusetzen, und findet auch keine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinem Rechtsnachfolger statt, hat er einen Anspruch auf ein Abfindungsguthaben, das nach den gesellschaftsvertraglich festgelegten Regelungen zu ermitteln ist. Insoweit wird auf § 24 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

2.18 ÜBERTRAGUNG UND AUFLÖSUNG DER INVESTMENTGESELLSCHAFT

Über eine Übertragung, Verschmelzung, Umwandlung und Spaltung der Investmentgesellschaft oder andere Verträge gemäß Umwandlungsgesetz wird durch einen Gesellschafterbeschluss entschieden, der einer qualifizierten Mehrheit von 75 Prozent der von Anlegern abgegebenen Stimmen bedarf. Inhalte und Konditionen derartiger Vorgänge sind den Anlegern im Rahmen der Beschlussfassung vorzulegen und zur Abstimmung zu bringen.

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

Des Weiteren kann die Investmentgesellschaft im Falle einer Kündigung, dem Ausscheiden oder dem Ausschluss der Komplementärin sowie bei Auflösung oder Liquidation der Komplementärin oder bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über deren Vermögen, aufgelöst werden, sofern nicht die verbleibenden Gesellschafter beziehungsweise die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Wirkung ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens eine neue Komplementärin bestellen, die ihre Bestellung nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrags annimmt.

Nach der Auflösung wird die Investmentgesellschaft abgewickelt, wobei die Geschäftsführung als Liquidatorin der Investmentgesellschaft bestellt ist. In den Fällen des vorzeitigen Ausscheidens der Komplementärin obliegt die Liquidation der Investmentgesellschaft der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Liquidatorin verwertet das Gesellschaftsvermögen der Investmentgesellschaft unter Wahrung der Interessen der Anleger. Die Liquidatorin hat nach Maßgabe des § 161 KAGB jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht. Der Liquidationserlös wird zunächst zur Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft in der durch Gesetz festgelegten Reihenfolge verwendet und sodann zur Deckung von Rückstellungen, wie sie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für Eventualverbindlichkeiten oder sonstige Verpflichtungen der Investmentgesellschaft für erforderlich erachtet wird. Der verbleibende Liquidationserlös wird an die Anleger im Verhältnis ihres Kapitalanteils gemäß § 15 i. V. m. § 18 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages verteilt unter Berücksichtigung einer gegebenenfalls individuell zuzurechnenden erfolgsabhängigen Vergütung.

2.19 ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse sowie die Rechtsbeziehungen des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag sowie unter dem Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag (kurz: Treuhandvertrag) findet jeweils deutsches Recht (BGB, HGB, KAGB) Anwendung.

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Rechte aus dem Gesellschaftsvertrag ist der Sitz der Investmentgesellschaft in Bamberg. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Rechte aus dem Treuhandvertrag ist der Sitz der Treuhandkommanditistin in Hamburg.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) bietet Verbrauchern die Möglichkeit, sich bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) an die Schlichtungsstelle für Verbraucherrechtsstreitigkeiten zu wenden. Die Schlichtungsstelle dient der außergerichtlichen Streitbeilegung von Verbraucherrechtsstreitigkeiten, die aus der Anwendung der Vorschriften des KAGB resultieren. Die Möglichkeit, den Rechtsweg zu beschreiten, bleibt unberührt.

Zur Durchsetzung ihrer Rechte können die Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten beschreiten. Die

Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der deutschen Zivilprozessordnung und gegebenenfalls nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung beziehungsweise nach der Insolvenzordnung. Eine Zwangsvollstreckung kann aus Endurteilen, die rechtskräftig oder für vorläufig vollstreckbar erklärt worden sind, betrieben werden.

03 ANGABEN ZUR KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Investmentgesellschaft hat die PROJECT Investment AG mit Sitz und Hauptverwaltung in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Absatz 2 Nummer 1 KAGB bestellt.

Die PROJECT Investment AG wurde am 15.05.2013 gegründet und am 26.06.2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter HRB 7614 eingetragen. Die PROJECT Investment AG unterliegt der Aufsicht durch die BaFin. Die Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die BaFin wurde am 05.12.2014 erteilt.

Das Grundkapital der PROJECT Investment AG beträgt 1.000.000 EUR und ist in voller Höhe erbracht.

Aktionäre der PROJECT Investment AG sind die PROJECT Beteiligungen AG (96 Prozent) mit Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter HRB 5876 sowie Herr Matthias Hofmann (4 Prozent).

3.1 VORSTAND

Zur Geschäftsführung und Vertretung der PROJECT Investment AG sind die Vorstände Herr Ralf Cont, Herr Stefan Herb und Herr Matthias Hofmann berufen. Die Vorstände sind als Geschäftsleiter im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 15 KAGB berufen worden und leiten die Geschäfte der PROJECT Investment AG. Die Vorstände der PROJECT Investment AG sind geschäftsansässig in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg.

Von den Vorständen werden außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft neben dem im Verkaufsprospekt dargestellten Funktionen von Herrn Ralf Cont und Herrn Stefan Herb als Geschäftsführer der PROJECT Fonds Reale Werte GmbH (vergleiche Abschnitt ›2.4 Gesellschafter‹, und Abschnitt ›6.6 PROJECT M 21 Beteiligungs GmbH & Co. KG (Beteiligungsgesellschaft)‹) keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind.

3.2 AUFSICHTSRAT

Die PROJECT Investment AG hat einen Aufsichtsrat gebildet. Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern. Mitglieder des Aufsichtsrats sind Herr Alexander Schlichting (Vorsitzender), Herr Martin Klein und Herr Markus Schürmann.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Alexander Schlichting ist Vorstand (Vertrieb und Marketing) der PROJECT Beteiligungen AG sowie geschäftsführender Gesellschafter der PROJECT Vermittlungs GmbH. Die Gesellschaften haben ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg. Herr Alexander Schlichting ist darüber hinaus bei diversen Gesellschaften der PROJECT Unternehmensgruppe Mitglied des Aufsichtsrats bzw. Beirats.

Das Aufsichtsratsmitglied Martin Klein ist unabhängig von den Aktionären der PROJECT Investment AG, den mit ihr beziehungsweise ihnen verbundenen Unternehmen und den Geschäftspartnern der PROJECT Investment AG.

Das Aufsichtsratsmitglied Markus Schürmann ist Finanzvorstand der PROJECT Beteiligungen AG mit Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg. Herr Markus Schürmann ist darüber hinaus bei diversen Gesellschaften der PROJECT Unternehmensgruppe Mitglied des Aufsichtsrats bzw. Beirats.

Von den Aufsichtsräten werden außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft neben den im Verkaufsprospekt dargestellten Funktionen (vergleiche Abschnitt ›6.9 Interessenkonflikte‹) keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind.

3.3 VERTRAG ÜBER DIE AIF-VERWALTUNG

Grundlage für die Bestellung der PROJECT Investment AG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Investmentgesellschaft geschlossene Vertrag über die AIF-Verwaltung.

In diesem Rahmen hat die Investmentgesellschaft die PROJECT Investment AG damit beauftragt, für sie die kol-

lektive Vermögensverwaltung zu erbringen. Die kollektive Vermögensverwaltung umfasst dabei die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Übernahme administrativer Tätigkeiten sowie sonstiger Tätigkeiten im Sinne des Anhang I der AIFMD.

Die von der PROJECT Investment AG zu erbringenden Leistungen umfassen unter anderem:

- Konzeption, insbesondere
  - rechtliche und steuerliche Konzeption der Investmentgesellschaft,
  - Erstellung der erforderlichen Unterlagen für das Vertriebszulassungsverfahren;
- Portfolioverwaltung, insbesondere
  - An- und Verkauf von Vermögensgegenständen sowie Erwerb, Halten und Verwalten von Beteiligungs- beziehungsweise Projektgesellschaften nach Maßgabe der Anlagebedingungen und der Anlagestrategie der Investmentgesellschaft,
  - laufendes Research anhand von Marktberichten, Marktstudien und Marktanalysen,
  - Steuerung von Immobilienbeteiligungen,
  - Portfolio-Reporting;
- Liquiditätsmanagement, insbesondere
  - Überwachung von laufenden Zahlungsströmen der Investmentgesellschaft,
  - Einhaltung von Zahlungsverpflichtungen,
  - Forderungsmanagement;
- Risikomanagement/Risikocontrolling, insbesondere
  - Erfassung wesentlicher Risiken der Investmentgesellschaft,
  - qualitative und quantitative Bewertungsverfahren,
  - Erfassung von Risikomaßnahmen und Maßnahmenverfolgung,
  - Definition und Überwachung von Risikogrenzen (Risiko-Limit-System),
  - Durchführung periodischer Rückvergleiche (Backtesting),
  - Durchführung periodischer Stresstests und Szenarioanalysen,
  - Laufende Berichterstattung über die Risikosituation der Investmentgesellschaft,
  - Gewährleistung einer revisionssicheren Dokumentation;
- Bewertung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft;
- Durchführung regelmäßiger interner Revisionsmaßnahmen;
- Anlegerverwaltung;
- Beschwerdemanagement;
- Bereitstellung der erforderlichen Informationstechnologie;
- Übernahme des Rechnungs- und Berichtswesens der Investmentgesellschaft.

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

3.4 WEITERE VON DER PROJECT INVESTMENT AG VERWALTETE AIF

Neben der Verwaltung der Investmentgesellschaft erbringt die PROJECT Investment AG derzeit als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Absatz 2 Nummer 1 KAGB die kollektive Vermögensverwaltung für die Investmentgesellschaften:

Geschlossene inländische Publikums-AIF:

- PROJECT REALE WERTE Fonds 11 geschlossene Investment GmbH & Co. KG;
- PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG;
- PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG;
- PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG;
- PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG;

- PROJECT Metropolen 17
  geschlossene Investment GmbH & Co. KG;
- PROJECT Metropolen 18
  geschlossene Investment GmbH & Co. KG;
- PROJECT Metropolen 19
  geschlossene Investment GmbH & Co. KG;
- PROJECT Metropolen 20
  geschlossene Investment GmbH & Co. KG;

Geschlossene inländische Spezial-AIF:

- PROJECT Vier Metropolen
  GmbH & Co. geschlossene Investment-KG;
- PROJECT Vier Metropolen II
  GmbH & Co. geschlossene Investment-KG;
- PROJECT Vier Metropolen III
  GmbH & Co. geschlossene Investment-KG;
- PROJECT Fünf Metropolen
  geschlossene Investment GmbH & Co. KG;
- PROJECT Metropol Invest
  geschlossene Investment GmbH & Co. KG;
- PROJECT Metropolen SP 2
  geschlossene Investment GmbH & Co. KG;
- PROJECT Metropolen SP 3
  geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen in Form eines Sondervermögens:

- PROJECT WOHNEN DEUTSCHLAND
- PROJECT WohnInvest MS

Eine gegebenenfalls aktualisierte Auflistung weiterer von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteter Investmentgesellschaften nach dem Datum der Prospektaufstellung ist unter www.project-investment.de einsehbar.

3.5 ABSICHERUNG VON BERUFSHAFTUNGSRISIKEN

Für die PROJECT Investment AG besteht ein Berufshaftpflichtversicherungsvertrag. Weitere Einzelheiten hierzu sind unter www.project-investment.de, dort im Impressum, veröffentlicht oder bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, erhältlich.

Die BaFin wird über Beginn und Beendigung des Versicherungsvertrages sowie Umstände, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz beeinträchtigen, unverzüglich durch den Versicherungsgeber in Kenntnis gesetzt.

3.6 VERGÜTUNGSPOLITIK

Das Personalvergütungssystem der PROJECT Investment AG reflektiert die langjährigen Grundsätze und Erfahrungswerte der PROJECT Investment Gruppe, die seit jeher davon geprägt sind, dass die Vergütungspolitik mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist und nicht zur Übernahme von Risiken ermutigt, die mit den Risikoprofilen oder den Satzungen der konzipierten und verwalteten Investmentgesellschaften unvereinbar sind. Diesem Grundsatz Rechnung tragend sieht das Personalvergütungssystem der PROJECT Investment AG aktuell fast ausschließlich Vergütungen mit festen Vergütungsbestandteilen vor. Für die wenigen Fälle einer Kombination aus festen und variablen Vergütungsbestandsteilen werden die von der PROJECT Investment AG in einer Vergütungsrichtlinie fixierten Grundsätze berücksichtigt.

Eine Zusammenfassung der Grundsätze der Vergütungspolitik kann im Internet unter www.project-investment.de abgerufen werden. Diese Zusammenfassung beinhaltet auch eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen, einschließlich der Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, falls ein solcher eingerichtet wird. Auf Verlangen können diese Internet-Angaben kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt werden.

04 VERWAHRSTELLE

Die PROJECT Investment AG hat als extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der CACEIS Bank S. A., Germany Branch (nachfolgend ›Verwahrstelle‹ oder ›CB‹), Lilienthalallee 36, 80939 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 229.834, am 08.11.2013 einen Verwahrstellenvertrag abgeschlossen. Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht. Die Verwahrstelle ist ein zugelassenes Kreditinstitut im Sinne des § 80 Absatz 2 Nummer 1 KAGB.

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

Die Verwahrstelle übernimmt im Rahmen ihrer Verwahrstellentätigkeit insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft;
- Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nicht verwahrfähigen Vermögensgegenständen;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Investmentgesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Investmentgesellschaft den Vorschriften des KAGB und den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag entsprechen;
- Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an die Investmentgesellschaft oder für Rechnung der Investmentgesellschaft überwiesen wird;
- Sicherstellung, dass die Erträge der Investmentgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags verwendet werden;
- Ausführung der Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für die Investmentgesellschaft geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen;
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Investmentgesellschaft;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft übereinstimmen;
- Überwachung der Eintragung beziehungsweise Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Absatz 4 KAGB;
- Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

Die Ausgestaltung spezifischer Aufgaben in Abhängigkeit der Art der verwahrten Vermögensgegenstände und der Laufzeit der Investmentgesellschaft sind gesondert in einem sogenannten ›Service Level Agreement‹ geregelt.

Die Verwahrstelle hat der PROJECT Investment AG rechtzeitig alle Informationen aus ihrer Sphäre zu übermitteln, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt, sowie Zugang zu zeitnahen und genauen Informationen über die bei der Verwahrstelle geführten Konten und Depots der Investmentgesellschaft zu ermöglichen.

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger der Investmentgesellschaft zu handeln. Für die CB bestehen bei der Ausübung der Tätigkeit als Verwahrstelle der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes keine Interessenkonflikte. Interessenkonflikte können hauptsächlich entstehen zwischen

- der CB und Kunden/Geschäftspartnern,
- Mitarbeitern und Kunden/Geschäftspartnern,
- Mitarbeitern und der CB bzw. der CACEIS Gruppe,
- Verschiedenen Kunden/Geschäftspartnern untereinander,

- Mitgliedern der CACEIS Gruppe.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der Verwahrstelle grundsätzlich gestattet, ihre Verwahraufgaben hinsichtlich verwahrfähiger Vermögensgegenstände unter Wahrung der in § 82 KAGB näher genannten Bestimmungen an andere Unternehmen (Unterverwahrstellen) auszulagern. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen, weder in Bezug auf verwahrfähige, noch auf nichtverwahrfähige Vermögensgegenstände auf andere Unternehmen übertragen. Auf Antrag werden dem Anleger Informationen zur Verwahrstelle auf dem neuesten Stand hinsichtlich deren Identität, Pflichten, Interessenkonflikte und ausgelagerten Verwahraufgaben im Sinne des § 165 Absatz 2 Nummer 32 und 33 KAGB übermittelt.

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

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

05 BESCHREIBUNG DER ANLAGEZIELE, ANLAGEPOLITIK UND ANLAGESTRATEGIE

5.1 ANLAGEZIELE

Als Anlageziele der Investmentgesellschaft einschließlich der finanziellen Ziele werden Erträge aufgrund zufließender Erlöse aus der Veräußerung von mittelbaren Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Durch selektive Investitionen und professionelle Gesamtsteuerung der Immobilienentwicklungen bis hin zum Verkauf der Immobilien soll eine angemessene Rendite bei größtmöglicher Sicherheit für die Anleger erzielt werden.

5.2 ANLAGEPOLITIK UND ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist es, aus Immobilienentwicklungen sowie deren anschließendem Verkauf einen Gesamtüberschuss zu erzielen. Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft besteht somit in der Auswahl und dem mittelbaren Ankauf von geeigneten Immobilien mit Entwicklungspotenzial, die zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen und gemischtgenutzten Zwecken nutzbar sind. Die Investmentgesellschaft investiert zu diesem Zweck insbesondere über eine Beteiligung an der PROJECT M 21 Beteiligungs GmbH & Co. KG (Beteiligungsgesellschaft) als deren einzige Kommanditistin, deren Tätigkeit hauptsächlich in dem unmittelbaren und/oder mittelbaren Erwerb, Halten, Verwalten, Entwickeln und Veräußern von bebauten und unbebauten Grundstücken und/oder Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung besteht, mittelbar in Immobilien, die zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen, gemischtgenutzten und/oder Zwecken der Immobilienprojektentwicklung nutzbar sind.

Im Rahmen der Umsetzung der Anlagestrategie unter Beachtung der Anlagebedingungen sowie des Gesellschaftsvertrages ist es der Investmentgesellschaft möglich, Immobilieninvestitionen in europäischen Metropolregionen zu tätigen. Aus rechtlichen, steuerlichen und/oder administrativen Gründen kann es zweckmäßig sein, die Investitionsstruktur gegebenenfalls anzupassen. So kann beispielsweise eine Investition in eine Immobilienentwicklungsgesellschaft nicht nur unmittelbar von der Beteiligungsgesellschaft, sondern mittelbar durch ihr zuzurechnende Gesellschaften erfolgen. Aus besagten Gründen kann es ebenso förderlich sein, anstelle von Kapitaleinlagen Darlehen an Gesellschaften innerhalb der AIF-Struktur zur Verfügung zu stellen. Für Immobilienentwicklungen außerhalb von Deutschland ist die Gründung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Europagesellschaft) durch die Beteiligungsgesellschaft vorgesehen, die dann zusammen mit anderen Europagesellschaften der von der KVG verwalteten AIF in außerhalb von Deutschland gelegene Immobilienentwicklungen investiert.

Die Beteiligungsgesellschaft beteiligt sich ihrerseits an Immobilienentwicklungsgesellschaften. Immobilienentwicklungsgesellschaften sind Gesellschaften, die Grundstücke beziehungsweise Immobilien zur weiteren Entwicklung oder Bebauung erwerben. Die einzelnen Immobilienentwicklungsgesellschaften planen die spezifischen Bauvorhaben und führen diese durch. Die geplanten oder bereits erstellten Immobilien werden als Teileigentum oder insgesamt veräußert.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat sich die Investmentgesellschaft noch nicht mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft an einer Immobilienentwicklungs-

gesellschaft beteiligt. Auswahl und Höhe der Investitionen durch die Beteiligungsgesellschaft beziehungsweise durch die Immobilienentwicklungsgesellschaften stehen zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes noch nicht konkret fest, orientieren sich aber an der nachfolgend näher dargestellten Anlagestrategie. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ist die Investmentgesellschaft noch nicht risikogemischt investiert; die Risikomischung wird innerhalb von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs herbeigeführt.

Der Fokus der Immobilienentwicklungsgesellschaften liegt auf dem Erwerb von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Um eine breite Streuung des Investitionskapitals zu ermöglichen, investiert die Investmentgesellschaft mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft zusammen mit anderen Investmentgesellschaften der PROJECT-Gruppe (kurz: Co-Investor) in diverse Immobilienentwicklungsgesellschaften, um insbesondere auch bei ratierlichen Einzahlungen eine schnelle Investition und breite Streuung des monatlich wachsenden Investitionskapitals zu ermöglichen. Nach Rückfluss des investierten Kapitals aus den abgeschlossenen bzw. laufenden Immobilienentwicklungen wird dieses von der Beteiligungsgesellschaft in neue Immobilienentwicklungen durch die Beteiligung an Immobilienentwicklungsgesellschaften reinvestiert, um die Wertschöpfung des Investitionskapitals zu steigern sowie die Streuung des Investitionskapitals zu erhöhen. Nach Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft wird das gesamte im Rahmen der Liquidation verbliebene Investitionskapital an die Anleger ausgezahlt. Im Zuge der Liquidation werden hierbei die laufenden Geschäfte, insbesondere die nicht abgeschlossenen Immobilienentwicklungen, fertiggestellt und beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften an die Gesellschafter verteilt.

Mit der Konzentration auf die relativ kurze Phase der Immobilienentwicklung sollen übliche Herausforderungen von lang gehaltenen Bestandsimmobilien wie Nachvermietungsprobleme, Revitalisierungskosten oder schwer kalkulierbare Verkaufspreise vermieden werden. Zudem bietet diese Phase hohe Renditepotenziale im Bereich der Immobilienanlage.

5.3 ÄNDERUNG DER ANLAGEPOLITIK UND DER ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist in den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft verankert.

Die Änderung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagepolitik und Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist konzeptionell nicht vorgesehen. Eine solche Änderung ist vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung durch die BaFin nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern möglich, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen. Im Rahmen einer solchen Beschlussfassung darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Treugeber ausüben. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten zur Änderung der Anlagepolitik und Anlagestrategie.

5.4 ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

Im Rahmen der erläuterten Anlagepolitik- und Anlagestrategie sind bei Investitionen in Sachwerte im Sinne von § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB (Immobilien) sowie in Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, folgende Investitionskriterien zu berücksichtigen:

- Alle Investitionen erfolgen ausschließlich im Bereich der Immobilienentwicklung;
- Die Investitionen finden in mindestens drei verschiedenen Metropolregionen statt;
- Als Metropolregion in diesem Sinne gelten Regionen mit einer Kernstadt als deren Mittelpunkt mit mehr als 200.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich im Umland und/oder weiterer Städte von insgesamt mehr als 500.000 Einwohnern;
- Die Investitionen finden in mindestens zehn verschiedenen Immobilienentwicklungen statt;

- Für alle Immobilienentwicklungen ist vor Ankauf eine detaillierte Due Diligence zu erstellen, die neben generellen Anforderungen auch den prognostizierten Verkaufserlös und die Renditeerwartung beinhaltet;

- Die Aufnahme von Fremdkapital auf allen Gesellschaftsebenen ist untersagt, mit Ausnahme von Gelddarlehen nach ›6.4 Leverage, Belastungen und Derivate‹ (im gesetzlichen Umfang);

- Für jedes Investitionsobjekt ist ein Wertgutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen oder eines zertifizierten Sachverständigen einzuholen.

06 VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND WESENTLICHE ANGABEN ZU DEREN VERWALTUNG

6.1 ART DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Art der Vermögensgegenstände, in die die Investmentgesellschaft investieren darf, ergibt sich aus den von der Investmentgesellschaft aufgestellten Anlagebedingungen. Bei der Verwaltung des Investmentvermögens setzt die Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Techniken und Instrumente gemäß § 165 Absatz 2 Nummer 2 KAGB ein, die über die Darstellung, wie in ›6.4 Leverage, Belastungen und Derivate‹ beschrieben, hinausgehen.

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

a) Sachwerte im Sinne von Immobilien nach § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB

b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen

c) Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind gemäß § 261 Absatz 1 Nummer 4 KAGB

d) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt

e) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt

f) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB

g) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

h) Gelddarlehen nach § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB

Die finale Auswahl der einzelnen Vermögensgegenstände obliegt im Rahmen der Anlagegrenzen der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

6.2 EBENE DER INVESTMENTGESELLSCHAFT UND BETEILIGUNGSGESELLSCHAFTEN

Auf Ebene der Gesellschaft und Beteiligungsgesellschaften sind mindestens 80 Prozent des jeweiligen Wertes in Vermögensgegenstände im Sinne von vorgenannten Buchstabe b) und/oder Buchstaben c) mit Sitz in Deutschland oder in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum beziehungsweise in der Schweiz und/oder Buchstaben h) zu investieren. Die Gesellschaften im Sinne von vorgenannten Buchstaben b) und/oder Buchstaben c) investieren unmittelbar oder mittelbar über weitere Gesellschaften in Anteile oder Aktien an Gesellschaften im Sinne von vorgenannten Buchstaben b) und/oder Beteiligungen an Unternehmen im Sinne von vorgenannten Buchstaben c) und/oder Gelddarlehen im Sinne von vorgenannten Buchstaben h) in Sachwerte im nachfolgend unter 6.3 genannten Sinne.

Bei der Gewährung von Gelddarlehen im vorstehenden Sinn hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Einhaltung der vorgenannten Mindestquote entsprechend den gesetzlichen Regelungen unter anderem darauf zu achten, dass höchstens 30 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und des noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft für diese Darlehen verwendet werden, 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. Hierbei hat die Darlehensgewährung

an Unternehmen zu erfolgen an denen die Gesellschaft bereits beteiligt ist und die damit Bestandteil der AIF-Beteiligungsstruktur sind. Zudem muss eine der folgenden Bedingungen erfüllt sein:

- bei dem jeweiligen Unternehmen handelt es sich um ein Tochterunternehmen der Gesellschaft,
- das Darlehen muss nur aus dem frei verfügbaren Jahres- oder Liquidationsüberschuss oder aus dem die sonstigen Verbindlichkeiten des Unternehmens übersteigenden frei verfügbaren Vermögen und in einem Insolvenzverfahren über das Vermögen des Unternehmens nur nach der Befriedigung sämtlicher Unternehmensgläubiger erfüllt werden, oder
- die dem jeweiligen Unternehmen gewährten Darlehen überschreiten nicht die Anschaffungskosten der an dem Unternehmen gehaltenen Beteiligungen.

Werden mehr als 80 Prozent des Wertes dieser Gesellschaften in Vermögensgegenstände, wie unter 6.1 Buchstabe b), c) oder h) genannt, investiert, sind die hier unter 6.2 im ersten Absatz genannten Einschränkungen zu beachten.

Bis zu 20 Prozent des Wertes dieser Gesellschaften können in Vermögensgegenstände im Sinne von unter 6.1 genannten Buchstaben a) und d) bis g) investiert werden.

Vermögensgegenstände im Sinne von den unter 6.1 genannten Buchstaben d) und e) dürfen erworben werden, wenn diese laut Verkaufsprospekt oder Jahresbericht in der Durchschau in Vermögensgegenstände im Sinne von den unter 6.1 genannten Buchstaben a), b) und/oder Buchstaben c) mit Sitz in Deutschland oder in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum beziehungsweise in der Schweiz investieren.

Abweichend hiervon kann die einzelne Gesellschaft für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 Prozent des Investmentvermögens in Bankguthaben im Sinne von vorgenannten Buchstaben g) halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 Prozent der abgegebenen Stimmen um weitere 12 Monate verlängert werden. Zudem kann die einzelne Gesellschaft im Zusammenhang mit der Liquidation der Gesellschaft 100 Prozent des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben im Sinne von vorgenannten Buchstaben g) halten.

Die vorgenannten Quoten und deren Regelungen gelten ebenso für Gesellschaften, die vor der Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften im Sinne von Ziffer 6.3 liegen.

Die Auswahl der Investitionen in Immobilienentwicklungen wird durch eine Due Diligence und die unter 5.4 beschriebenen Investitionskriterien bestimmt.

Um eine Risikodiversifikation bei den einzugehenden Investitionen zu erreichen, sind die sich aus den Anlagebedingungen ergebenden Investitionskriterien vor der Investition in eine Immobilienentwicklung zu beachten.

6.3 EBENE DER IMMOBILIENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFTEN

Investitionen sollen überwiegend in Immobilienentwicklungen mit in Deutschland belegenen Immobilien erfolgen.

Hierbei werden mindestens 80 Prozent des Wertes der Immobilienentwicklungsgesellschaft in Sachwerte im Sinne von unter 6.1 genannten Buchstaben a) investiert.

Sachwerte in diesem Sinne sind bebaute und unbebaute Grundstücke, die zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen, gemischtgenutzten und/oder zu Zwecken der Immobilienentwicklung nutzbar sind und in Metropolregionen im Sinne von Ziffer 5.4 liegen. Als Immobilienentwicklungen in diesem Sinnen gelten Projekte mit einer Schaffung von Wohn-/Nutz- und/oder Gewerbeflächen von mindestens 1.000 m² oder Revitalisierung bestehender Gebäude mit gleicher Fläche. Als gewerbliche Flächen gelten Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandels- und Logistikimmobilien, Beherbergungsimmobilien, Handelsimmobilien sowie Gewerbe- und Technologieparks. Für alle Immobilienentwicklungen ist vor Ankauf eine detaillierte Due Diligence zu erstellen, die neben generellen Anforderungen auch den prognostizierten Verkaufserlös und die Renditeerwartung beinhaltet. Für jedes Investitionsobjekt ist ein Wertgutachten eines öffentlich bestellten oder eines zertifizierten Sachverständigen einzuholen.

Im Rahmen der Due Diligence werden auch ESG-Kriterien angewandt um von Beginn der Investition an Auswirkungen auf die Bereiche Environment (Ökologie und Umweltschutz), Social (soziale und gesellschaftliche Aspekte) and Governance (Unternehmensführung) nach Möglichkeit zu erken-

nen und steuern zu können. Mit den sog. ESG-Kriterien wird ein Standard in Bezug auf nachhaltigkeitsbezogene Aspekte von Investitionstätigkeiten bezeichnet.

Bis zu 20 Prozent des Wertes der Immobilienentwicklungsgesellschaft können in Vermögensgegenstände im Sinne von unter 6.1 genannten Buchstaben f) bis g) investiert werden.

Abweichend hiervon kann die einzelne Immobilienentwicklungsgesellschaft für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten bis zu 100 Prozent des Investmentvermögens in Bankguthaben im Sinne von unter 6.1 genannten Buchstaben g) halten, um es entsprechend der Anlagestrategie zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter der Immobilienentwicklungsgesellschaft mit 75 Prozent der abgegebenen Stimmen um weitere 12 Monate verlängert werden. Zudem kann die einzelne Immobilienentwicklungsgesellschaft im Rahmen ihrer Liquidation bis zu 100 Prozent ihres Wertes in Bankguthaben im Sinne von unter 6.1 genannten Buchstaben g) halten.

Bis zu 100 Prozent des Wertes aller Immobilienentwicklungsgesellschaften kann in bebaute und unbebaute Grundstücke zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen und gemischtgenutzten Zwecken investiert werden. Maximal bis zu 49 Prozent des Wertes aller Immobilienentwicklungsgesellschaften kann über die gesamte Laufzeit in bebaute und unbebaute Grundstücke zu gewerblichen Zwecken einschließlich der gewerblich genutzten Flächen bei Sachwerten zu gemischtgenutzten Zwecken investiert werden.

Mindestens 60 Prozent des Wertes aller Immobilienentwicklungsgesellschaften werden in Sachwerte im vorstehenden Sinne investiert, die in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, belegen sind. Maximal 40 Prozent des Wertes aller Immobilienentwicklungsgesellschaften kann in Sachwerte im vorstehenden Sinne investiert werden, die in der Schweiz belegen sind.

6.4 LEVERAGE, BELASTUNGEN UND DERIVATE

Kreditaufnahmen sind über alle Gesellschaftsebenen innerhalb der AIF-Beteiligungsstruktur nur zulässig, soweit:

i. es sich um Gelddarlehen im Sinne von § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB handelt oder

ii. der Kreditgeber den Bau von öffentlichen bzw. sozial geförderten Immobilien, insbesondere Mietwohnungen bzw. Sozialwohnungen durch Vergabe von Mitteln, auch in Form von Darlehen, im Rahmen von staatlichen, Bundesland bezogenen und/oder kommunalen Maßnahmen unterstützt oder

iii. der Kreditgeber den Bau von Immobilien, insbesondere Mietwohnungen bzw. Sozialwohnungen, im Rahmen energetischer Förderprogramme staatlicher Förderinstitutionen, insbesondere der KfW Bankengruppe, unterstützt oder

iv. der Kreditgeber den Bau von nachhaltigen Immobilien, insbesondere Mietwohnungen bzw. Sozialwohnungen, anhand von ESG-Kriterien einer staatlichen Einrichtung, eines Bundeslandes und/oder einer kommunalen Förderinstitution durch Vergabe von Mitteln, auch in Form von Darlehen, unterstützt.

Über alle Gesellschaftsebenen innerhalb der AIF-Beteiligungsstruktur dürfen Gelddarlehen im vorgenannten Sinn insgesamt nur bis zur Höhe von 100 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 100 Prozent Grenze sind Gelddarlehen, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 und 4 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass kurzfristige Verbindlichkeiten im Rahmen des gewöhnlichen Liefer- und Dienstleistungsverkehrs nicht unter das Verbot der Fremdkapitalfinanzierung fallen.

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 dürfen die Belastungen insgesamt 100 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage

der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

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

Ebenso dürfen von der Investmentgesellschaft keine Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, getätigt werden. Die Beauftragung eines Primebrokers ist nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Kreditaufnahmen ist nur in der vorgehend beschriebenen Art möglich. Eine Darstellung der Risiken aus dem Einsatz von Fremdkapital findet sich im Abschnitt »8.2 Wesentliche Risiken« unter dem Unterabschnitt »ii. Assetrisiken«, dort unter »Fremdkapitalrisiko auf Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften«. Weitere zu beschreibende Umstände zum Einsatz von Leverage, Angaben zu Art und Herkunft sowie damit verbundene Risiken, die auch aus der Handhabung von Sicherheiten (insbesondere aus der Art und dem Umfang der Sicherheiten sowie der Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen) resultieren, bestehen nicht.

Neben den sich aus den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft ergebenden Beschränkungen hinsichtlich der Anlagepolitik und der Anlagestrategie, bestehen keine weiteren Anlagebeschränkungen.

Die durch die Zusammensetzung der Vermögensgegenstände bedingten Risiken ergeben sich aus Abschnitt ›08 Risikohinweise‹, insbesondere Seite 33 ›Markt- und Wertentwicklungsrisiko bei Immobilieninvestments/Volatilität‹.

6.5 FREMDWÄHRUNGEN

Die Vermögensgegenstände der Gesellschaft dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 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 übersteigt.

6.6 PROJECT M 21 BETEILIGUNGS GMBH & CO. KG (BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT)

Die Investmentgesellschaft hat sich an der Beteiligungsgesellschaft PROJECT M 21 Beteiligungs GmbH & Co. KG mit Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, als alleinige Kommanditistin beteiligt.

Die Beteiligungsgesellschaft wurde am 15.02.2021 gegründet und in das Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter HRA 12779 eingetragen. Die Beteiligungsgesellschaft unterliegt deutschem Recht und ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

Unternehmensgegenstand der Beteiligungsgesellschaft ist der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, Halten, Verwalten, Entwickeln und Veräußern von bebauten und unbebauten Grundstücken und/oder Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung. Darüber hinaus ist die Beteiligungsgesellschaft berechtigt, nach Maßgabe der Bestimmungen des KAGB Darlehen zu gewähren, soweit die Gewährung an solche Gesellschaften erfolgt, an denen die Beteiligungsgesellschaft unmittelbar beteiligt ist. Ausgenommen sind genehmigungsbedürftige Tätigkeiten, insbesondere gemäß § 34 c und § 34 f GewO sowie § 32 i. V. m. § 1 KWG.

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Beteiligungsgesellschaft ist ausschließlich die Komplementärin PROJECT Fonds Reale Werte GmbH mit Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter HRB 5439, berechtigt. Das Stammkapital der Komplementärin beträgt 25.000 EUR und ist vollständig eingezahlt. Geschäftsführer der Komplementärin sind Herr Ralf Cont und Herr Stefan Herb.

Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Beteiligungsgesellschaft nicht beteiligt. Die Höhe des Gesellschaftskapitals der Beteiligungsgesellschaft steht in Abhängigkeit vom Gesellschaftskapital der Investmentgesellschaft. Die Investmentgesellschaft erhöht ihre Kommanditeinlage in der Beteiligungsgesellschaft in dem Maße, in dem ihr Investitionskapital aufgrund der Einzahlungen der Anleger abzüglich fondsabhängiger Kosten zur Verfügung steht. Anstelle einer Kommanditeinlage kann die Investmentgesellschaft unter Beachtung der in 5.4 erläuterten Anlagegrenzen ebenso ein Darlehen an ihre Beteiligungsgesellschaft gewähren.

Die Beteiligungsgesellschaft wird sich mit dem ihr zur Verfügung stehenden Investitionskapital im Rahmen der bereits

dargestellten Anlagestrategie und unter Beachtung ihrer aufgezeigten Anlagegrenzen an Immobilienentwicklungsgesellschaften beteiligen, die Grundstücke beziehungsweise Immobilien zur weiteren Entwicklung oder Bebauung erwerben, um einen sukzessiven Aufbau eines variablen Beteiligungsportfolios zu erreichen. Auf Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften werden diverse Leistungen durch Dritte erbracht, zum Beispiel die Projektsteuerung und -entwicklung. Es ist geplant mit der Ausführung dieser Leistungen exklusiv Unternehmen der PROJECT Immobilien Gruppe als sogenannten Asset Manager zu beauftragen. Für die Beauftragung werden marktübliche Honorar- und Provisionssätze nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) bzw. der anerkannten Honorar- und Gebührenstruktur in der Projektentwicklung vereinbart. Des Weiteren wird die Beteiligungsgesellschaft und damit indirekt der AIF vom Asset Manager gegen Zahlung einer pauschalen Gebühr (in Abhängigkeit der Baukosten) aus der jeweiligen Immobilienentwicklungsgesellschaft und damit aus der fünfjährigen Gewährleistung entlassen.

Um die Einhaltung der qualitativen Standards der Investmentgesellschaft im Rahmen der Umsetzung der Anlageziele und Anlagestrategie auf allen Projektebenen zu gewährleisten, hat die Beteiligungsgesellschaft die PROJECT Investment AG im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages insbesondere mit folgenden Leistungen beauftragt:

- Beschaffung und Prüfung von Vermögensgegenständen, hierzu gehören insbesondere
  - Prüfung der (Investitions-)Vorschläge, gegebenenfalls auch Überprüfung der durchgeführten Due Diligence;
  - Überprüfung der Einhaltung der fixierten Investitionskriterien der Beteiligungsgesellschaft und der Investmentgesellschaft;
  - Aufarbeitung von Investitionsvorschlägen für die Geschäftsführung, gegebenenfalls Aufarbeitung von Informationsunterlagen für den Beirat der Investmentgesellschaft;
  - Einzel-Abstimmung der Anlagestrategie einschließlich der jeweils gültigen Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft gegenüber dem Asset Manager.
- Begleitung und Durchführung des Verkaufsprozesses, hierzu gehören insbesondere
  - Prüfung und Freigabe von Einzelkaufverträgen und Verkaufskonditionen;
  - Freigabeabstimmung und Informationsbereitstellung zu Verkaufsfällen mit Verwahrstelle;
  - Einholung und Durchsicht von Teilungserklärungen;
  - Kontrolle der Verkaufsplanung mit aktueller monatlicher Verkaufsentwicklung.

Durch die im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages übertragenen Leistungen wird die PROJECT Investment AG weder als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Beteiligungsgesellschaft im Sinne des KAGB bestellt noch werden Aufgaben der PROJECT Investment AG in ihrer Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft ausgelagert.

6.7 LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Liquiditätsmanagements wird durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft ein EDV-gestütztes Liquiditätsmanagementsystem zur Steuerung aller liquiditätswirksamen Vorgänge im Rahmen des ordentlichen Geschäftsverkehrs der Investmentgesellschaft eingesetzt.

Hierauf aufbauend werden die gewonnenen Erkenntnisse in einer Planungsrechnung berücksichtigt und zudem die hieraus resultierende Wechselwirkung im Rahmen der Liquiditätssteuerung berücksichtigt. Mit Hilfe dieser Liquiditätsvorausplanung für die Investmentgesellschaft, die Beteiligungsgesellschaft und die Immobilienentwicklungsgesellschaften, welche unter Berücksichtigung bereits etwaig laufender Beteiligungen in Immobilienentwicklungen mit dem eingesetzten Asset Manager monatlich abgestimmt und aktualisiert wird, werden – unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsreserve – die für neue Immobilieninvestitionen derzeit und zukünftig zur Verfügung stehenden Investitionsmittel für die Investmentgesellschaft beziehungsweise die Beteiligungsgesellschaft festgestellt. Soweit aufgrund von im Ausland gelegenen Immobilien weitere Gesellschaften vor Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften aus rechtlichen, steuerlichen oder administrativen Gründen gegründet werden sollten, werden diese ebenso in der Liquiditätsvorausplanung berücksichtigt. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter ›5.2 Anlagepolitik und Anlagestrategie‹.

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

Liquiditätsrisiken der Investmentgesellschaft zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Investitionen der Investmentgesellschaft mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten und Zahlungsverpflichtungen der Investmentgesellschaft deckt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend.

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

Die vorgenannten Regelungen zum Liquiditätsmanagement werden in der Regel jährlich überprüft und entsprechend aktualisiert.

6.8 RISIKOMANAGEMENT

Das eingerichtete Risikomanagementsystem soll gewährleisten, dass die sich aus der Anlagestrategie ergebenden Risiken anhand systematisierter Risikomanagementprozesse jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden können.

Durch die strukturierte Aufbauorganisation mit fachlich qualifiziertem Personal und adäquater IT-technischer Unterstützung soll eine qualitativ hochwertige Durchführung der Prozesse erreicht werden. Die wesentlichen Prozesse stellen die Risikoidentifikation, -bewertung, -steuerung und -berichterstattung sowie Stresstests dar.

Der Prozess der Risikoidentifikation sorgt für eine strukturierte Erfassung aller Risiken und Risikobereiche sowie eine Wesentlichkeitseinschätzung. Dabei werden zunächst alle Bedrohungen und ihre möglichen Ursachen umfassend identifiziert und kontinuierlich erfasst. Hierunter fallen z. B. sämtliche Gefahrenquellen, Störpotentiale und Schadensursachen, welche negative Konsequenzen für das Erreichen der Anlageziele des AIF haben könnten.

Die Risikobewertung hat die Aufgabe, das Gefährdungspotential einzelner Risiken zu quantifizieren, um so Prioritäten zur Steuerung der Risiken festzulegen, und aggregiert in einer Gesamtrisikoposition darzustellen. Die Risikobewertung beinhaltet eine Beurteilung der Schadenshöhe und der Eintrittswahrscheinlichkeit. Neben der Risikobewertung werden regelmäßig Stresstests durchgeführt, bei denen die Auswirkungen auf die Liquiditätssituation des AIF im Vordergrund stehen.

Im Rahmen des Risikosteuerungsprozesses werden geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotentials definiert und umgesetzt. Dies kann grundsätzlich darin bestehen, dass ein risikobehaftetes Geschäft nicht getätigt wird, die Auswirkungen des Risikos auf einen Dritten übertragen, sonstige Maßnahmen zur Schadensbegrenzung eingesetzt werden oder das Risiko akzeptiert wird. Die Basis für die Risikosteuerung bildet eine laufende Risikoüberwachung anhand qualitativer und quantitativer Risikolimits und Frühwarnindikatoren, welche entsprechend dem Risikoprofil des AIF festgelegt werden.

Weitere Grundlage eines wirksamen Risikomanagements ist eine effiziente Kommunikation von risikorelevanten Informationen bezüglich des AIF auf Basis systematisierter Berichtswege und standardisierter Risikoberichte. Im Rahmen des laufenden Berichtswesens erhalten die Entscheidungsträger einen Überblick über die Gesamtrisikosituation, insbesondere darüber, ob diese noch dem Risikoprofil entspricht, welches dem Anleger kommuniziert worden ist. Die regelmäßigen Risikoberichte werden bei besonderen Vorkommnissen durch ad-hoc-Berichte ergänzt. Diese stellen eine zeitnahe Meldung von bisher nicht identifizierten wesentlichen Risiken/Risikofaktoren oder wesentlicher Veränderungen von Risikoindikatoren dar, die nicht im Rahmen des turnusmäßigen Risikomanagementprozesses erkannt wurden bzw. vorhanden waren und auf den AIF einen Einfluss haben können. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass wesentliche Risiken nicht erst im Rahmen der nächsten turnusmäßigen Risikoidentifizierung und -bewertung auf dem standardisierten Meldeweg und somit zeitverzögert gemeldet und gesteuert werden.

Einmal jährlich wird das gesamte Risikomanagementsystem im Rahmen eines Self-Assessments hinsichtlich Angemessenheit und Wirksamkeit sowie der Einhaltung der funktionalen und hierarchischen Trennung überprüft. Hierbei sind sowohl im Berichtsjahr aufgetretene Schäden heranzuziehen als auch Änderungen der Märkte, der Fondstrukturen

und der aufsichtsrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Durch ein Backtesting-Verfahren wird die Prognosegüte des Risikomodells überprüft und gegebenenfalls angepasst. Daneben werden unterjährig auch anlassbezogene Prüfungen durchgeführt. Neben dem Self-Assessment wird das Risikomanagement jährlich durch unabhängige Stellen (Interne Revision, Compliancebeauftragter und Jahresabschlussprüfer) hinsichtlich Funktionsfähigkeit, Angemessenheit und Wirksamkeit sowie Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben überprüft. Die Erkenntnisse sowohl aus dem Self-Assessment, als auch aus der externen Überprüfung werden genutzt, um das Risikomanagementsystem permanent zu verbessern und so seine Wirksamkeit zu gewährleisten.

6.9 INTERESSENKONFLIKTE

Die PROJECT Investment AG ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestrebt, Interessenkonflikte, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft entstehen und auftreten können, zu vermeiden.

Interessenkonflikte können dadurch entstehen, dass die Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft handelnden Personen sowie Vertragspartner der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Investmentgesellschaften zusätzlich anderweitige Funktionen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst oder für andere Gesellschaften oder Vertragspartner wahrnehmen. Informationen über für den Immobilieneinkauf marktrelevante Daten können durch die Interessenskollisionen nicht immer zwangsläufig im Interesse der Investmentgesellschaft genutzt werden. Es kann deshalb sein, dass lukrative Immobilieninvestitionen von Immobilienentwicklungsgesellschaften getätigt werden, an denen die Beteiligungsgesellschaft und somit die Investmentgesellschaft nicht oder nur in geringerem Umfang beteiligt ist. Es ist darüber hinaus nicht auszuschließen, dass auf Grund der Interessenskollisionen nachteilige Entscheidungen für die Investmentgesellschaft getroffen werden.

Umstände und Beziehungen, aus denen sich Interessenkonflikte ergeben können, bestehen insbesondere aufgrund der kapitalmäßigen Verflechtungen zwischen den beteiligten Unternehmen der PROJECT-Unternehmensgruppe. Die PROJECT Beteiligungen AG ist Mehrheitsaktionärin (96 Prozent) der Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG, Mehrheitsgesellschafterin (76 Prozent) der PROJECT Vermittlungs GmbH, die die Eigenkapitalvermittlung (vergleiche Abschnitt 12.2.1) und die Platzierungsgarantie (vergleiche Abschnitt 12.2.3) übernimmt, sowie alleinige Gesellschafterin der PROJECT Fonds Reale Werte GmbH, die jeweils als Komplementärin der Investmentgesellschaft und der Beteiligungsgesellschaft zur Geschäftsführung und Vertretung berechtigt ist.. Interessenskonflikte könnten sich dadurch ergeben, dass die PROJECT Beteiligungen AG über ihre gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die PROJECT Vermittlungs GmbH und die Komplementärgesellschaft nehmen kann. Weiterhin besteht eine gegenseitige Beteiligung der Familiengesellschaften NW Dippold GmbH als Inhaber der PROJECT Beteiligungen AG (46 Prozent) und PJS Seeberger GmbH als Inhaber der PROJECT Real Estate AG (46 Prozent), wodurch die jeweilige Familiengesellschaft zu jeweils 44 Prozent an der jeweils anderen Muttergesellschaft PROJECT Beteiligungen AG beziehungsweise PROJECT Real Estate AG beteiligt ist. Interessenskonflikte könnten sich dadurch ergeben, dass die PJS Seeberger GmbH beziehungsweise NW Dippold GmbH über ihre gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf die PROJECT Beteiligungen AG und indirekt auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Komplementärgesellschaft nehmen kann.

Interessenkonflikte können sich darüber hinaus auch für weitere Mitglieder des Aufsichtsrates der Kapitalverwaltungsgesellschaft ergeben. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Kapitalverwaltungsgesellschaft üben, wie in Abschnitt ›3.2 Aufsichtsrat‹ dargestellt, auch außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedene Funktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind und die auch für die Investmentgesellschaft sowie ihre Anleger von Bedeutung sein können. Diese können mit den Interessen der Anleger kollidieren.

Vor dem Hintergrund möglicher Interessenkonflikte haben die als Geschäftsleiter handelnden Vorstände der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Interessenkonfliktmanagement-Richtlinie erlassen. In dieser Richtlinie sind organisatorische und administrative Vorkehrungen getroffen, die es ermöglichen, angemessenen Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten zu ergreifen, zu treffen und diese Maßnahmen beizubehalten, um zu verhindern, dass Interessenkonflikte den Interessen der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Investmentgesellschaften und ihrer Anleger schaden. Die Beachtung und Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften in Verbindung mit den sich aus der Interessenkonfliktmanagement-Richtlinie ergebenden Ge-/Verboten und Pflichten ist

für alle Mitarbeiter und relevante Personen der Kapitalverwaltungsgesellschaft (und der gegebenenfalls von ihr beauftragten Auslagerungsunternehmen) verbindlich.

In diesem Zusammenhang sind zur Ermittlung, Vorbeugung, Steuerung und Offenlegung von Interessenkonflikten unter anderem folgende wesentliche organisatorische Maßnahmen bei der KVG implementiert:

- Installation eines Compliance-Beauftragten, der die Einhaltung der wesentlichen Gesetze und Regeln überwacht und an den Interessenkonflikte gemeldet werden müssen;
- regelmäßige Prüfung der Angemessenheit von Systemen und Kontrollen der KVG durch die interne Revision sowie den Wirtschaftsprüfer der KVG;
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter (Compliance-Richtlinie);
- Funktionstrennung/Trennung von Verantwortlichkeiten;
- Vertretungs-, Unterschrifts- und Kompetenzregelung;
- Bewertungsrichtlinie und
- Regelungen für Mitarbeiter zum Umgang mit vertraulichen Informationen.

07 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Das Profil des typischen Anlegers, für den der AIF konzipiert ist, richtet sich an einen unternehmerisch denkenden Investor mit eigener wirtschaftlicher Erfahrung, der über ein Grundverständnis für die wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Zusammenhänge der angebotenen Anteile der Investmentgesellschaft verfügt.

Das Beteiligungsangebot richtet sich auch an solche Anleger, die mit der Kapitalanlage in Immobilienwerte nicht vertraut sind und die die Beteiligung an der Investmentgesellschaft als ein zugängliches unternehmerisches Anlageprodukt in Immobilienwerte nutzen wollen, insbesondere vor dem Hintergrund der von der Investmentgesellschaft verfolgten Anlagestrategie (siehe Abschnitt ›05 Beschreibung der Anlageziele, Anlagepolitik und Anlagestrategie‹) und in Kenntnis ihrer persönlichen Vermögensverhältnisse. Im Rahmen dieser kann eine angemessene Investition in das vorliegende Beteiligungsangebot eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Der Anleger muss die Bereitschaft mitbringen, als mittelbarer Gesellschafter der Investmentgesellschaft in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft, eine langfristige unternehmerische Beteiligung einzugehen, die mit erheblichen unternehmerischen Risiken, bis hin zum Totalverlust der Anlage (einschließlich Ausgabeaufschlag) für den Anleger verbunden ist.

Dabei hat der Anleger zu berücksichtigen, dass aufgrund des unternehmerischen Charakters des Beteiligungsangebots die angestrebten Renditen nicht garantiert werden können. Ferner muss er in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit/Fungibilität der Anteile hinzunehmen. Das Beteiligungsangebot ist daher nicht für Anleger geeignet, die eine feste Verzinsung, einen bestimmten Rückzahlungsbetrag und/oder einen fest fixierten Rückzahlungszeitpunkt ihres Investitionskapitals anstreben.

Vor der Entscheidung über eine Beteiligung an dem AIF, PROJECT Metropolen 21 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, sollte der interessierte Anleger die nachfolgenden Erläuterungen in dem Gliederungspunkt ›08 Risikohinweise‹ zusammen mit den anderen in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und diese bei seiner Anlageentscheidung berücksichtigen. Vor Eingehen der Investition wird geraten, alle Risiken eingehend, unter Berücksichtigung der persönlichen Situation, zu prüfen und sich, soweit erforderlich, durch einen fachkundigen Dritten, zum Beispiel einem Steuerberater oder Rechtsanwalt, beraten zu lassen.

Ob und inwieweit eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft für den einzelnen Anleger, soweit es sich bei ihm um einen professionellen Anleger im Sinne § 1 Absatz 19 Nummer 32 KAGB handelt, sicherungsvermögensfähig im Sinne der Anlageverordnung ist, kann nicht abschließend beurteilt werden. Den betroffenen Anlegern wird eine eigenständige Prüfung durch ihre Rechtsberater und/oder eine BaFin-Anfrage zu diesem Thema empfohlen.

08 RISIKOHINWEISE

Mit dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, deren wirtschaftlicher Verlauf von einer Vielzahl nicht vorhersehbarer und zum Teil nicht beeinflussbarer Faktoren abhängt. Diese nicht absehbaren Ereignisse und nicht be-

einflussbaren Entwicklungen können die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft und infolge die eingegangenen Immobilienentwicklungen nachteilig beeinträchtigen. Die prinzipielle Möglichkeit von Verlusten ist daher nicht ausschließbar. Die vom Anleger aus der Beteiligung erzielbare Rendite sowie das investierte Kapital inklusive des Ausgabeaufschlags ist erheblich höheren Risiken ausgesetzt als andere Anlageformen mit vom Anfang an feststehenden oder gar garantierten Renditen.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die typischen Risikoprofile in den einzelnen Lebensphasen des Investmentvermögens dar, die sich aus den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes bekannten Risiken ergeben. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist verpflichtet, im Rahmen ihrer Melde- und Berichtspflichten die BaFin und die Anleger über das aktuelle Risikoprofil des Investmentvermögens bzw. über dessen wesentliche Änderungen zu informieren.

Die daran anschließende Darstellung beschreibt alle zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes identifizierten und als wesentlich erachteten Risiken, die sowohl das Investmentvermögen als auch zusätzlich den Anleger beeinflussen können. Angesichts der mit künftigen Entwicklungen verbundenen Unwägbarkeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch andere Risiken entstehen oder sich realisieren. In Anbetracht dessen ist ein angemessenes Risikomanagementsystem installiert, das den proaktiven Umgang mit Risiken zur Erhöhung der Planungssicherheit regelt.

8.1 RISIKOPROFIL DES AIF

Die Beschreibung des Risikoprofils dient der Darstellung wie sich das Gesamtrisiko in den jeweiligen Phasen der Laufzeit des AIF zusammensetzt. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung kann noch keine abschließende Aussage über die genaue Verteilung der Risiken in den jeweiligen Lebensphasen getroffen werden. Die Ausprägung der Risiken wird durch die risikostrategische Ausrichtung des AIF bestimmt. Ziel ist es, ein optimales Rendite-Risiko-Verhältnis zu erzielen. Das Risikoprofil der Investmentgesellschaft wird geprägt durch Asset-, Markt-, Liquiditäts-, Ausfallrisiken, operationelle Risiken und sonstige Risiken. Diese sind bedingt durch die Anlagestrategie und die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft, die in aussichtsreiche Immobilienentwicklungen investiert und hierbei den Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Absatz 1 KAGB beachtet. Darüber hinaus bestehen Risiken auf Ebene des einzelnen Anlegers, die sich jedoch dem Risikomanagementsystem der Investmentgesellschaft entziehen und infolge durch dieses nicht gesteuert werden können.

Assetrisiko
Das Assetrisiko ergibt sich aus der Tätigkeit der Immobilienentwicklung. Es bezeichnet das Risiko, dass sich die Zielrendite aus den Immobilienentwicklungen nicht wie angestrebt entwickelt und sich somit ungünstig auf die Zielrendite des AIF auswirken kann.

Marktrisiko
Marktrisiken resultieren für den AIF besonders im Rahmen der Platzierung seiner Anteile auf dem Kapitalmarkt (Platzierungsrisiko) sowie im Zusammenhang mit den einzugehenden Investitionen auf dem Immobilienmarkt (Investitionsrisiko).

Liquiditätsrisiko
Das Liquiditätsrisiko beschreibt das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit, d. h. Zahlungsverpflichtungen können nicht mehr uneingeschränkt oder nicht mehr termingerecht erfüllt werden. Das Liquiditätsrisiko wird in Höhe und Zeitpunkt durch die Unsicherheit von Zahlungsströmen aufgrund unvorhergesehener Ereignisse beeinflusst. Grundsätzlich können alle Risiken Einfluss auf das Liquiditätsrisiko haben.

Ausfallrisiko
Das Ausfallrisiko bezeichnet das Risiko, dass ein Vertragspartner (z. B. Kapitalverwaltungsgesellschaft, Banken, Verwahrstelle) aufgrund eines teilweisen oder vollständigen Ausfalls (z. B. durch Insolvenz oder einer Bonitätsverschlechterung) seine Verpflichtungen nicht erfüllen kann. Infolge entstehen für den AIF finanzielle Verluste oder Opportunitätskosten.

Operationelles Risiko
Das operationelle Risiko beschreibt die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit interner Verfahren und Systeme bzw. des Versagens von Menschen (sonstige operationelle Risiken) oder aufgrund von Rechtsverstößen (Compliancerisiken) und externer Risiken (politisches, rechtliches und steuerliches Risiko sowie Katastrophenrisiko) entstehen können.

Sonstige Risiken
Die sonstigen Risiken beziehen sich insbesondere auf die Reputation sowie auf die strategische Ausrichtung des AIF. Das Reputationsrisiko ist die Gefahr, dass durch die öffentliche Berichterstattung über eine Transaktion, einen Geschäfts-

partner oder eine Geschäftspraxis, an der ein Kunde beteiligt ist, oder die Gesellschaft selbst, das öffentliche Vertrauen in das Unternehmen nachhaltig negativ beeinflusst wird. Das Reputationsrisiko besteht für AIF besonders bei Neuauflage bzw. während der Platzierungsphase.

Das strategische Risiko bezeichnet die Gefahr, dass die Fondsstrategie nicht auf Änderungen im internen und externen Unternehmensumfeld angepasst wird.

Das Risikoprofil der Investmentgesellschaft ist während seiner Laufzeit nicht einheitlich. Seine Ausprägung steht in Abhängigkeit von den drei nachfolgenden Entwicklungsphasen der Investmentgesellschaft:

8.1.1 Risikoprofil in der Platzierungsphase
Während der Platzierung des Fonds stehen die Investitionsrisiken im Vordergrund. Die Auswahl und Höhe der Einzelinvestitionen steht noch nicht abschließend fest. Es besteht daher das Risiko, dass das Kapital aufgrund von Immobilienmarktrisiken nicht in einem angemessenen Zeitraum renditebringend investiert werden kann. Neben den Investitionsrisiken bestehen in dieser Phase hauptsächlich operationelle Risiken.

8.1.2 Risikoprofil in der Investitionsphase
In der Investitionsphase investiert der AIF über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienentwicklungsgesellschaften mit den Investitionsschwerpunkten Entwicklung und Neubau von Immobilien sowie deren Veräußerung. Aus dieser Investitionstätigkeit entstehen sogenannte Assetrisiken, insbesondere Risiken, die sich bei der Umsetzung einer Immobilienentwicklung ergeben. Dies sind z. B. Baukosten- und Bauzeitenrisiken sowie Risiken aus der Veräußerung der entwickelten Wohneinheiten (Verkaufs- und Vermarktungsrisiken). Die Assetrisiken haben somit einen großen Anteil am Gesamtrisiko. Bei einer bezüglich des Rendite-Risiko-Verhältnisses optimalen Investitionsquote werden dabei die Investitionsrisiken reduziert, d. h. sie besitzen einen eher geringeren Anteil am Gesamtrisiko. Operationelle Risiken sind im Verhältnis zu den Asset- und Investitionsrisiken eher geringer.

8.1.3 Risikoprofil in der Liquidierungsphase
Zum Ende der Laufzeit des AIF werden keine neuen Investitionen mehr getätigt. Im Mittelpunkt steht die Abwicklung des AIF und damit die Rückzahlung des Kapitals an die Anleger. Der administrative Teil steht damit im Vordergrund des operativen Geschäfts. In dieser Phase haben die operationellen Risiken einen höheren Anteil am Gesamtrisiko.

8.2 WESENTLICHE RISIKEN

Die nachfolgend dargestellten wesentlichen Asset-, Markt-, Liquiditäts-, Ausfallrisiken und operationelle Risiken sowie sonstigen Risiken, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts identifiziert sind, können das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft verschlechtern. Dies kann für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall der Auszahlungen bis zum Totalverlust des investierten Kapitals inklusive des Ausgabeaufschlags führen. Sofern es beim Anleger zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens kommen kann, wird auf das maximale Risiko (siehe nachfolgend ›i. Maximales Risiko‹) hingewiesen.

Einzelne der folgend erläuterten Risiken können in nur eine oder aber auch mehrere der oben genannten Kategorien (Asset-, Markt-, Liquiditäts-, Ausfallrisiken und operationelle Risiken sowie sonstigen Risiken) eingeordnet werden. Die nachfolgend vorgenommene Gliederung der Risiken trifft keine Aussage über eine Wahrscheinlichkeit der Risikorealisierung. Die wesentlichen Risiken, wie sie nachfolgend aufgeführt sind, können allein, kumuliert oder aber auch in einer besonders starken Ausprägung eintreten. Sollten einzelne der aufgeführten Risiken für sich genommen nur geringe Auswirkungen entfalten, so ist nicht auszuschließen, dass Risiken gehäuft auftreten und sich gegenseitig verstärken. Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft verlangen (näheres hierzu unter Abschnitt 16). Weitere als in diesem Kapitel aufgeführte wesentliche und tatsächliche Risiken bestehen nach Kenntnis der PROJECT Investment AG zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Zeitverlauf neue wesentliche Risiken ergeben.

i. Maximales Risiko

Die in nachfolgenden Gliederungspunkten gegebenen Erläuterungen beschreiben wesentliche Einzelrisiken. Diese können für sich genommen nur geringe Auswirkungen entfalten. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Risiken gehäuft auftreten oder sich auch gemeinsam realisieren und sich gegenseitig verstärken. Dies kann für den Anleger zu bedeutend geringeren Auszahlungen als angestrebt führen. Im Ergebnis besteht das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Das Maximalrisiko für den Anleger ist der Totalverlust des eingesetzten Kapitals sowie aller im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Beendigung der Anlage gezahlten Kosten und gegebenenfalls zusätzlich entstehende steuerliche Belastungen. Für den Fall, dass der Anleger seine Beteiligung fremdfinanziert und er den Kapitaldienst beispielsweise bei ausbleibenden Rückflüssen aus der Beteiligung nicht mehr leisten kann, können darüber hinaus weitere Vermögensnachteile eintreten, die im Ergebnis bis zu einer Zahlungsunfähigkeit, Überschuldung und Privatinsolvenz führen können. Entsprechendes gilt für den Fall, dass die Haftung des Anlegers gegenüber den Gläubigern der Investmentgesellschaft maximal bis zur Höhe der für den Anleger in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme wiederauflebt beziehungsweise die Treuhandkommanditistin ihm gegenüber einen entsprechenden Regressanspruch hat, weil der Anleger Auszahlungen erhalten hat und sein Kapitalkonto unter den Betrag seiner Haftsumme abgesunken ist.

Der Anleger muss sich eines teilweisen oder vollständigen Verlustes seiner Einlagen bewusst sein und diesen gegebenenfalls tragen können. Er sollte unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse daher nur einen hierfür angemessenen Teil seines Vermögens investieren. Jedem Anleger wird angeraten, vor Eingehen der Investition alle Risiken eingehend zu prüfen und sich, soweit erforderlich, von einem fachkundigen Dritten z. B. einem Steuerberater oder Rechtsanwalt, beraten zu lassen.

ii. Assetrisiken

Markt- und Wertentwicklungsrisiko bei Immobilieninvestments/Volatilität

Immobilieninvestments unterliegen Wertschwankungen und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert von Immobilien ist verschiedenen externen Faktoren ausgesetzt, die weder von der Investmentgesellschaft noch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft direkt beeinflusst werden können. Hierzu zählen die Verschlechterung der Konjunktur des Landes, ein höheres Angebot von konkurrierenden Immobilien in einem Gebiet, eine geringere Nachfrage von Kaufinteressenten, die Verschlechterung der Finanzierungskonditionen, eine geringere Mietnachfrage, die Verschlechterung der finanziellen Situation von Mietern oder ein sinkendes Mietpreisniveau. Insofern kann der Wert der Investmentgesellschaft eine erhöhte Volatilität aufweisen. Diese externen Faktoren können zur Reduzierung des geplanten Anlageergebnisses oder sogar zum teilweisen bis hin zum vollständigen Verlust der Zeichnungssumme inklusive Ausgabeaufschlag führen.

Die vorgesehenen Immobilienentwicklungen der Investmentgesellschaft werden mittelbar über Immobilienbeteiligungen (Immobilienentwicklungsgesellschaften), die zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts noch nicht bekannt sind, durchgeführt. Es besteht das Risiko, dass die Immobilienprojektentwicklungen in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung schwach verlaufen und nicht die gewünschte Entwicklung nehmen und daher das Portfolio der Investmentgesellschaft nicht optimal ist. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Beteiligungen an den die Immobilienentwicklungen durchführenden Gesellschaften nicht zu den geplanten Ergebnissen führen und damit die Investmentgesellschaft nicht die erwarteten Ergebnisse erzielt.

Auch eine allgemeine Zurückhaltung auf den Finanzmärkten kann Auswirkung auf die Investition des Anlegers haben. Während oder nach Realisation der Immobilieninvestition und einem sich daran anschließenden Verkauf kann sich für potenzielle Käufer die Darstellbarkeit einer eventuellen Finanzierung des Kaufpreises erschweren, soweit diese zumindest teilweise auf eine Fremdfinanzierung zurückgreifen müssen. Ein späterer und gegebenenfalls schlechterer Abverkauf der entwickelten Immobilienobjekte ist die sich für die Investmentgesellschaft hieraus ergebende Konsequenz mit der Folge, dass die erwarteten Ergebnisse nicht erzielt werden.

Bei dem Investitionskonzept der Investmentgesellschaft können die beschriebenen Risiken vornehmlich auf Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften unmittelbar zu Tage treten, da die Investmentgesellschaft selbst kein operatives Geschäft betreibt. Wirtschaftlich wirken sich die dargestellten Risiken jedoch in Abhängigkeit von der Höhe der Beteiligungen an der jeweils betroffenen Immobiliengesellschaft mittelbar auf die Investmentgesellschaft und damit auf den Anleger aus.

Standortrisiko
Der angestrebte wirtschaftliche Ertrag der Immobilienentwicklungen hängt auch von der Entwicklung der ausgewählten Standorte, den erzielbaren Mieteinnahmen sowie der Mietentwicklung ab.

Die Standortbedingungen können sich nach Beginn der Immobilienentwicklungen nachteilig ändern. So kann bei-

spielsweise bei Wohnbauprojekten durch den Wegfall von öffentlichen Nahverkehrs- und/oder sonstigen Versorgungseinrichtungen oder bei Gewerbeobjekten durch Einschränkung des Individualverkehrs die Standortattraktivität gemindert werden. Ebenso kann eine steigende Anzahl von Wettbewerbern oder die Änderung der sozialen Strukturen zu einem Standortnachteil führen. Infolge dessen kann sich dies ungünstig auf die Mietnachfrage und das Mietniveau auswirken. Eine Verzögerung der Vermietung und/oder eine Reduzierung der kalkulierten Mieten ist die Folge. Für den Anleger resultiert hieraus das Risiko, dass das angestrebte Ergebnis verfehlt oder auch das investierte Kapital inklusive Ausgabeaufschlag gefährdet wird.

Fertigstellungsrisiko
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Fertigstellung der von den Immobilienentwicklungsgesellschaften zu errichtenden Immobilien aus diversen Gründen nicht realisieren lässt. Insbesondere können der Realisation einer Immobilie tatsächliche (etwa Insolvenz des Bauunternehmers), rechtliche (etwa Genehmigungen), technische (etwa geologische Verwerfungen) oder sonstige Hemmnisse entgegenstehen. In Folge können diese zu einer Überschreitung der geplanten Bauzeit und/oder zur Minderung der vorgesehenen Qualität bei dem einzelnen Projekt führen. Die Beseitigung solcher Hemmnisse kann sich auf die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Projekts nachteilig auswirken ebenso wie deren Nichtbeseitigung auf den kalkulierten Veräußerungspreis. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Bauzeitrisiko/Baukostenrisiko
Weiterhin besteht das Risiko, dass die Termine und Zeitrahmen des jeweiligen Projekts etwa durch Überschreitung der Bauzeit oder eine Verlängerung der Projektvermarktungszeit überschritten werden. Oftmals geht mit dem Zeitrisiko ein Kostenrisiko einher. Mit der Verlängerung der Bauphase sind häufig allgemeine Kostensteigerungen verbunden, die ein etwaig kalkuliertes Projektergebnis minimieren können. Soweit die jeweilige Immobilienentwicklungsgesellschaft nicht über die Mittel verfügt eine solche Kostensteigerung aufzufangen oder durch Kompensation der Gewinne zu reduzieren, kann dies zur Liquidation der Immobilienentwicklungsgesellschaft oder zur Veräußerung der unvollendeten Immobilie mit erheblichen Preisabschlägen führen. Eine Verzögerung bei der Durchführung einer Projektentwicklung und/oder Kostensteigerungen können sich für den Anleger nachteilig auf den Projektgewinn auswirken oder gar die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag bedeuten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Kosten das Investitionsvolumen der jeweiligen Immobilienentwicklungsgesellschaft erhöhen. Infolge dessen würde sich die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Projekts nachteilig ändern. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Mängel-, Altlasten- und Schadstoffrisiko
Es kann grundsätzlich für die noch zu erwerbenden Immobilien nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt nicht erkannte Mängel auftreten und dies zu außerplanmäßigen Aufwendungen mit der Folge einer Verschlechterung der Ergebnisse der Investmentgesellschaft führt. Für den Anleger resultiert hieraus das Risiko, dass unter Umständen das investierte Kapital gefährdet wird. Ferner kann sich herausstellen, dass sich auf den Grundstücken der Immobilienentwicklungsgesellschaften Altlasten oder Schadstoffe befinden. Die Verpflichtung der Beseitigung der Altlasten oder Schadstoffe kann gemäß gesetzlicher Bestimmungen, behördlicher Verfügungen oder gemäß vertraglicher Vereinbarungen der jeweiligen Immobilienentwicklungsgesellschaft auferlegt sein. Dann vermindern die Kosten der Beseitigung das Ergebnis der betreffenden Immobilienentwicklungsgesellschaft. Dies kann dazu führen, dass die Investmentgesellschaft ihr investiertes Kapital nicht oder nicht vollständig zurückerhält und somit die Auszahlungen an die Anleger vermindert sind oder auch das investierte Kapital inklusive Ausgabeaufschlag gefährdet wird.

Beteiligungsrisiko an Immobilienentwicklungsgesellschaften
Die Investmentgesellschaft wird sich mittelbar an mehreren Immobilienentwicklungsgesellschaften beteiligen. Der Rückfluss des Kapitals aus diesen Investitionen und somit der Verlauf der Auszahlungen der Investmentgesellschaft ist somit wesentlich abhängig von den Immobilienentwicklungsgesellschaften. Reichen die erwirtschafteten Mittel einer oder mehrerer Immobilienentwicklungsgesellschaften zur Rückzahlung des von der Investmentgesellschaft zur Verfügung gestellten Kapitals nicht aus oder kann die Kapitalverzinsung des investierten Kapitals nicht von der oder den Immobilienentwicklungsgesellschaften erwirtschaftet werden, besteht für den Anleger das Risiko verminderter oder ausbleibender Auszahlungen oder das Risiko des Totalverlustes der Anlage inklusive Ausgabeaufschlag.

Die Anleger tragen das Risiko der Insolvenz der Immobilienentwicklungsgesellschaften. Die Ansprüche der Investmentgesellschaft bzw. der Beteiligungsgesellschaft gegenüber den jeweiligen Immobilienentwicklungsgesellschaften auf das Eigenkapital sind nicht gesichert und in der Insolvenz gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der jeweiligen Immobilienentwicklungsgesellschaft nachrangig. Ansprüche der Anleger werden erst befriedigt, nachdem die Ansprüche der anderen Gläubiger beglichen wurden. Dadurch können sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern oder sogar entfallen. Für die Anlage der Investmentgesellschaft in die Immobilienprojektentwicklungen gibt es keine Kapitalgarantie. Je nach Eintritt der jeweiligen Risiken kann es deshalb auch zu einem Totalverlust des Anlagebetrages inklusive Ausgabeaufschlag kommen.

Es ist nicht vorhersehbar, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt die Kapitalrückflüsse aus den Immobilienentwicklungsgesellschaften an die Investmentgesellschaft zurückfließen. Die Investitionen stehen zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts noch nicht fest und ergeben sich erst während der Laufzeit der Investmentgesellschaft. Es ist nicht ausgeschlossen, dass es zu verminderten oder zeitlich verzögerten Auszahlungen kommen kann.

Risiko von Fehlentscheidungen der Organe der jeweiligen Immobilienentwicklungsgesellschaft

Die Investition in Immobilienentwicklungsgesellschaften durch die Investmentgesellschaft soll gesellschaftsrechtlich über eine Beteiligungsgesellschaft erfolgen. Die Möglichkeiten der Einflussnahme auf die laufende Geschäftstätigkeit der jeweiligen Immobilienentwicklungsgesellschaft sind damit eingeschränkt. Werden durch die Geschäftsführung der jeweiligen Immobilienentwicklungsgesellschaft nachteilige Entscheidungen getroffen, kann sich dies negativ auf die Entwicklung des jeweiligen Projektes der Immobilienentwicklungsgesellschaft auswirken. Es besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft das eingesetzte Kapital nicht oder nicht vollständig zurückerhält oder Ausschüttungen nicht oder nicht in vollem Umfang zufließen. Dies kann zu niedrigeren Auszahlungen beim Anleger oder zu einem Totalverlust des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag führen.

Fremdkapitalrisiko auf Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften

Die Investmentgesellschaft ist nur berechtigt, nach Maßgabe der Anlagebedingungen Fremdkapital aufzunehmen. Eine regelmäßige Fremdfinanzierung ist nicht auf Ebene der Gesellschaften vorgesehen, an welchen die Investmentgesellschaft mittel- und unmittelbar beteiligt sein wird. Dennoch kann die Inanspruchnahme einer Fremdfinanzierung auf diesen Ebenen, insbesondere auf Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften nicht ausgeschlossen werden. Hierdurch sollen auch unter Nachhaltigkeitsaspekten, wie z. B. dem energieeffizienten Bau von Immobilien durch Beantragung von KFW-Förderdarlehen oder auch unter sozialen Gesichtspunkten, wie z. B. dem Bau von geförderten Wohnimmobilien, sich gegebenenfalls bietende Investitionschancen genutzt werden. Insoweit gelten die folgenden Ausführungen vor allem für Immobiliengesellschaften, da die Aufnahme von Darlehen spezifische Risiken bedingen.

Soweit einer Immobiliengesellschaft benötigtes Fremdkapital nicht zur Verfügung gestellt wird oder der jeweils finanzierende Kreditgeber ein Darlehen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig auszahlt, kann dies zur Folge haben, dass die Immobiliengesellschaft ihre jeweiligen Verpflichtungen (insbesondere zur vertragsgemäßen Kaufpreiszahlung oder dem Bau) nicht ordnungsgemäß erfüllen kann. Hierdurch kann beispielsweise der Erwerb der Immobilie verzögert eintreten bzw. verhindert sein oder die Aufnahme der Bautätigkeit bzw. deren Fortführung verspätet oder nicht erfolgen. Derartige Beeinträchtigungen können die Liquidität der Immobiliengesellschaft gefährden und eine mögliche Insolvenz ist nicht auszuschließen. Infolge besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft ihr mittelbar eingesetztes Kapital nicht oder nicht vollständig zurückerhält oder Ausschüttungen nicht oder nicht in vollem Umfang zufließen. Dies kann zu niedrigeren Auszahlungen beim Anleger oder zu einem Totalverlust des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag führen.

Gegenwärtig können die Darlehenskonditionen für ein zukünftiges mögliches Fremdkapital nicht vorhergesagt werden. Es kann bei einer später beabsichtigten Darlehensaufnahme denkbar sein, dass die zugesagten Mittel nicht ausreichen. Eine Nachfinanzierung zu ungünstigeren Konditionen ist dann nicht auszuschließen. Ferner können bei Ablauf der zu vereinbarenden Darlehenslaufzeiten Anschlussfinanzierungen erforderlich werden. Es besteht somit das Risiko, dass Anschlussfinanzierungen gänzlich versagt werden oder nur zu ungünstigeren Konditionen zu erlangen sind. Bei Sondertilgungen für Fremdkapitalien können zudem Vorfälligkeitsentschädigungen anfallen. In allen skizierten Fällen kann es im Ergebnis zu erheblichen finanziellen Einbußen mit negativen Auswirkungen auf das eingesetzte Kapital der Investmentgesellschaft kommen. Hieraus resultiert eine

Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag beim Anleger.

Im Rahmen der Konditionen einer Fremdfinanzierung werden dem Kreditgeber regelmäßig marktübliche und aufsichtsrechtlich zulässige Sicherheiten gewährt. Bestandteil derartiger Konditionenvereinbarungen sind neben der fristgerechten Leistung des Kapitaldienstes an den Kreditgeber oftmals die Einhaltung von wirtschaftlichen Verhältnissen oder Kennzahlen (z. B. Loan-to-Value-Ratio) beim Kreditnehmer, der Immobiliengesellschaft. Kommt es zu vertraglichen Störungen, gleich aus welchem Grund, kann eine Verwertung der Immobilie durch den Kreditgeber nicht ausgeschlossen werden und die avisierte Rendite der Immobilienentwicklung ist gefährdet. In einem solchen Fall steht der Immobiliengesellschaft ein verbleibender Verkaufserlös erst nach Abzug der noch ausstehenden Darlehensverbindlichkeiten zur Verfügung. Es besteht somit das Risiko, dass der im Falle einer (Teil-)Verwertung der Immobilie erzielte Verkaufserlös unter dem tatsächlichen Verkehrswert liegt. Dies kann dazu führen, dass der erzielte Verkaufserlös nicht ausreicht, um den jeweiligen Kreditgeber vollständig zu befriedigen. Sollten darüber hinaus vertragliche Vereinbarung z. B. im Rahmen eines sog. Forward-Deals seitens der Immobiliengesellschaft bestehen, sind weitere Haftungsansprüche an die Immobiliengesellschaft nicht ausgeschlossen, die zu einer weiteren Liquiditätsbelastung führen. Infolge besteht hierdurch das Risiko einer Insolvenz der Immobiliengesellschaft. Damit könnte beim Anleger ein Totalverlust des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag ausgelöst werden.

Die Investmentgesellschaft beabsichtigt, sich entsprechend der Anlagestrategie mittelbar über Beteiligungen an Immobiliengesellschaften an Immobilien zu beteiligen. Bei mittelbaren Beteiligungen besteht das Risiko, dass Zahlungen an die jeweils vorgeschaltete Beteiligungsgesellschaft(en) aufgrund von Liquiditätsmängeln, Missmanagement oder Zahlungsunfähigkeit des jeweiligen Schuldners nicht oder nicht in voller Höhe erfolgen bzw. weitergeleitet werden. Infolge fließen Zahlungen nicht oder nicht in voller Höhe den Anlegern zu. Dies kann zur Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag beim Anleger führen.

Versicherungsrisiko
Das Risiko des zufälligen Untergangs oder der vollständigen oder teilweisen Zerstörung und des langfristigen Nutzungsausschlusses von Immobilien, z. B. aufgrund höherer Gewalt kann nicht ausgeschlossen werden. Sollte ein Schadensfall auf ein nicht versicherbares oder auf ein nicht (ausreichend) versichertes Schadensereignis entfallen, hätte die hiervon betroffene Immobilienentwicklungsgesellschaft zu Lasten eines etwaig geplanten Projektergebnisses die hieraus resultierende Differenz zu tragen. Infolge dessen kann sich für den Anleger eine Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag ergeben.

Kriegs- und Terrorrisiken
Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mieter- bzw. Käufersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Infolgedessen können sich für den Anleger eine Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag ergeben.

Währungsrisiko
Es ist möglich, dass sich die Investmentgesellschaft mittelbar auch an Immobilienentwicklungsgesellschaften beteiligt, die nicht in Euro, sondern in einer Fremdwährung geführt werden (vergleiche Anlagebedingungen sowie Abschnitt ›6.5 Fremdwährungen). Hierdurch bedingt sind Wechselkursschwankungen nicht auszuschließen, die sich negativ, auch nach handelsrechtlichen Vorschriften, auf das von der Investmentgesellschaft eingesetzte Kapital auswirken. Infolge dessen kann sich für den Anleger eine Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag ergeben.

iii. Marktrisiken

(Re)Investitionsrisiko
Das eingeworbene Kapital der Investmentgesellschaft kann zur Umsetzung der vereinbarten Anlagestrategie (re)investiert werden. Die Höhe und der Zeitpunkt von (Re)investitionen sind im Wesentlichen davon abhängig, inwieweit neue geeignete Projekte identifiziert werden können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Investmentgesellschaft mit anderen Immobilienanlagegesellschaften sowie mit anderen Finanzeinrichtungen, institutionellen Anlegern und Privatanlegern konkurrieren wird. Sofern das Marktumfeld nicht ausreichende Investitionsmöglichkeiten bereithält, ist es möglich, dass sich die Investmentgesellschaft an weniger Investitionen beteiligen kann, als dies vorgesehen ist und/oder einen höheren Preis hierfür entrichten muss. Zudem besteht die Möglichkeit, dass das von den Anlegern eingezahlte Ka-

pital erst verspätet zum Ankauf von geeigneten Anlageobjekten genutzt werden kann. Erfolgt dies nicht zeitnah, hat das zur (Re)investition verwendete Kapital zunächst auf Bankkonten zur Zwischenanlage zu verbleiben. Überdies kommt es zur Erhebung von negativen Zinsen für Guthaben seitens der kontoführenden Bank. Es besteht somit das Risiko verringerter Auszahlungen an den Anleger.

Unschärferisiko
Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts steht noch nicht fest, in welche Projektentwicklungen die Investmentgesellschaft investieren wird. Dementsprechend steht noch nicht fest, wie das Kapital der Höhe und dem Vorhaben nach verteilt wird und wann genau die einzelnen Investitionen erfolgen sollen. Für den Anleger besteht damit bei Unterzeichnung der Beitrittserklärung nicht die Möglichkeit, sich ein Bild über die Zusammensetzung der einzelnen Investments zu machen.

iv. Liquiditätsrisiko
Es besteht das Risiko, dass der Investmentgesellschaft nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel (z. B. Bankguthaben) zur Verfügung stehen, um ihre fälligen Verpflichtungen zu erfüllen. Diese Situation kann insbesondere auftreten, wenn es zeitliche Abweichungen der Einnahmen und Ausgaben gegenüber der Planung gibt, Zahlungsmittel zweckwidrig verwendet werden, Einnahmen niedriger anfallen oder ausfallen, unerwartete Ausgaben entstehen, wesentliche Vertragsparteien ausfallen oder ihre Verpflichtungen gegenüber der Investmentgesellschaft nicht erfüllen. Das Liquiditätsrisiko kann zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bei der Investmentgesellschaft bis hin zu deren Insolvenz führen. Beim Anleger kann dies zu niedrigeren oder keinen Auszahlungen oder zu einem Totalverlust des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag führen.

v. Ausfallrisiken

Verwahrstellenrisiko
Nach dem KAGB ist eine Verwahrstelle zu bestellen. Es besteht das Risiko, dass die Verwahrstelle nach ihrer Beauftragung ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss (Ausfallrisiko). Dies hätte zur Folge, dass die Investmentgesellschaft eine neue geeignete Verwahrstelle finden und beauftragen muss, was zusätzliche Kosten verursachen dürfte. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, könnte die Investmentgesellschaft abgewickelt werden müssen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals. Zudem bringt es die Beauftragung einer Verwahrstelle mit sich, dass die Mitarbeiter des betreffenden Unternehmens Kenntnisse über die von der Investmentgesellschaft gehaltene Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft bzw. Beteiligung an einer Immobilienentwicklungsgesellschaft erlangen und in diesem Zusammenhang eine Veruntreuung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft durch diese Personen nicht ausgeschlossen werden kann (operationelles Risiko). Auch können die Mitarbeiter der beauftragten Verwahrstelle nachteilige Entscheidungen treffen, die sich negativ für die Investmentgesellschaft auswirken. Sollte in diesen Fällen für die Investmentgesellschaft kein vollumfänglicher Schadensersatz erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Investmentgesellschaft und könnte bis zu einer Insolvenz der Investmentgesellschaft führen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Bankeninsolvenzrisiko
In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die Insolvenz von Banken und anderen Finanzierungsinstituten möglich ist. Eine Gefährdung der freien Liquidität der Investment-, Beteiligungs- oder Immobilienentwicklungsgesellschaften ist daher nicht auszuschließen. Dies führt bei Nichtgreifen der Einlagensicherung zu negativen Auswirkungen auf die Beteiligung des Anlegers. Für den Anleger resultiert hieraus das Risiko, dass das angestrebte Ergebnis verfehlt oder auch das investierte Kapital inklusive Ausgabeaufschlag gefährdet wird.

Kapitalverwaltungsgesellschaftsrisiko (KVG)
Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts verfügt die Kapitalverwaltungsgesellschaft über die nach dem KAGB erforderliche Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwaltungsgesellschaft ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss oder sie ihr untersagt wird (Ausfallrisiko). Dies hätte zur Folge, dass die Geschäftsführung eine neue geeignete KVG finden und beauftragen muss, was zusätzliche Kosten verursachen dürfte. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, müsste die Investmentgesellschaft gegebenenfalls abgewickelt werden, soweit die BaFin nicht im öffentlichen Interesse bestimmt, dass die Verwaltung der Investmentgesellschaft auf eine KVG, die über eine Erlaubnis verfügt und sich zur Übernahme der Verwaltung bereit erklärt, übergeht. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag. Zudem bringt es die Beauftragung einer Verwaltungsgesellschaft

mit sich, dass die Mitarbeiter des betreffenden Unternehmens nachteilige Entscheidungen treffen könnten, die sich negativ auf die Investmentgesellschaft auswirken (operationelles Risiko). Sollte in diesen Fällen für die Investmentgesellschaft kein vollumfänglicher Schadensersatz erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Investmentgesellschaft und könnte bis zu einer Insolvenz der Investmentgesellschaft führen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Vertragspartner-/Co-Investorrisiko
Das Beteiligungskonzept ist von verschiedenen Verträgen und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der jeweiligen Vertragspartner und der Co-Investoren (zusammen: Partner) abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die direkten oder indirekten Partner ihre rechtlichen und vertraglichen Pflichten nicht oder nur unzureichend erfüllen, beispielsweise weil sich ihre wirtschaftliche Situation verändert hat (z. B. Bonitätsschwierigkeiten). Das kann dazu führen, dass die Partner ausfallen und neue gefunden werden müssen. Auch kann es passieren, dass die Partner ihre vertraglichen Kündigungsrechte wahrnehmen (Ausfallrisiko).

Entsprechende Risiken bestehen bezüglich wesentlicher Partner der jeweiligen Immobilienentwicklungsgesellschaften, was dazu führen kann, dass die jeweilige Immobilienentwicklungsgesellschaft ihre Verpflichtungen gegenüber der Beteiligungsgesellschaft und mittelbar gegenüber der Investmentgesellschaft nicht erfüllen kann (Assetrisiko). Es besteht zudem das Risiko, dass eventuelle Schadensersatzansprüche aus Bonitätsgründen gegen die Anspruchsgegner nicht durchsetzbar sind. Es besteht das Risiko, dass dadurch nicht kalkulierte oder höhere Kosten anfallen. Die Investmentgesellschaft könnte insolvent werden. Hierdurch kann ein Totalverlust der Beteiligung der Anleger eintreten.

vi. Operationelle Risiken

Interessenkonfliktrisiko
Interessenskonflikte können dadurch entstehen, dass die an der Investmentgesellschaft beteiligten Personen, deren Gesellschafter sowie weitere Vertragspartner, insbesondere die Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Asset Manager auf Immobilienentwicklungsgesellschaftsebene sowie dessen Gesellschafter und Organe, noch anderweitige Funktionen für die Gesellschaft selbst oder für dritte Gesellschaften oder Vertragspartner der Gesellschaft wahrnehmen. Auch sind die beteiligten Personen, deren Gesellschaften sowie weitere Vertragspartner unmittelbar oder mittelbar gesellschaftsrechtlich miteinander verbunden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass aufgrund der Interessenskollisionen nachteilige Entscheidungen für die Investmentgesellschaft getroffen werden. Die Investmentgesellschaft hat gegebenenfalls keine Haftungsansprüche gegen die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Komplementärin der Investmentgesellschaft oder die Komplementärin oder die Geschäftsführung von unmittelbar bzw. mittelbar gehaltenen Gesellschaften oder die für diese jeweils handelnden Personen, wenn sich die solchen Interessenkonflikten innewohnenden Risiken realisieren. Informationen über für den Immobilieneinkauf marktrelevante Daten können durch die Interessenskollisionen nicht immer zwangsläufig im Interesse der Investmentgesellschaft genutzt werden. Es kann deshalb sein, dass lukrative Immobilien von Immobilienentwicklungsgesellschaften erworben werden, an denen die Investmentgesellschaft nicht oder nur in geringem Umfang beteiligt ist. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Vertragsrisiko
Es besteht die Möglichkeit, dass Verträge ganz oder teilweise unwirksam, lückenhaft, fehlerhaft und/oder unvorteilhaft sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn zu einem späteren Zeitpunkt Rechtsmängel bei der Gründung der Investmentgesellschaft festgestellt wurden. Dies kann dazu führen, dass die Investmentgesellschaft rückabgewickelt werden muss. Möglich ist auch, dass durch fehlerhafte Verträge unvorhergesehene Ansprüche durch die Investmentgesellschaft erfüllt werden müssen, was Auswirkungen auf die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage inklusive Ausgabeaufschlag haben kann.

Rechtsstreitrisiko
Es ist möglich, dass die Immobilienentwicklungsgesellschaften Rechtsstreitigkeiten mit Dritten führen müssen (Assetrisiko). Dies kann zu erhöhten Kosten auf Ebene der jeweiligen Immobilienentwicklungsgesellschaft führen, so dass gegebenenfalls die Mittelrückführung an die Investmentgesellschaft nicht oder nicht wie erwartet erfolgen kann. Zudem besteht das Risiko, dass die Beteiligungsgesellschaft mit den Immobilienentwicklungsgesellschaften oder Dritten bzw. die Investmentgesellschaft mit Dritten bzw. Gesellschaftern Rechtsstreitigkeiten führen muss, so dass es auf Ebene der Investmentgesellschaft zu ungeplanten Kosten kommen

kann. Für den Anleger kann es zu verminderten Auszahlungen aus der Investmentgesellschaft kommen.

Allgemeine rechtliche Risiken
Das Beteiligungskonzept beruht auf den rechtlichen Grundlagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts. Sollten sich während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes Änderungen in der Rechtsprechung, den Gesetzen und der Verwaltungspraxis ergeben, besteht das Risiko zusätzlicher Kostenbelastung auf Ebene der Investmentgesellschaft, Beteiligungsgesellschaft oder der Immobilienentwicklungsgesellschaften (Assetrisiko). Auf dieser Grundlage kann es zur Verringerung der Ertrags- und Liquiditätsentwicklung kommen. Dies kann zu niedrigeren oder keinen Auszahlungen beim Anleger oder zu einem Totalverlust der Investition inklusive Ausgabeaufschlag führen.

Rechtliche Risiken im Ausland
Bei ausländischen Immobilienaktivitäten ist zu beachten, dass diese unterschiedlichen nationalen Rechtsordnungen unterliegen. Infolge können die Gestaltung und Auslegung von Vertragswerken mit höheren Kosten, Zeitaufwand und Rechtsunsicherheit verbunden sein. Bei gerichtlichen Verfahren unterliegen diese ausländischem Recht, das gegebenenfalls erheblich vom deutschen Rechtsverständnis abweichen kann. Die Durchsetzung oder die Abwehr von Rechtspositionen oder rechtlichen Maßnahmen kann sich aufwendiger gestalten und unter Umständen mit ungleich höheren Kosten verbunden sein, gegenüber Abläufen in Deutschland. Die Mandatierung ausländischer Rechtsberater zu solchen Rechtsangelegenheiten ist daher geboten, um eine fehlende eigene Einschätzung zu ersetzen. Hierbei kann nicht beurteilt werden, inwieweit die vom ausländischen Rechtsberater vertretenen Ansichten korrekt sind bzw. relevant werden können. Darüber hinaus besteht, ebenso wie in Deutschland, das Risiko von Änderungen in der Rechtsprechung, den Gesetzen und der Verwaltungspraxis, die zu einer zusätzlichen unmittelbaren oder mittelbaren Kostenbelastung der Investmentgesellschaft führen können. Überdies kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Fall eines versicherten Schadensereignisses die direkten oder indirekten Partner ihre rechtlichen und vertraglichen Pflichten nicht oder nur unzureichend erfüllen. Die erläuterten Risiken können sich negativ auf das angestrebte wirtschaftliche Ergebnis auswirken. Infolge kann der Anleger eine Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag erleiden.

Risiken durch menschliches Versagen, kriminelle Handlungen und höhere Gewalt
Die Investmentgesellschaft kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Sie kann Verluste durch Fehler von Mitarbeitern der Gesellschaft oder von externen Dritten erleiden oder durch äußere Ereignisse höherer Gewalt wie zum Beispiel Naturkatastrophen, Kriege und auch Epidemien geschädigt werden. Infolgedessen kann sich für den Anleger eine Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag ergeben.

Schlüsselpersonenrisiko
Fällt das Ergebnis der Investmentgesellschaft in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv aus, hängt dieser Erfolg möglicherweise auch von der Eignung der handelnden Personen und damit deren richtigen Entscheidungen ab. Die personelle Zusammensetzung der Geschäftsführung und des Fondsmanagements kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Kostenerhöhungsrisiko
Die von der Investmentgesellschaft eingeplanten Kosten und Vergütungen für Dienstleistungen bereits feststehender Vertragspartner beruhen überwiegend auf bereits abgeschlossenen Verträgen. Es besteht dennoch ein Risiko von Kostenerhöhungen durch nicht vorhersehbare Ereignisse. Daneben kann es zukünftig weitere Vertragspartner geben, die noch nicht feststehen. Aufgrund zusätzlicher Kosten kann die Zielrendite der Beteiligung für den Anleger verfehlt werden. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung. Renditeziele beruhen auf einer Vielzahl von Annahmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Annahmen sich später als unzutreffend erweisen. Künftige Ereignisse und Entwicklungen lassen sich nur schwer im Voraus einschätzen und werden unter Umständen durch Faktoren beeinflusst, die nicht berücksichtigt wurden oder sich der Kontrolle durch die Investmentgesellschaft oder sonstige Beteiligte entziehen. In die Renditeziele fließen verschiedene Faktoren ein. Die zugrunde gelegten Größen dieser Faktoren basieren auf Schätzungen, welche zum Teil auf der Expertise von Dritten beruhen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Werte im Rahmen einer Langzeitbetrachtung auch zukünftig als Indikator herangezogen werden können, jedoch lassen sich negative Abweichungen, die teilweise sehr erheblich ausfallen können, nicht ausschließen. Dies kann zu niedri-

geren oder keinen Auszahlungen beim Anleger oder zu einem Totalverlust des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag führen.

Liquidationsrisiko
Mit Auflösung der Investmentgesellschaft wird diese abgewickelt und liquidiert. Hierbei ist jegliches Gesellschaftsvermögen einschließlich sämtlicher Investitionen der Investmentgesellschaft zu verwerten. Die Dauer der Liquidationsphase kann insbesondere bei noch laufenden Immobilienentwicklungen, die noch zum Abschluss zu bringen sind, nicht vorhergesehen werden. Es ist möglich, dass die Rückzahlungen später erfolgen, als avisiert und von den Anlegern erwartet wird. Für die Anleger besteht daher das Risiko, am Ende der geplanten Laufzeit der Investmentgesellschaft nicht wie erwartet über den Liquidationserlös verfügen zu können.

Steuerrechtliche Risiken
Die steuerlichen Annahmen wurden auf der Grundlage der derzeitigen Praxis der Finanzverwaltung, Rechtsprechung und den Steuergesetzen erstellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch künftige Änderungen in der Steuergesetzgebung, Rechtsprechung oder Praxis der Finanzverwaltung eine ungünstigere steuerliche Belastung für die Investmentgesellschaft oder den Anleger ergibt. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Sollte die steuerliche Belastung aus den vorgenannten Gründen für den Anleger höher ausfallen, hätte er unabhängig von den erhaltenen Auszahlungen eine höhere Steuerlast zu tragen.

Die steuerliche Fondskonzeption sieht vor, dass die Investmentgesellschaft unter Einbeziehung der Kosten- und Erlösseite über die gesamte Laufzeit der Beteiligung des Anlegers einen steuerlichen Gewinn erzielen wird. Dennoch besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Tätigkeit der Investmentgesellschaft als steuerlich irrelevante ›Liebhabereitätigkeit‹ einstuft. Dies ist unter anderem bei vorzeitiger Beendigung der Geschäftstätigkeit oder bei vorzeitiger Kündigung eines Anlegers, wenn die Investmentgesellschaft, beziehungsweise die betreffende Person, bis zu diesem Zeitpunkt keinen Totalgewinn erzielt hat, möglich. In diesem Fall können steuerliche Negativergebnisse als Liebhabereiverlust – auch nachträglich – nicht anerkannt werden und der Anleger somit zu Steuerrückzahlungen verpflichtet werden. Unabhängig hiervon ist eine Verlustanerkennung in der Anfangsphase aufgrund des § 15 b EStG nicht möglich. Dies gilt auch im Fall einer vorzeitigen Beteiligungsveräußerung.

Die Immobilienentwicklungsgesellschaften werden gewerblichen Grundstückshandel betreiben, wodurch die Beteiligungsgesellschaft und auch die Investmentgesellschaft gewerblich tätig sein werden. Diese Gewerblichkeit kann sich auch auf private Immobilienveräußerungen auswirken, indem Immobilienveräußerungen (gegebenenfalls sogar außerhalb der Spekulationsfrist) einkommen- und gewerbesteuerpflichtig werden. Dabei sind gemäß BMF Schreiben (Az. IV A6-S2240–46 / 04) die Grundstücksveräußerungen der Investmentgesellschaft bei der Prüfung, ob auch auf Ebene des Gesellschafters ein weiterer gewerblicher Grundstückshandel besteht, jeweils als Objekt mitzuzählen. Voraussetzung ist jedoch, dass der Gesellschafter an der Investmentgesellschaft zu mindestens zehn Prozent beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils beziehungsweise des entsprechenden Anteils am veräußerten Grundstück mehr als 250.000 EUR beträgt. Den Anlegern wird daher empfohlen, die hieraus resultierenden Konsequenzen mit ihrem persönlichen Steuerberater zu erörtern. Eine Infektion der privaten Immobilienveräußerungen führt zu einer zusätzlichen liquiden Belastung beim Anleger durch die anfallende Gewerbesteuer sowie zu einer möglichen zusätzlichen einkommensteuerlichen Belastung.

Bei Einschaltung von Beteiligungs- und/oder Immobilienentwicklungsgesellschaften in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft besteht hingegen die Gefahr, dass die Finanzverwaltung dem von der Investmentgesellschaft ermittelten Aufteilungsmaßstab für die Zurechnung der Aufwendungen nicht anerkennt und zum Nachteil der Anleger eine Kürzung der abzugsfähigen Betriebsausgaben vornimmt.

Bei ausländischen Immobilienaktivitäten besteht die Gefahr einer Doppelbesteuerung. Dies gilt auch bei existierenden Doppelbesteuerungsabkommen. So können durch Qualifikationskonflikte (die Abkommensstaaten ordnen den Tatbestand unterschiedlichen Vorschriften des Doppelbesteuerungsabkommens zu) beide Vertragsstaaten das Besteuerungsrecht für sich beanspruchen. Auch die nicht vorgesehene Anwendung des Außensteuergesetzes, des Investmentsteuergesetzes oder der Verlustausgleichsbeschränkung nach § 2 a EStG könnten negative Auswirkungen auf die Steuerbelastung der Anleger haben. Daneben besteht die Gefahr, dass bei Anwendung der Anrechnungsmethode die ausländischen Steuern auf Grund von Anrechnungsüberhängen nicht vollständig von der inländischen Steuerlast in Abzug gebracht werden können. Bei Veräußerung von Gesellschaftsanteilen kann zudem die mehrstöckige Fondsstruktur der Anwendung der Freistellungsmethode entgegenstehen.

Weiterhin besteht im Rahmen der Freistellungsmethode die Gefahr, dass die Finanzverwaltung im Hinblick auf die Zuordnung der Betriebsausgaben zu den steuerpflichtigen und steuerfreien Einnahmen eine gegenüber dem Ansatz der Investmentgesellschaft nachteiligere Auffassung vertritt und hieraus entsprechende Steuernachforderungen auf Anlegerebene entstehen. In Doppelbesteuerungsfällen können sich zudem zusätzliche administrative Aufwendungen durch ausländische Steuererklärungspflichten und den Nachweis von Abkommensberechtigungen ergeben. Diese Aufwendungen können sowohl auf Investmentgesellschaftsebene als auch individuell beim einzelnen Gesellschafter anfallen. Ein fehlender Nachweis der Abkommensberechtigung kann zudem eine zusätzliche Steuerbelastung verursachen.

Aufgrund der mehrstöckigen Beteiligungsstruktur ergibt sich die Notwendigkeit, Sonderbetriebsausgaben verursachungsgerecht im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellung der betreffenden Beteiligungsgesellschaft geltend zu machen. Bei einer abweichenden Zurechnung dieser Sonderbetriebsausgaben durch die Finanzverwaltung besteht das Risiko, dass diese Aufwendungen verfahrensrechtlich nicht mehr in der Gewinnfeststellung bei der tatsächlich betroffenen Beteiligungsgesellschaft geltend gemacht werden können. In diesem Fall können die entsprechenden Aufwendungen zum Nachteil der Anleger in Gänze unberücksichtigt bleiben.

Aufgrund der Systematik der Anrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer ist es in verschiedenen Situationen möglich, dass die Anrechnungsmöglichkeit im betreffenden Kalenderjahr nicht ausgenutzt werden kann. Da ein Vor- oder Rücktrag des Anrechnungspotenzials nicht möglich ist, würde es in diesem Fall endgültig für das betroffene Kalenderjahr entfallen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft geht davon aus, dass die gegenüber der Investmentgesellschaft abgerechneten Verwaltungsleistungen als umsatzsteuerfrei zu behandeln sind. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung im Rahmen der Veranlagung oder einer späteren Betriebsprüfung eine abweichende Ansicht zur Steuerfreiheit der Verwaltungsleistungen vertritt und sich die zu leistende Vergütung der Investmentgesellschaft um die Umsatzsteuer erhöht. Hieraus würde sich eine zusätzliche Belastung des Investmentvermögens und eine Renditeminderung für die Anleger ergeben.

Die erbschaft- und schenkungsteuerlich bestehenden Betriebsvermögensvergünstigungen sind von mehreren Faktoren abhängig, die derzeit nicht abschließend beurteilt werden können (beispielsweise Immobilienentwicklungsgesellschaften in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften, zwischenzeitliche Vermietung auf Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften oder hohe Liquiditätsreserven zum Besteuerungszeitpunkt). Somit besteht auch für diese Anleger das Risiko, dass die Vergünstigungsvorschriften nicht bzw. nur eingeschränkt zum Tragen kommen. Daneben besteht bei ausländischen Immobilienaktivitäten das Risiko der Doppelbesteuerung, unter anderem verursacht durch die geringe Anzahl von für Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen auf Ebene der Erbschafts- und Schenkungsteuer. Weiterhin können sich ausländische Steuererklärungspflichten ergeben, die mit weiteren Kosten für den Anleger verbunden sind.

Der Eintritt der dargestellten Besteuerungsfolgen der hier angebotenen Beteiligungsmöglichkeit ist nicht durch eine verbindliche Auskunft der Finanzverwaltung abgesichert. Die steuerliche Behandlung der Beteiligungsstruktur und die steuerliche Berücksichtigung der Einkünfte aus dieser Beteiligung stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung. Die Finanzverwaltung kann im Rahmen der Veranlagung oder bei einer späteren Betriebsprüfung bei der Investmentgesellschaft zu einer von der steuerlichen Einschätzung des Anbieters abweichenden Auffassung kommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in einem solchen Fall zu einer höheren Steuerbelastung kommt. Insgesamt ist im Zusammenhang mit im Falle des Eintritts der oben dargestellten Steuerrisiken oder aus anderen Gründen fälligen Steuernachzahlungen zu beachten, dass diese ab dem 16. Monat nach Ablauf des Jahres, für das der betreffende Steuerbescheid ergeht, mit 0,5 Prozent pro vollem Monat zu verzinsen sind.

vii. Sonstige Risiken

Anlegerhaftungsrisiko

Die Anleger beteiligen sich als Treugeber mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Investmentgesellschaft. Die Regelungen der Haftung eines Kommanditisten gegenüber Dritten (§§ 171 ff. HGB) sind vorliegend nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen auf die Haftung des Treugebers entsprechend anwendbar. Der einzelne Anleger haftet der Investmentgesellschaft beziehungsweise den anderen Gesellschaftern gegenüber für die vollständige Erbringung seines gezeichneten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Die persönliche Haftung des einzelnen Anlegers im Außenverhältnis kann gemäß § 172 Absatz 4 HGB bis zur Höhe des im Handelsregister eingetragenen Betrages (vorliegend 1 Prozent der gezeichneten Pflichteinlage) wieder aufleben, wenn die Einlage zurückbezahlt wird oder der Anleger Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Hafteinlage herabgemindert ist oder soweit durch Entnahme der Kapitalanteil unter die Hafteinlage herabgemindert wird. Wird der einzelne Anleger deswegen durch Gläubiger der Investmentgesellschaft persönlich in Anspruch genommen, so ist er verpflichtet, die Forderungen der Gläubiger in Höhe der wieder aufgelebten Haftung bis maximal zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage unmittelbar zu begleichen.

Darüber hinaus kann auch eine Haftung entsprechend §§ 30, 31 GmbHG bis zur Höhe aller erhaltenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Haftsumme entstehen, wenn Auszahlungen an die Anleger gesellschaftsvertragswidrig geleistet worden sind.

Risiko der persönlichen Anteilsfinanzierung
Sofern Anleger ihre Beteiligung an der Gesellschaft durch die Aufnahme von Darlehen vollständig oder teilweise finanziert haben, ist zu berücksichtigen, dass Zins- und Tilgungsleistungen für diese Darlehen unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligung und etwaiger daraus resultierender Rückflüsse fällig sind. Bei einer ungünstigen Geschäftsentwicklung muss das Darlehen dann aus eigenen Mitteln zurückgeführt werden. Sollte die Voraussetzung für eine steuerliche Gewinnerzielungsabsicht nicht vorliegen, besteht für den Anleger, der seinen Anteil fremdfinanziert hat, das Risiko, dass die hierfür angefallenen Zinsen als Sonderbetriebsausgaben keine Berücksichtigung finden.

Risiko der Handelbarkeit der Beteiligung/ Fungibilitätsrisiko
Es existiert gegenwärtig kein geregelter Markt im Sinne einer Börse, an dem die Anteile der Investmentgesellschaft gehandelt werden. Eine Veräußerung der Beteiligung vor Laufzeitende kann aufgrund der eingeschränkten Fungibilität nicht gewährleistet werden. Die Übertragung an Dritte ist jeweils nur zum Schluss eines Kalenderjahres möglich und gesellschaftsvertraglich eingeschränkt. Daneben besteht nur ein außerordentliches Kündigungsrecht. Eine weitergehende Rückgabemöglichkeit der Anteile an die Gesellschaft besteht nicht. Der Anleger sollte daher bei Erwerb der Beteiligung über einen der erwarteten Laufzeit entsprechenden Anlagehorizont verfügen. Im Falle der Veräußerungsabsicht der Anteile besteht keine Gewähr, dass ein veräußerungswilliger Anleger einen Käufer findet. Weiterhin fehlt es bisher an objektiven Wertmaßstäben, die einer Preisfindung dienlich sind. Für den Anleger besteht somit die Gefahr, dass er seine Beteiligung nicht oder nur unter ihrem Wert veräußern kann, falls er sie nicht bis zum Laufzeitende behalten möchte.

Insolvenzrisiko der Investmentgesellschaft, keine Kapitalgarantie/Einlagensicherung
Die Anleger tragen das Risiko der Insolvenz der Investmentgesellschaft. Die Ansprüche der Kommanditisten gegenüber der Investmentgesellschaft sind nicht gesichert und in der Insolvenz gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der Investmentgesellschaft nachrangig. Ansprüche der Anleger werden erst befriedigt, nachdem die Ansprüche der anderen Gläubiger beglichen wurden. Dadurch können sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern oder sogar entfallen. Soweit im Zeitpunkt der Insolvenz die vom Anleger geschuldete Kommanditeinlage noch nicht vollständig erbracht worden ist, besteht die Möglichkeit, dass fällige ausstehende Beträge auch noch im Rahmen des Insolvenzverfahrens durch den Insolvenzverwalter eingefordert werden. Für die Anlage in die Investmentgesellschaft gibt es keine Kapitalgarantie oder Einlagensicherung. Je nach Eintritt der jeweiligen Risiken kann es deshalb auch zu einem Totalverlust des Anlagebetrags inklusive Ausgabeaufschlag kommen.

Risiko aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft
Der Anleger ist als (mittelbarer) Kommanditist der Investmentgesellschaft im Rahmen der gesellschaftsvertraglichen Regelungen an deren Anlagestrategie gebunden. Er trägt insofern das Risiko, dass sich die dieser Strategie zu Grunde liegenden Annahmen nicht verwirklichen oder dass aufgrund von Fehleinschätzungen Investitionsobjekte unzutreffend bewertet werden. Die endgültige Entscheidung über etwaige Investitionen trifft die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft. Der einzelne Anleger hat insoweit keine direkten Möglichkeiten der Einflussnahme. Das Geschäftsergebnis hängt also im Wesentlichen davon ab, wie erfolgreich die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit ihren Investitionsentscheidungen für die Investmentgesellschaft sein wird. Ferner sind Mittelrückflüsse an die Anleger in Höhe und zeitlichem Abstand nicht planbar. Ein vollständiger Mittelrückfluss während der Grundlaufzeit kann nicht garantiert werden. Mittelrückflüsse sind ebenso während der Liquidationsphase der Investmentgesellschaft möglich. Die Phase der Liquidation beginnt mit Auflösung der Investmentgesellschaft und es kann aufgrund der Abwicklung von noch laufenden Immobilienentwicklungen mehrere Jahre dauern,

bis es zur vollständigen Beendigung der Investmentgesellschaft kommt und das verbliebene Liquidationsguthaben ausgezahlt werden kann. Es besteht für den Anleger somit das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Risiken aus der Bindungswirkung von Gesellschafterbeschlüssen

Gesellschafterrechte innerhalb der Immobilienentwicklungsgesellschaften sowie innerhalb der Investment- und Beteiligungsgesellschaft werden in einzuberufenden Gesellschafterversammlungen oder im Rahmen einer schriftlichen Beschlussfassung wahrgenommen. Für den Fall, dass an den Gesellschafterversammlungen nur eine Minderheit der Gesellschafter teilnimmt, kann dies zu Beschlussfassungen führen, die die Mehrheit der Gesellschafter, die nicht anwesend oder vertreten waren – bzw. im schriftlichen Verfahren nicht an der Beschlussfassung teilgenommen haben, gegen sich gelten lassen müssen. Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass die Investmentgesellschaft durch einen oder wenige Anleger mit gegebenenfalls gleichen Interessen, die die Mehrzahl der anwesenden Anteile innehaben, beherrscht wird (Majorisierung). Insbesondere bei Beschlussfassungen, die einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen bedürfen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine solche Minderheit von Anlegern derartige Beschlüsse blockiert. Ferner besteht das Risiko, auch bei Teilnahme an der Beschlussfassung durch eine beschlussfähige Mehrheit überstimmt zu werden und die Folgen dieser Entscheidung gegen sich gelten lassen zu müssen.

Risiko der Wertentwicklung der Investmentgesellschaft

Die Wertentwicklung der Anteile an der Investmentgesellschaft (Nettoinventarwert) hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der über die Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Immobilienbeteiligungen ab. Die nicht wertbildenden Anfangsaufwendungen wie zum Beispiel für Eigenkapitalbeschaffung, Konzeption und Marketing sowie die laufenden Kosten müssen zunächst durch laufende Erträge und Wertzuwächse der Immobilienbeteiligungen aufgeholt werden, ehe sich eine Wertsteigerung für den Anleger einstellt. Die Vielfalt der relevanten Einflussgrößen im Rahmen einer Unternehmenswertermittlung lässt eine Prognose der künftigen Wertentwicklung der Immobilienbeteiligungen nicht zu. Risiken können sich auch im Rahmen der Veräußerung von Immobilienbeteiligungen ergeben. Die Veräußerung kann über verschiedene Wege erfolgen. Der Verkauf einer Beteiligung kann zum Beispiel an einen institutionellen Investor, das heißt an Kunden, Lieferanten oder Wettbewerber der Immobilienentwicklungsgesellschaft oder an Finanzinvestoren beziehungsweise Eigennutzer erfolgen. Eine Prognose über die bei Veräußerung erzielbaren Erlöse ist auf Grund der Unbestimmtheit der Investitionsobjekte zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Es kann ebenso keine Gewähr gegeben werden, dass beim Verkauf einer Immobilie beziehungsweise einer Unternehmensbeteiligung ein tatsächlich angemessener Preis erzielt wird. Infolge kann der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft und damit des einzelnen Anteils einer erhöhten Volatilität unterliegen. Dies bedeutet für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Haftungsrisiko auf Ebene der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft (Kommanditgesellschaft) haftet mit ihrem Gesellschaftsvermögen unbeschränkt. Es besteht das Risiko, dass die vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen, um einen gegebenenfalls eintretenden Haftungsanspruch zu befriedigen. In diesem Fall droht der Investmentgesellschaft die Insolvenz und die damit einhergehende Zwangsliquidation durch Verwertung sämtlicher Aktiva. Es besteht für den Anleger somit das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Änderungsrisiko in Bezug auf Anlagestrategie und -politik sowie Kosten

Die Investmentgesellschaft kann die Anlagebedingungen mit Zustimmung einer qualifizierenden Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, ändern. Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen geändert werden. Die Investmentgesellschaft kann etwa durch eine Änderung der Anlagebedingungen die Anlagestrategie und die Anlagepolitik ändern oder sie kann die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten erhöhen. Die Investmentgesellschaft kann die Anlagepolitik zudem innerhalb des gesetzlich und vertraglich zulässigen Anlagespektrums und damit ohne Änderung der Anlagebedingungen und deren Genehmigung durch die BaFin ändern. Hierdurch kann sich das mit der Investmentgesellschaft verbundene Risiko verändern, was zu einer Reduzierung der Auszahlungen an den Anleger führen kann.

Offenlegungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass personenbezogene Daten des Anlegers aufgrund rechtlicher oder gesetzlicher Pflicht von der Treuhänderin und der Investmentgesellschaft sowie von

mit der Durchführung und Verwaltung der Beteiligung Beauftragten (dies sind insbesondere Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle, Vertriebspartner, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer) offenzulegen sind. Anleger verlieren dadurch die Vertraulichkeit sowie gegebenenfalls die Anonymität ihrer Daten. Infolge kann dies zum Missbrauch dieser Daten führen. Die vertraglichen Datenschutzregelungen können Kontaktaufnahme und Kommunikation unter den Anlegern erschweren, verzögern oder unmöglich machen. Ein abgestimmtes Vorgehen oder eine gemeinsame Wahrnehmung ihrer Interessen können Anleger nur unter Berücksichtigung dieses Umstands realisieren.

Gesellschafterausschlussrisiko
Es besteht das Risiko, dass Anleger ihren finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Investmentgesellschaft nicht oder nicht in voller Höhe nachkommen. Erbringt ein Anleger seine fällige Einzahlung nicht, ist die Geschäftsführung berechtigt, den Anleger entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auszuschließen, ohne dass es dafür eines Gesellschafterbeschlusses bedarf. Alle notwendig gewordene Kosten und Aufwendungen für den Ausschluss können dem säumigen Kommanditisten in nachgewiesener Höhe auferlegt werden, jedoch nicht mehr als 5 Prozent des Anteilswertes.

Daneben kann ein Gesellschafter aus wichtigem in seiner Person liegendem Grund aufgrund des Gesellschafterbeschlusses aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Die aus seinem Ausschluss entstehenden Kosten hat der ausgeschlossene Gesellschafter zu tragen. Ein dem Anleger gegebenenfalls zustehendes Abfindungsguthaben kann entsprechend den gesellschaftsrechtlichen Regelungen geringer sein, als die von ihm geleistete Einzahlung. Dadurch besteht das Risiko, dass der ausscheidende Anleger nicht oder nicht vollständig sein eingesetztes Kapital inklusive Ausgabeaufschlag zurückerhält.

Diversifizierungsrisiko/Beteiligungsrisiko
Die Investmentgesellschaft kann in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen auch in andere geschlossene AIF investieren, soweit deren jeweilige Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen der Investmentgesellschaft unterliegt. Damit investiert die Investmentgesellschaft gegebenenfalls nur in ein spezielles Marktsegment, dem Bereich der Immobilienentwicklung. Eine Risikodiversifikation über andere Marktsegmente erfolgt nicht. Durch diesen Branchenfokus kann diesbezüglich nur eine eingeschränkte Risikodiversifikation erreicht werden. Insbesondere können Verschlechterungen der Markt- und Wirtschaftsverhältnisse in diesem Segment die Entwicklungen der geschlossenen AIF und damit der Investmentgesellschaft nachhaltig beeinträchtigen. Darüber hinaus hat die Investmentgesellschaft keinen Einfluss darauf, welchen Grad der Risikodiversifizierung die geschlossenen AIF durch ihre eigenen Investitionen erreichen. Dies betrifft zum einem die Zahl der Investitionen, zum anderen deren Streuung nach Märkten, Nutzungs- und Finanzierungsarten sowie anderen relevanten Kriterien. Bei Beteiligungen an geschlossenen AIF können unvorhergesehene Entwicklungen und Probleme eintreten, die zu Verlusten bis hin zur deren Insolvenz führen können. Diese geschlossenen AIF sind durch ihr Wirtschaften diversen eigenen Risiken, wie in diesem Gliederungspunkt beschrieben, ausgesetzt. Diese können dazu führen, dass sich der Wert an den geschlossenen AIF verringert oder wertlos wird. Hieraus resultiert für den Anleger der Investmentgesellschaft das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag. Das beschriebene Risikoszenario gilt ebenso für Anteile an Beteiligungsgesellschaften, soweit die Investmentgesellschaft, ebenso wie bei den geschlossenen AIF, keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

Nachhaltigkeitsrisiko
Als Nachhaltigkeitsrisiko wird ein negatives Ereignis oder eine negative Bedingung im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung bezeichnet. Im Bereich Umwelt bestehen derartige Einzelrisiken für eine Immobilienentwicklung unter anderem im Zusammenhang mit dem Kriterium der Ressourceneffizienz in Bezug auf die Nutzung von Energie, den Einsatz erneuerbarer Energie und die Verwendung von erneuerbaren Rohstoffen. Im Rahmen der Realisierung der Immobilienentwicklungen werden zur Beurteilung der Ressourceneffizienz beispielsweise derzeit folgende Merkmale miteinbezogen: Grundstücklagen mit Anschluss an den öffentlichen Personenverkehr, KfW 55-Bauweise oder Optionen zum Einsatz von Gas-Blockheizkraftwerke oder Fernwärme. Im Bereich Soziales können sich Nachhaltigkeitsrisiken beispielsweise aus der Nicht-Einhaltung anerkannter arbeitsrechtlicher Standards, der Nicht-Einhaltung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes manifestieren. Zu Nachhaltigkeitsrisiken aus dem Bereich Unternehmensführung zählen unter anderem Steuerehrlichkeit, Maßnahmen zur Verhinderung von Korruption oder zur Gewährleistung des Datenschutzes.

Nachhaltigkeitsrisiken haben das Potenzial des negativen Einflusses auf alle erläuterten Risikoarten, wie zum Beispiel dem Markt- oder dem operationellen Risiko. Sie stellen keine

separate Risikoart dar, können jedoch erheblich auf die bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. Sollten Nachhaltigkeitsrisiken, einzeln oder kumuliert eintreten, könnten sie erhebliche negative Auswirkungen auf die Rendite und mithin den Wert der Investition haben. Infolge könnte sich hieraus für den Anleger das Risiko der Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag einstellen.

Zusätzliche Risiken, die sich aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben, können nicht voll umfassend beschrieben werden.

09 BEWERTUNGSVERFAHREN

Um eine den regulatorischen Vorgaben entsprechende ordnungsgemäße Bewertung der Vermögensgegenstände der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten alternativen Investmentvermögen zu gewährleisten, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 169 Absatz 1 KAGB eine interne Bewertungsrichtlinie erstellt, die geeignete und kohärente Verfahren für die ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände des alternativen Investmentvermögens festlegt.

9.1 BEWERTUNGSORGANISATION

1. Zuständigkeit und Unabhängigkeit des Personals, das effektiv die Bewertung vornimmt
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft nimmt die Bewertung von Vermögensgegenständen selbst vor, es sei denn sie bestellt einen externen Bewerter, weil es ihr erforderlich oder zweckmäßig erscheint oder dies – wie zum Zeitpunkt des Erwerbs von Sachwerten für die von ihr verwalteten AIF – rechtlich zwingend geboten ist. Die Bewertungsrichtlinie sieht vor, dass im Falle einer Investition in Immobilien, der Bewerter an einer Objektbesichtigung teilnimmt.

Die Bewertung wird unabhängig und funktional getrennt von der Portfolioverwaltung und der Vergütungspolitik ausgeführt beziehungsweise überwacht. Die Bewertungsaufgabe ist organisatorisch als eigene Abteilung dem Geschäftsbereich Risikomanagement/Compliance der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugeordnet und dem hierfür zuständigen Geschäftsleiter unterstellt. Die Abteilung Bewertung hat eigene Mitarbeiter.

2. Kontrollen der Methoden für die Bewertung
Die Bewertungsgrundsätze einschließlich der Bewertungsmethoden sind mindestens jährlich sowie bevor die Investmentgesellschaft eine neue Anlagestrategie verfolgt, mit Unterstützung des Risikomanagements zu überprüfen.

3. Häufigkeit der Bewertung von Vermögenswerten
Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil erfolgen mindestens einmal jährlich. Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil werden zusätzlich dann durchgeführt, wenn das Gesellschaftskapital der Investmentgesellschaft erhöht oder herabgesetzt wird.

4. Bewertung von Vermögenswerten
Für Vermögensgegenstände, die zum Handel an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, ist der letzte verfügbare, handelbare Kurs zugrunde zu legen, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet.

Für Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, sind die Verkehrswerte zugrunde zu legen. Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem der jeweilige Vermögensgegenstand in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnte. Zu diesem Zweck wird vor Ankauf des jeweiligen Vermögensgegenstandes durch einen bzw. bei einem Wert von über 50 Mio. EUR durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter der Verkehrswert ermittelt.

Nach Maßgabe des § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB ist der Verkehrswert von Immobilien für den Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb mit dem Kaufpreis anzusetzen. Sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Auffassung ist, dass der Kaufpreis aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist, hat sie den Verkehrswert neu zu ermitteln. Der Verkehrswert ist auf Grundlage eines Bewertungsmodells unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten zu ermitteln, das auf einer anerkannten und geeigneten Methodik beruht. Die eingesetzten Bewertungsverfahren sind ausführlich zu dokumentieren und in regelmäßigen zeitlichen Abständen (grundsätzlich jährlich) auf ihre Angemessenheit hin zu überprüfen.

9.2 BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE UND -METHODEN ZUR INTERNEN BEWERTUNG DER INVESTMENTGESELLSCHAFT, DER BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT UND DER IMMOBILIENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT

1. Allgemeine Bewertungsgrundsätze
Entsprechend der Investitionsstruktur der Investmentgesellschaft findet eine Bewertung von Vermögensgegenständen auf den folgenden Ebenen statt:

- Immobilienentwicklungsgesellschaft
- Beteiligungsgesellschaft
- Investmentgesellschaft

Soweit mehrere Investmentgesellschaften mittelbar über Beteiligungsgesellschaften an der gleichen Immobilienentwicklungsgesellschaft beteiligt sind, gelten die Bewertungsvorschriften für diese Immobilienentwicklungsgesellschaft einheitlich für alle beteiligten Investmentgesellschaften.

Zur Sicherstellung der kohärenten Anwendung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren in der mehrstufigen Investitionsstruktur der Investmentgesellschaft vom Baugrundstück über die Immobilienentwicklungsgesellschaft und die Zwischengesellschaft bis hin zur Investmentgesellschaft selbst, fließen die auf einer Ebene ermittelten Bewertungsergebnisse unmittelbar in die Bewertung der nächsthöheren Bewertungsebene ein. Bei einer Gesellschaft unmittelbar anfallende Kosten oder Erträge finden auf dieser Ebene Berücksichtigung.

Der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft wird auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft abzüglich der Verbindlichkeiten in der Investmentgesellschaft ermittelt. Der Verkehrswert der Vermögensgegenstände wird anhand marktüblicher Verfahren ermittelt.

2. Bewertungsverfahren auf Bewertungsebene der Immobilienentwicklungsgesellschaft, der Beteiligungsgesellschaft und der Investmentgesellschaft
Die mehrstufige Beteiligungsstruktur der Investmentgesellschaft sowie die beabsichtigte Durchführung von Immobilienentwicklungen als Investitionsvorhaben erfordern eine Bewertungsmethodik, die der Art, dem Umfang und der Komplexität dieser Investitionsstrategie gerecht wird und diese transparent abbildet.

Das Bewertungsverfahren für Grundstücksbewertungen vor Baubeginn ist nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) von einem Bewerter im Rahmen seiner gutachterlichen Tätigkeit festzulegen und zu begründen. Dabei hat der Gutachter zur Bodenwertermittlung des Grundstückes neben der Heranziehung von Marktdaten eine geeignete Ableitung insbesondere aus dem Vergleichswertverfahren, der Heranziehung von Bodenrichtwerten des jeweiligen Gutachterausschusses und dem Residualwertverfahren durchzuführen und zu erläutern.

Mit dem Baubeginn erfolgt eine Unternehmensbewertung der Immobilienentwicklungsgesellschaft auf Basis der prognostizierten Cashflows nach gängigen Unternehmensbewertungsgrundsätzen (DCF-Verfahren nach dem Konzept der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC-Ansatz)). Die Bewertungssystematik stellt sicher, dass auf den unteren Ebenen der Beteiligungsstruktur (Grundstück, Immobilienentwicklungsgesellschaft) unter Berücksichtigung individueller Bewertungsfaktoren ermittelte Werte unmittelbar und vollständig auch auf den oberen Ebenen der Beteiligungsstruktur (Beteiligungsgesellschaft, Investmentgesellschaft) Berücksichtigung finden. Dies gilt ebenso für gegebenenfalls weitere Gesellschaften, die aufgrund von im Ausland gelegenen Immobilien aus rechtlichen, steuerlichen oder administrativen Gründen notwendig sind. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter »5.2 Anlagepolitik und Anlagestrategie«.

10 FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Die PROJECT Investment AG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft hat die Anleger fair zu behandeln. Sie darf insbesondere im Rahmen der Steuerung ihres Liquiditätsrisikos und im Rahmen des Beitritts der Anleger die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe stellen.

Eine faire Behandlung der Anleger stellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft bereits aufgrund der Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrags sowie der Anlagebedingungen sicher, die sich streng an die gesetzlichen Vorgaben des HGB sowie des KAGB halten. Im Gesellschaftsvertrag, der gleicherma-

ßen für jeden Anleger Geltung hat, werden die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern weder im Rahmen des Beitritts zur Investmentgesellschaft noch im Rahmen der Beteiligung am Gewinn und Verlust der Investmentgesellschaft über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe gestellt. Insbesondere Sonderkonditionen für den Beitritt eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern werden nicht gewährt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft trägt somit dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger weder im Rahmen des Beitritts zur Investmentgesellschaft noch im Rahmen der Auseinandersetzung der Investmentgesellschaft zum Laufzeitende einen Vorteil verschaffen kann.

Darüber hinaus bevorzugt die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch nicht bestimmte von ihr verwaltete Investmentgesellschaften und Anleger zulasten anderer. Dies stellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft dadurch sicher, dass insbesondere im Rahmen des Portfoliomanagements, den Transaktionen in erwerbbare Vermögensgegenstände, der Buchhaltung, dem Controlling sowie dem Datenschutz (siehe Abschnitt ›17 Datenschutzhinweis‹) hierzu einheitliche Leitlinien gelten, die eine Gleichbehandlung aller von ihr verwalteten Investmentgesellschaften und der Anleger sicherstellen. Durch Festlegung und Einhaltung dieser einheitlichen Leitlinien wird eine faire Behandlung der betreuten Gesellschaften sowie deren Anleger im Sinne des KAGB sichergestellt und Interessenkonflikte vermieden.

11 ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

11.1 ERMITTLUNG DER ERTRÄGE

Die Ermittlung der Erträge der Investmentgesellschaft erfolgt nach Maßgabe der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und des Handelsgesetzbuchs (HGB).

Die Investmentgesellschaft erzielt Erträge aus Veräußerungsgeschäften von (mittelbaren) Immobilienentwicklungen, aus Beteiligungen an Immobilienentwicklungsgesellschaften, die ihrerseits Veräußerungserlöse aus Immobilienentwicklungen erzielen sowie gegebenenfalls im geringen Umfang aus Zinsen der Liquiditätsanlagen.

Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an den Immobilienentwicklungsgesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den nicht aktivierungsfähigen Aufwendungen sowie den gegebenenfalls um die Abschreibung verminderten Anschaffungs-/Herstellungskosten der Immobilien oder der Beteiligung an einer Immobilienentwicklungsgesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Die Ermittlung der realisierten Ergebnisse aus Veräußerungen und Liquidationen von Immobilienentwicklungen beziehungsweise Immobilienentwicklungsgesellschaften erfolgt nach dem Grundsatz der Einzelzuordnung.

Erträge können auch aus der Vermietung von Immobilien beziehungsweise mittelbar über Immobilienentwicklungsgesellschaften erzielt werden (zum Beispiel Mieteinnahmen), insbesondere soweit Immobilienentwicklungen nach Fertigstellung der Immobilien abgeschlossen sind, die Immobilien jedoch nicht unmittelbar nach Fertigstellung veräußert werden können und daher zwischenzeitlich vermietet werden. Derartigen Erträgen stehen laufende Aufwendungen (zum Beispiel Bewirtschaftungskosten der Immobilien) gegenüber.

Gegebenenfalls können des weiteren Zinsen aus der Gewährung von Darlehen an Gesellschaften innerhalb der AIF-Beteiligungsstruktur realisiert werden.

Ein Ertragsausgleichsverfahren kommt nicht zur Anwendung.

11.2 VERWENDUNG DER ERTRÄGE

Die von der Investmentgesellschaft erwirtschafteten Ergebnisse werden festgestellt, den entsprechenden Kapitalkonten der Anleger zugewiesen und stehen der Investmentgesellschaft für Reinvestitionszwecke zur Verfügung. Regelmäßige Gewinnausschüttungen sind während der Beteiligungsdauer nicht vorgesehen.

11.3 ZAHLUNG AN DIE ANLEGER

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG wird im Rahmen ihrer Anlegerverwaltungstätigkeit ein Anlegerregister mit den persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten (inklusive der Bankverbindung) der Anleger führen, die den jeweiligen Angaben der Anleger in der Beitrittserklärung entnommen werden. Dem Anleger obliegt es, alle Änderungen seiner Daten unverzüglich der Investmentgesellschaft

bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage geeigneter Nachweise zu belegen.

Soweit an die Anleger Zahlungen geleistet werden, haben die Anleger aufgrund des thesaurierenden Grundkonzepts über die Ertragsverwendung auf Grundlage einer den Anlegern zur Verfügung gestellten Beschlussvorlage abzustimmen.

Zahlungen an die Anleger und ebenso alle übrigen Zahlungen bedürfen der vorherigen Kontrolle und Freigabe durch die Verwahrstelle.

Nicht abgerufene Liquidationserlöse können bei dem für die Investmentgesellschaft zuständigen Amtsgericht hinterlegt werden.

12 AUSLAGERUNG, EIGENKAPITALVERMITTLUNG UND SONSTIGE VERTRÄGE

12.1 AUSLAGERUNG VON VERWALTUNGSFUNKTIONEN

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der PROJECT Investment AG als von der Investmentgesellschaft beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft grundsätzlich gestattet, bestimmte Aufgaben der kollektiven Vermögensverwaltung an Dritte (Auslagerungsunternehmen) zu übertragen beziehungsweise auszulagern.

Vor diesem Hintergrund hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft, folgende ihr obliegenden Verwaltungsfunktionen auf Dritte übertragen:

- Datenschutz

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Funktion des Datenschutzbeauftragten auf die Firma coseco GmbH, Albertus Magnus Straße 2, 86836 Graben übertragen.

- Interne Revision

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Funktion des Revisionsbeauftragten auf die Firma Ypsilon GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Beethovenstr. 5–13, 50674 Köln übertragen.

- IT-Systeme

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Funktion des Betriebs der IT-Systeme auf die Firma PROJECT Beteiligungen AG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg übertragen.

Weitere Auslagerungen sind im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes nicht vorgesehen.

Die Auslagerung von Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der BaFin anzuzeigen, bevor die Auslagerungsvereinbarung in Kraft tritt.

Da zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft als Auftraggeberin und den vorgenannten Auslagerungsunternehmen für die Übernahme des Datenschutzes und der Internen Revision weder kapitalmäßige noch gesellschaftsrechtliche Verflechtungen bestehen, resultieren nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Interessenskonflikte aus der jeweiligen Aufgabenübertragung.

Die PROJECT Beteiligungen AG, Auslagerungsunternehmen für die Funktion des Betriebs der IT-Systeme, ist die Muttergesellschaft der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Aufgrund der Übertragung der vorstehenden Funktion auf die Muttergesellschaft könnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Umständen daran gehindert sein, ihre laufenden Überwachungs- und Kontrollpflichten sowie ihre Kündigungs- und Weisungsbefugnisse gegenüber der PROJECT Beteiligungen AG wie gegenüber einem fremden Dritten vollumfänglich auszuüben.

Zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung solcher Interessenskonflikte hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft organisatorische Vorkehrungen und administrative Maßnahmen getroffen und diese in einer Richtlinie zusammengefasst. Diese Interessenkonfliktmanagement-Richtlinie ist für alle Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie relevante Personen verbindlich. Zu möglichen Interessenkonflikten im Übrigen vgl. Punkte »6.9 Interessenkonflikte, sowie »8.2 Wesentliche Risiken«, dort »Interessenkonfliktrisiko."

12.2 SONSTIGE VERTRÄGE

12.2.1 Eigenkapitalvermittlung

Die Investmentgesellschaft hat mit der PROJECT Vermittlungs GmbH einen Vertrag über die Vermittlung des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft geschlossen.

Die Investmentgesellschaft hat die PROJECT Vermittlungs GmbH beauftragt im Alleinauftrag, das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen und den gesetzlichen Bestimmungen zu vermitteln. Zu diesem Zweck wird die PROJECT Vermittlungs GmbH durch Einholung schriftlicher Angebote auf Abschluss eines Treuhandvertrages (Beitrittserklärung) von Dritten den Abschluss der im Verkaufsprospekt der Investmentgesellschaft vorgesehenen Vertragsverhältnisse vermitteln. Die PROJECT Vermittlungs GmbH tritt hierzu als Vertriebskoordinatorin auf. Die Aufgabe der PROJECT Vermittlungs GmbH ist es, Vertriebs- und Finanzdienstleistungsunternehmen sowie selbstständige Vertriebsrepräsentanten für den Verkauf von Anteilen an der Investmentgesellschaft unter Vertrag zu nehmen, sämtliche Verkaufsschulungen eigenständig durchzuführen, alle den Verkauf fördernden Maßnahmen mit den unter Vertrag stehenden Vermittlern zu koordinieren und die wöchentlichen Vertriebsabrechnungen zu erstellen.

Die PROJECT Vermittlungs GmbH wird als selbständiges Unternehmen nach §§ 93 ff. HGB für die Investmentgesellschaft tätig. Die Investmentgesellschaft selbst, wie auch die Komplementärin PROJECT Fonds Reale Werte GmbH und die Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG werden keine Vertriebsaktivitäten entwickeln.

Die PROJECT Vermittlungs GmbH ist berechtigt, selbständige Vertriebs- und Finanzdienstleistungsunternehmen sowie Vertriebsrepräsentanten als Erfüllungsgehilfen einzusetzen (nachfolgend ›Untervermittler‹), die vertraglich mit der PROJECT Vermittlungs GmbH in einem Rechtsverhältnis stehen, nicht jedoch mit der Investmentgesellschaft. Die PROJECT Vermittlungs GmbH hat den Untervermittlern die gleichen Verpflichtungen aufzuerlegen, die für sie selbst aus dieser Vereinbarung entstehen.

Die PROJECT Vermittlungs GmbH hat dafür Sorge zu tragen, dass bei einer durch sie oder durch einen Untervermittler vorgenommenen Vermittlung die derzeit gesetzlich vorgeschriebenen Informations-, Aufklärungs, Vermittlungs- beziehungsweise Beratungspflichten, auch bezüglich des Geldwäschegesetzes, beachtet und entsprechend dokumentiert werden.

Die Vergütungsansprüche der PROJECT Vermittlungs GmbH (zur Höhe der Vergütung siehe Abschnitt ›14 Kosten‹) entstehen, wenn die für die Beteiligung des Anlegers erforderlichen Unterlagen samt aller notwendiger Bonitätsprüfungen bei der Investmentgesellschaft vollständig ausgefüllt eingereicht sind, alle zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen nach Geldwäschegesetz benötigten Daten und Unterlagen je Beteiligung vorliegen, die Treuhandkommanditistin das Angebot eines Treugebers auf Abschluss eines Treuhandvertrages angenommen hat und die anfängliche Einmalzahlung der Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlags auf dem Konto der Investmentgesellschaft gutgeschrieben sind.

Die PROJECT Vermittlungs GmbH übernimmt keine Haftung für den Eintritt der von der Investmentgesellschaft beziehungsweise den Gesellschaftern und Treugebern angestrebten steuerlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Folgen.

Das Vertragsverhältnis endet mit dem Liquidationsbeschluss der Investmentgesellschaft.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers beinhaltet der Vertrag nicht.

12.2.2 Marketing

Die Investmentgesellschaft hat mit der PROJECT Beteiligungen AG einen Marketingvertrag geschlossen.

Die PROJECT Beteiligungen AG übernimmt das gesamte Marketing für das Beteiligungsangebot an der Investmentgesellschaft und wirkt bis zum Abschluss der Platzierungsphase an den zur Verwirklichung des Platzierungserfolges erforderlichen Marketingmaßnahmen mit.

Zur Koordinierung geeigneter Marketingmaßnahmen wird die Investmentgesellschaft die PROJECT Beteiligungen AG bereits während der Erstellung der Verkaufsunterlagen, insbesondere des Verkaufsprospekts, über alle wesentlichen Bestandteile des Beteiligungsangebotes unterrichten.

Die PROJECT Beteiligungen AG übernimmt keine Haftung für den Eintritt der von der Investmentgesellschaft beziehungsweise den Gesellschaftern und Treugebern angestrebten steuerlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Folgen.

Das Vertragsverhältnis endet mit der Beendigung des öffentlichen Angebots an der Investmentgesellschaft.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers beinhaltet der Vertrag nicht.

12.2.3 Platzierungsgarantie
Die Investmentgesellschaft hat mit der PROJECT Vermittlungs GmbH im Rahmen eines Vertrags über die Vermittlung des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft (siehe Abschnitt ›12.2.1 Eigenkapitalvermittlung‹) einen Garantievertrag zur Eigenkapitalplatzierung geschlossen. Für die Einwerbung des Mindestkapitals von 10.000.000 EUR gibt die PROJECT Vermittlungs GmbH eine Platzierungsgarantie ab.

Das Vertragsverhältnis endet mit Beendigung des öffentlichen Angebots an der Investmentgesellschaft sowie vollständiger Erfüllung der Garantieverpflichtung.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers beinhaltet der Vertrag nicht.

12.2.4 Jahresabschlussprüfung
Die Geschäftsführung der Investmentgesellschaft hat auf Basis eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses die SKN Schlarmann, Kilian, Niemeyer GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Veritaskai 3, 21079 Hamburg, mit der Prüfung der Investmentgesellschaft und des Jahresberichts beauftragt.

Die Pflichten des Abschlussprüfers ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften. Des Weiteren sind auch die Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen zu beachten, die in den Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) festgelegt sind.

Die Bestellung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Investmentgesellschaft und des Jahresberichts obliegt künftig den Anlegern und wird durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers beinhaltet der Vertrag dagegen nicht.

13 KURZANGABEN ZU STEUERVORSCHRIFTEN

13.1 VORBEMERKUNG

Als Entscheidungsgrundlage für die Beteiligung an der PROJECT Metropolen 21 geschlossene Investment GmbH & Co. KG sollte das langfristige Unternehmenskonzept der Investmentgesellschaft dienen. Die hier angegebenen kurz gehaltenen Angaben über die für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften sollten hingegen nicht ausschlaggebend für die Investitionsentscheidung sein.

Die nachfolgende Darstellung der steuerlichen Rahmenbedingungen beinhaltet die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption einer Beteiligung, ohne auf die jeweiligen individuellen Verhältnisse des Anlegers einzugehen. Zur Abstimmung der steuerlichen Konsequenzen mit den persönlichen Verhältnissen des Anlegers wird geraten, einen steuerlichen Berater hinzuzuziehen.

Die Ausführungen zu den Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage basieren auf der im Zeitpunkt der Prospektaufstellung aktuellen Rechtslage unter Berücksichtigung der geltenden Steuergesetze, Durchführungsverordnungen, Rechtsprechung sowie der Auffassung der Finanzverwaltung in Richtlinien und Verwaltungsanweisungen. Eine Wandlung dieser Rechtsgrundlagen im Zeitablauf ist möglich, so dass sich die dargestellten steuerlichen Grundlagen während der Laufzeit der Beteiligung ändern können.

Obwohl die steuerliche Darstellung nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet wurde, ist darauf hinzuweisen, dass die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen dem Betriebsfinanzamt im Veranlagungsverfahren beziehungsweise nach Durchführung einer steuerlichen Außenprüfung vorbehalten bleibt. Eine Haftung für die von der Investmentgesellschaft und den Anlegern erstrebte steuerliche Behandlung kann daher nicht übernommen werden.

Aufgrund des durch das Beteiligungsangebot grundsätzlich angesprochenen Anlegerkreises (Privatanleger) beschränken sich die nachfolgenden Ausführungen auf die steuerlichen Auswirkungen auf von im Inland ansässigen und unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten.

Hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung, die der Anleger im Betriebsvermögen hält, wird dringend empfohlen einen steuerlichen Berater zu konsultieren.

Dies gilt auch bei Erwerb der Beteiligung über eine vermögensverwaltende Personengesellschaft.

Außer der Zahlung von Gewerbesteuer, Umsatzsteuer und die im Rahmen von Kapitalerträgen einzubehaltende Kapitalertragssteuer übernimmt die Investmentgesellschaft keine Zahlung von Steuern. Die auf Ebene des Anlegers resultierende persönliche Einkommensteuerbelastung ist von diesem selbst zu entrichten.

13.2 EINKOMMENSTEUER

13.2.1 Einkunftsart/Mitunternehmerschaft

Die Investmentgesellschaft beteiligt sich mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften an Immobilienentwicklungsgesellschaften, die aufgrund des Erwerbs von Grundstücken in unbedingter Veräußerungsabsicht einen gewerblichen Grundstückshandel betreiben. Die hierdurch von der Investmentgesellschaft erzielten gewerblichen Beteiligungseinkünfte führen dazu, dass die Tätigkeit der Investmentgesellschaft in vollem Umfang als Gewerbebetrieb anzusehen ist (§ 15 Absatz 3 Nummer 1 EStG). Sollte – z. B. aufgrund zukünftiger Rechtsänderungen – das Erzielen von gewerblichen Beteiligungseinkünften nicht länger als gewerbliche Tätigkeit i. S. d. § 15 Absatz 3 Nummer 1 EStG angesehen werden, würde die gesellschaftsrechtliche Struktur zu einem Gewerbebetrieb nach § 15 Absatz 3 Nummer 2 EStG (gewerbliche Prägung) und mithin wiederum zu gewerblichen Einkünften führen. Eine gewerbliche Prägung liegt unter anderem dann vor, soweit, wie bei der vorliegenden Investmentgesellschaft in der Rechtsform der GmbH & Co. KG, ausschließlich die Komplementärin zur Geschäftsführung befugt ist.

Die Anleger sind als Mitunternehmer der Investmentgesellschaft anzusehen, da sie als Kommanditisten Mitunternehmerrisiko (Beteiligung am Gewinn, Verlust und den stillen Reserven der Investmentgesellschaft) tragen und Mitunternehmerinitiative (Teilhabe an den unternehmerischen Entscheidungen durch Ausübung der Gesellschafterrechte) entfalten. Dies gilt auch für Anleger, deren Beteiligung treuhänderisch von der Treuhandkommanditistin gehalten wird. Durch die Ausgestaltung des Treuhandvertrages sind Mitunternehmerrisiko und Mitunternehmerinitiative auch bei den Treugebern gegeben.

13.2.2 Transparente Besteuerung der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft ist als Personengesellschaft selbst nicht einkommensteuerpflichtig. Das von ihr erzielte Einkommen wird den Anlegern anteilig im Verhältnis ihrer Einlagen zugerechnet. Dies gilt auch für die Treugeber, deren Anteile von der Treuhandkommanditistin gehalten werden. Es besteht insoweit eine unmittelbare Einkommenssteuerpflicht der Anleger für die gewerblichen Einkünfte aus der Investmentgesellschaft. Aus der transparenten Besteuerung folgt gleichzeitig, dass ein entsprechender Geldzufluss bei den Anlegern für die Besteuerung unbeachtlich ist. Entscheidend ist der von der Investmentgesellschaft erzielte steuerliche Gewinn beziehungsweise Verlust, der im entsprechenden Wirtschaftsjahr zu einer anteiligen Einkünftezurechnung beim jeweiligen Anleger führt. Geldzuflüsse (Ausschüttungen/Entnahmen) stellen beim Anleger demgegenüber lediglich Entnahmen dar, die keine unmittelbaren Besteuerungsfolgen auslösen.

Somit kann sich aus der transparenten Besteuerung eine steuerliche Verlustzuweisung bei gleichzeitigem Liquiditätszufluss ergeben, während im Umkehrschluss auch eine steuerliche Gewinnzuweisung ohne Liquiditätszufluss möglich ist.

13.2.3 Gewinnerzielungsabsicht

Voraussetzung für die Erzielung gewerblicher Einkünfte ist das Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht in Form des Strebens nach einem Totalgewinn auf Ebene der Investmentgesellschaft (über die voraussichtliche Dauer der Gesellschaft) sowie auf Ebene des jeweiligen Anlegers (für seine voraussichtliche Beteiligungsdauer). Nach Ansicht der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft und der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist diese Gewinnerzielungsabsicht gegeben. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einzelnen Anlegern aufgrund der persönlichen Verhältnisse eine Gewinnerzielungsabsicht zu verneinen ist. Dies könnte bei hohen Sonderbetriebsausgaben des Anlegers beispielsweise durch eine Fremdfinanzierung der Beteiligung der Fall sein oder auch dann, wenn der Anleger seine Beteiligung vorzeitig veräußert.

Zudem ist es möglich, dass die Gewinnerzielungsabsicht auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften oder auf Ebene einer Immobilienentwicklungsgesellschaft zu verneinen ist und die anteiligen Ergebnisse aus der betreffenden Gesellschaftsbeteiligung steuerlich nicht berücksichtigt werden.

13.2.4 Abzugsfähigkeit der Initial- und Transaktionskosten

Aufgrund der Konzeption der Investmentgesellschaft entstehen während und nach der Platzierungsphase die in den Anlagebedingungen ausgewiesenen Initial- und Transaktionskosten (vergleiche Abschnitt ›14 Kosten‹). Diese Kosten

werden in der Handelsbilanz als Aufwand erfasst, während die steuerliche Beurteilung dieser Aufwendungen lange Zeit nicht abschließend geklärt war. Das Bundesministerium der Finanzen vertrat in seinem Schreiben vom 20.12.2003 (BStBl I 2003, Seite 546, Rz. 31 ff.) die Auffassung, dass sämtliche in der Investitionsphase des Fonds anfallenden Aufwendungen zu den Anschaffungskosten der durch die Fondsgesellschaft erworbenen Beteiligungen rechnen, sofern keine wesentlichen Einflussmöglichkeiten der Anleger auf die Investitionsentscheidungen der Fondsgesellschaft vorhanden sind. Abzugsfähig seien demnach lediglich Aufwendungen, die nicht auf den Erwerb eines Wirtschaftsgutes gerichtet sind und vom Anleger auch außerhalb der Fondsgestaltung als Betriebsausgabe abgezogen werden könnten.

Der BFH hatte diese Rechtsauffassung in mehreren Urteilen betreffend der steuerlichen Behandlung derartiger Kosten bei Schiffs- und Windkraftfonds bestätigt. In den Urteilssachverhalten standen jedoch die Investitionsobjekte bei Beitritt der Anleger bereits fest. Für Kapitalanlagen bei denen die zu erwerbenden Investitionsobjekte in der Platzierung noch nicht abschließend feststehen, hatte der BFH sich allerdings nicht abschließend geäußert.

Mit Urteil vom 26.04.2018 (Az.: IV R 33 / 15) hatte der BFH seine bisherige Rechtsprechung aufgegeben. Durch die Einführung des § 15 b EStG (vergleiche Abschnitt ›13.2.5 Verlustausgleichsbeschränkungen nach § 15 b EStG‹) war eine abschließende gesetzliche Regelung für Anlaufverluste von Fondsgesellschaften geschaffen worden. Sog. Fondsetablierungskosten sollten steuerlich daher als sofort abzugsfähiger Aufwand zu erfassen und ggf. entstehender Verlust ist im Rahmen des § 15 b EStG zu würdigen sein. Diese Rechtsprechung ist durch die Einführung des § 6 e EStG mit dem Jahressteuergesetz 2019 zwischenzeitlich überholt.

Nach § 6 e EStG zählen zu den Anschaffungskosten der gemeinschaftlich gemäß einem von einem Projektanbieter vorformulierten Vertragswerk angeschafften Wirtschaftsgüter auch sog. Fondsetablierungskosten. Hierunter fallen alle Aufwendungen, die auf den Erwerb der Wirtschaftsgüter gerichtet sind sowie darüber hinaus alle an den Projektanbieter oder Dritte geleistete Aufwendungen im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Abwicklung des Projekts in der Investitionsphase. Hierzu zählen z. B. Haftungs-, Geschäftsführungs- und Treuhandvergütungen sowie Eigenkapitalvermittlungsprovisionen. Sofern die Anleger keine wesentlichen Einflussmöglichkeiten auf die Ausgestaltung des Vertragswerks haben, gelten die Wirtschaftsgüter als angeschafft.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist jedoch der Auffassung, dass die vorstehend aufgeführten Rechtsgrundsätze bei der hier zu beurteilenden Gestaltung nicht vollständig anwendbar sind. Für das Vorliegen von Anschaffungskosten ist es zunächst notwendig, dass die diesbezüglichen Kosten dem jeweiligen Wirtschaftsgut einzeln zugeordnet werden können. Ertragssteuerliches Wirtschaftsgut ist hierbei nicht die Beteiligung an der Investmentgesellschaft an sich, sondern die mittelbar (über die Beteiligungsgesellschaft(en) und die Immobilienentwicklungsgesellschaften) erworbenen Wirtschaftsgüter, insbesondere die dem einzelnen Anleger zuzurechnenden Anteile an den erworbenen Grundstücken. Lediglich bei Investitionen über eine Beteiligungsgesellschaft in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft stellt die Beteiligungsgesellschaft selbst das ertragsteuerliche Wirtschaftsgut dar.

Während im Bereich der Initialkosten aufgrund der anfänglich noch nicht feststehenden zu erwerbenden Beteiligungen eine Einzelzuordnung der Aufwendungen nicht möglich erscheint, ist aufgrund der Ausgestaltung der Vergütungen im Bereich der Transaktionskosten eine Zuordnung der Kosten zu den einzelnen Wirtschaftsgütern durchführbar. Allerdings stehen die Aufwendungen nicht im Zusammenhang mit der Investition, sondern der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Grundstücke. Da diese Aufwendungen nicht auf den Erwerb eines Wirtschaftsgutes gerichtet sind, dürfte eine steuerliche Zurechnung zu den Anschaffungskosten ausscheiden.

Als Folge dieser Rechtsauffassung ist dann allerdings zu prüfen, ob die Kosten des finanziellen, betriebswirtschaftlichen und rechtlichen Konzepts gegebenenfalls als selbständiges (zu aktivierendes) Wirtschaftsgut anzusehen sind. Diese Frage ist höchstrichterlich bislang nicht entschieden worden, da die Konzeptionskosten als Anschaffungsnebenkosten der bereits feststehenden Investitionsobjekte angesehen worden sind. Die vorliegend vertretene Ansicht einer sofortigen Abzugsfähigkeit der Initialkosten wird jedoch durch die nachfolgend dargestellten Verlustausgleichsbeschränkungen eingeschränkt, so dass die praktischen Konsequenzen dieser abweichenden Handhabung gering sind.

13.2.5 Verlustausgleichbeschränkungen nach § 15 b EStG

Gemäß § 15 b EStG dürfen Verluste aus sogenannten Steuerstundungsmodellen weder mit anderen gewerblichen Einkünften noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Bei Anwendung des § 15 b EStG wären die Verluste lediglich vorzutragen und mit künftigen Gewinnanteilen aus der Investmentgesellschaft verrechenbar.

Das Gesetz definiert ein Steuerstundungsmodell als eine modellhafte Gestaltung mit der steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Allerdings ist die Verlustausgleichsbeschränkung nach § 15 b Absatz 3 EStG nur anwendbar, wenn die prognostizierten Verluste in der Anfangsphase 10 Prozent des nach dem Konzept aufzubringenden Kapitals übersteigen.

Nach der hier vertretenen Auffassung zu der Abzugsfähigkeit der Initialkosten, wird diese 10 Prozent-Grenze in der Anfangsphase überschritten, so dass für die Anleger die Verlustausgleichsbeschränkung des § 15 b EStG zur Anwendung kommt. Die Verlustausgleichsbeschränkung erstreckt sich hierbei auf sämtliche Verluste aus der Investmentgesellschaft. Dies gilt auch für etwaige Sonderbetriebsausgaben. Somit werden sich für die Anleger voraussichtlich keine ausgleichsfähigen Verlustzuweisungen ergeben.

§ 15 b EStG könnte zudem auf Ebene von eingegangenen Beteiligungs- beziehungsweise Immobilienentwicklungsgesellschaftsbeteiligungen zur Anwendung kommen. In diesen Fällen wären die hieraus anteilig zugewiesenen Ergebnisanteile isoliert im Rahmen des § 15 b EStG zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn sich die Investmentgesellschaft bereits in der Gewinnzone befindet.

Der BFH hat mit Urteil vom 06.02.2014 entschieden, dass Voraussetzung für die Annahme eines Steuerstundungsmodells die Ausrichtung des Konzepts auf die Erzielung negativer Einkünfte ist. Hierbei soll es aber nicht erforderlich sein, dass der Anbieter mit den Steuervorteilen positiv wirbt. Da im Urteilssachverhalt die Verlustquote nur aufgrund einer im Konzept nicht erwähnten Bildung einer Ansparrücklage entstanden ist, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden, inwieweit die Urteilsgrundsätze auf die vorliegende Fondsgestaltung übertragbar sind.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung ist § 15 b EStG auch auf Definitivverluste anzuwenden, die z. B. bei Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft erzielt werden.

13.2.6 Verlustausgleichsbeschränkung bei beschränkter Haftung

Anlaufverluste und laufende Verluste aus der Fondsbeteiligung können nach § 15 a EStG vom Anleger steuerlich nur bis zur Höhe der geleisteten Einlage ausgeglichen werden. Ein zusätzlicher Verlustausgleich ist auf eine etwaige über die geleistete Einlage hinaus bestehende Außenhaftung begrenzt. Darüber hinausgehende Verlustanteile können nur mit zukünftigen Gewinnen aus derselben Beteiligung verrechnet werden.

§ 15 a EStG stellt sowohl hinsichtlich der Höhe des Kapitalkontos, als auch hinsichtlich der zuzurechnenden Ergebnisse nur auf die Gesamthands- und die Ergänzungsbilanz ab. Auf Grund der konzeptionellen Ausgestaltung der Investmentgesellschaft ist zwar nicht mit dem Entstehen eines negativen Kapitalkontos zu rechnen, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden, so dass die Anwendung der Verlustausgleichsbeschränkung möglich ist. In diesem Fall ist zu beachten, dass die erweiterte Außenhaftung nur bei persönlicher Eintragung des Kommanditisten in das Handelsregister greift, so dass sich Treugeber-Anleger nicht auf die erweiterte Außenhaftung berufen können. Bei unmittelbar beteiligten Kommanditisten ist außerdem darauf hinzuweisen, dass die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage lediglich 1 Prozent der Kommanditeinlage beträgt und auch nur in dieser Höhe für eine erweiterte Außenhaftung zur Verfügung steht.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass § 15 a EStG auf der Ebene von Beteiligungs- oder Immobilienentwicklungsgesellschaften zur Anwendung kommt, so dass der anteilige dem Anleger zugewiesene Verlustanteil unter die Verlustausgleichsbeschränkung des § 15 a EStG fällt.

Verluste aus dem Sonderbetriebsvermögen werden von § 15 a EStG nicht berührt und sind unter den sonstigen Voraussetzungen – § 15 b EStG ist zu beachten – unbeschränkt ausgleichsfähig.

Letztlich dürfte eine etwaige Anwendbarkeit des § 15 a EStG nach der hier vertretenden Auffassung von untergeordneter Bedeutung sein, da durch die Vorschrift des § 15 b EStG der Verlustausgleich ohnehin beschränkt wird.

13.2.7 Verlustrücktrag/Verlustvortrag

Nach § 10 d EStG können bei der Ermittlung des Gesamtbetrags der Einkünfte nicht ausgeglichene aber ausgleichsfähige Verluste bis zu einem Betrag von 1.000.000 EUR (für die Jahre 2020 und 2021: 5.000.000 EUR) beziehungsweise bei zusammenveranlagten Ehegatten bis zu einem Betrag von 2.000.000 EUR vom Gesamtbetrag der Einkünfte des unmittelbar vorangegangen Veranlagungszeitraum abgezogen werden (Verlustrücktrag).

Soweit die nicht ausgeglichenen aber ausgleichsfähigen Verluste nicht zurückgetragen worden sind, können sie im folgenden Veranlagungszeitraum bis zu einem Gesamtbetrag

der Einkünfte von 1.000.000 EUR beziehungsweise bei zusammenveranlagten Ehegatten bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 2.000.000 EUR (für die Jahre 2020 und 2021: 10.000.000 EUR) unbeschränkt abgezogen werden. Darüber hinausgehende Verluste können bis zu 60 Prozent des 1.000.000 EUR beziehungsweise 2.000.000 EUR (bei zusammenveranlagten Ehegatten) übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte abgezogen werden (Verlustvortrag). Hiernach nicht abgezogene Verluste können zeitlich unbegrenzt vorgetragen werden.

Nach Rechtsprechung des Großen Senats des BFH (Beschluss vom 17.12.2007, GrS 2 / 04, BStBl II 2008, Seite 608) kann der Verlustvortrag im Erbfall nicht (mehr) auf die Erben übertragen werden. Nach Auffassung der Finanzverwaltung findet die Rechtsprechung auf die speziellen Verlustvorträge im Sinne des § 15 b EStG keine Anwendung, so dass ein entsprechender Übergang der festgestellten Verluste auf die Erben möglich ist.

13.2.8 Besteuerung der Einkünfte

Gewinnermittlung
Die Einkünfte aus Gewerbebetrieb werden grundsätzlich durch Betriebsvermögensvergleich ermittelt. Dies bedeutet, dass der von der Investmentgesellschaft erzielte Gewinn beziehungsweise Verlust – der Ausgangspunkt für die Verteilung (Zurechnung) der Einkünfte auf die einzelnen Anleger ist – auf Grundlage der Veränderung des steuerlichen Betriebsvermögens (Eigenkapital) der Investmentgesellschaft ermittelt wird. Somit werden die Wertveränderungen des Vermögens und der Schulden der Investmentgesellschaft im Rahmen der Gewinnermittlung berücksichtigt. Liquiditätszu- oder -abflüsse sind – wie auch auf der übergeordneten Anlegerebene – für die steuerliche Gewinnermittlung ohne unmittelbaren Belang.

Vollbesteuerung der Einkünfte
Die dem Anleger zugewiesenen Einkünfte aus Gewerbebetrieb unterliegen bei diesem grundsätzlich in voller Höhe der Besteuerung mit dem individuellen Steuersatz. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Aufwendungen auf Ebene der Investmentgesellschaft, ebenso wie persönlich vom Anleger getragene Aufwendungen im Zusammenhang mit der Gesellschaftsbeteiligung (Sonderbetriebsausgaben), grundsätzlich in voller Höhe steuerlich abzugsfähig sind. Diese Abzugsfähigkeit kann durch gesetzlich normierte Abzugsverbote (sogenannte nichtabzugsfähige Betriebsausgaben) eingeschränkt werden. Zudem sind die bereits dargestellten Verlustausgleichsbeschränkungen zu berücksichtigen.

Abweichend von dem oben dargestellten Grundsatz kann sich bei Immobilieninvestitionen im Ausland eine steuerliche Freistellung der hieraus erzielten Einkünfte in Deutschland ergeben. Hierbei gilt, dass die im wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Aufwendungen das Schicksal der zugrundeliegenden Einnahmen teilen, so dass Aufwendungen im Zusammenhang mit steuerfreien Einnahmen nicht abzugsfähig sind. Hieraus resultiert die Gefahr, dass die Finanzverwaltung (im Veranlagungsverfahren oder nach einer steuerlichen Außenprüfung) hinsichtlich der Initialkosten und der laufenden Aufwendungen von einem für die Anleger ungünstigeren Aufteilungsmaßstab der Betriebsausgaben ausgeht, als von der Investmentgesellschaft ursprünglich erklärt.

Teileinkünfteverfahren
Die Immobilienentwicklungen sollen grundsätzlich durch Immobilienentwicklungsgesellschaften in der Rechtsform von Personengesellschaften durchgeführt werden. Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen könnten in der Zukunft aber auch die Einschaltung von Beteiligungs- oder Immobilienentwicklungsgesellschaften in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft notwendig machen. In diesem Fall käme es zu einer weiteren Abweichung von dem oben dargestellten Grundsatz der vollständigen Berücksichtigung der Einkünfte. Bei Kapitalgesellschaften gilt das eingangs dargestellte Transparenzprinzip nicht. Die von der Kapitalgesellschaft erzielten Einkünfte werden dem Anteilseigner (über die Investmentgesellschaft) nicht (sofort) anteilig zugerechnet. Ein steuerlich für die Anleger relevanter Tatbestand ergibt sich erst bei einer Gewinnausschüttung der Kapitalgesellschaft an die Beteiligungsgesellschaft beziehungsweise an die Investmentgesellschaft. Da es sich bei den Dividenden um bereits auf Ebene der Kapitalgesellschaft versteuerte Gewinne handelt, werden diese im Rahmen des sogenannten Teileinkünfteverfahrens nur noch teilweise erfasst. Gleiches gilt im Fall der Veräußerung des Kapitalgesellschaftsanteils.

Demnach sind über eine mittelbare Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft erzielte Einnahmen nach § 3 Nummer 40 Satz 1 lit. a) EStG (Veräußerungserlös) beziehungsweise § 3 Nummer 40 Satz 1 lit. d) EStG (Dividenden) zu 60 Prozent steuerpflichtig. Im Gegenzug sind die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit diesen Einnahmen stehenden Betriebsausgaben/Sonderbetriebsausgaben nach § 3 c Absatz 2 EStG nur zu 60 Prozent abzugsfähig. Im Ergebnis werden somit 60

Prozent des Ergebnisses steuerlich berücksichtigt. Da § 3 c Absatz 2 EStG keinen unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang erfordert, sondern ein objektiver kausaler Zusammenhang mit den Einnahmen ausreichend ist, muss damit gerechnet werden, dass die Finanzverwaltung im Hinblick auf die dem Teileinkünfteverfahren zuzurechnenden Kosten von einem nachteiligeren Aufteilungsmaßstab ausgeht, als von der Investmentgesellschaft erklärt.

Abgeltungssteuer
Das System der Abgeltungssteuer ist für gewerbliche Einkünfte nicht anzuwenden. Soweit bei den der Investmentgesellschaft zufließenden Einnahmen ein Kapitalertragsteuerabzug vorgenommen wird, hat dieser keine abgeltende Wirkung. Die Einkünfte werden in das zu versteuernde Einkommen des Anlegers einbezogen und sind auf Grundlage des persönlichen Steuersatzes unter Berücksichtigung des Solidaritätszuschlages und gegebenenfalls der Kirchensteuer zu versteuern. Im Gegenzug kann der Anleger die ihm anteilig zuzurechnende Kapitalertragsteuer auf die festgesetzte Einkommensteuer anrechnen.

Investmentsteuergesetz
Für die Investmentgesellschaft als Personengesellschaft ist das Investmentsteuergesetz gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 2 InvStG nicht anzuwenden. Es gelten die dargestellten allgemeinen steuerlichen Regelungen, so dass investmentsteuerrechtliche Besonderheiten nicht einschlägig sind.

Außensteuergesetz
Das Außensteuergesetz dient der Verhinderung von Einkommens- und Vermögensverschiebungen in das Ausland und der daraus resultierenden Minderung des inländischen Steueraufkommens. Bei Beteiligungen an ausländischen Gesellschaften könnte hierbei die Hinzurechnungsbesteuerung zum Tragen kommen, bei der den Anlegern unter bestimmten Voraussetzungen Einkünfte ausländischer Körperschaften unmittelbar zugerechnet werden. Diese Voraussetzungen sind bei der Investmentgesellschaft jedoch nicht gegeben, da die ausländischen Immobilienaktivitäten eine (unschädliche) aktive Tätigkeit darstellen würden.

Besteuerung bei Auslandsaktivitäten
Grundsätzlich unterliegt bei in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Anlegern das Welteinkommen der deutschen Besteuerung. Daneben besteht allerdings auch die Möglichkeit, dass durch Immobilienaktivitäten im Ausland Anknüpfungspunkte für ein dortiges Besteuerungsrecht berührt werden. Um in solchen Fällen eine Doppelbesteuerung zu vermeiden, hat Deutschland mit einer Vielzahl von ausländischen Staaten Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen, die das Besteuerungsrecht der jeweils beteiligten Vertragsstaaten für verschiedene Einkunftsarten regeln.

Die Zuweisung des Besteuerungsrechts ist hierbei vom Einzelfall und somit vom jeweils einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen abhängig. Sollte durch die Immobilienaktivitäten im Ausland dort eine Betriebsstätte begründet werden, steht regelmäßig dem ausländischen Staat das Besteuerungsrecht zu. Auch wenn keine Betriebsstätte im Ausland vorliegt, wird das Besteuerungsrecht für etwaige laufende Vermietungs-/Verpachtungseinkünfte sowie für das Veräußerungsergebnis regelmäßig dem ausländischen Belegenheitsstaat zugewiesen. Für Zinserträge im Zusammenhang mit ausländischen Immobilienaktivitäten ist zu unterscheiden. Sofern diese einer ausländischen Betriebsstätte zugeordnet werden können, steht dem ausländischen Abkommensstaat regelmäßig das Besteuerungsrecht zu. Ansonsten dürfte dem ausländischen Abkommensstaat nur ein beschränktes Besteuerungsrecht für die Zinsen zugebilligt werden. Gleiches gilt im Regelfall auch für etwaige ausländische Dividendeneinnahmen.

Die obigen Grundsätze können nicht ohne weiteres auf den Fall der mittelbaren Veräußerung ausländischen Vermögens, also in den Fällen der Veräußerung der Investmentgesellschaftsbeteiligung durch den Anteilseigner oder der Veräußerung der Beteiligung an der Immobilienentwicklungsgesellschaft durch die Beteiligungsgesellschaft, übertragen werden. Hierbei ist es u. a. von Bedeutung, ob der ausländische Abkommensstaat die Veräußerung der Beteiligung selbst oder die Veräußerung des mittelbar durch den Gesellschaftsanteil gewährten Anteils am ausländischen Grundvermögen als steuerrelevanten Tatbestand einstuft. Zudem können mehrstöckige Gesellschaftsstrukturen dazu führen, dass in Deutschland keine Freistellung für die betreffenden Einkunftsteile gewährt wird.

Sollte das Besteuerungsrecht im Einzelfall dem ausländischen Staat zugewiesen werden, wird die Doppelbesteuerung in Deutschland durch Freistellung der betreffenden Einkünfte oder durch Anrechnung der ausländischen Steuer (Quellensteuer) vermieden. Für den Fall, dass Deutschland mit dem betreffenden Staat kein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, kann die Doppelbesteuerung nur durch Steueranrechnung beziehungsweise Steuerabzug nach Maßgabe des § 34 c EStG vermieden werden.

Die Freistellungsmethode führt dazu, dass die betroffenen ausländischen (positiven oder negativen) Einkünfte von der deutschen Besteuerung freigestellt werden. Anteilig auf freigestellte ausländische Einkünfte entfallende Betriebsausgaben sind daher nicht abzugsfähig. Die freigestellten Einkünfte unterliegen grundsätzlich dem (positiven oder negativen) Progressionsvorbehalt und werden somit bei der Bemessung des Steuersatzes berücksichtigt. Dies gilt jedoch nicht für bestimmte in anderen EU-oder EWR-Staaten erzielte Einkünfte, die in § 32 b Absatz 1 Sätze 2 f. EStG abschließend aufgezählt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen für den Ausschluss des Progressionsvorbehalts bei den Geschäftstätigkeiten der Investmentgesellschaft nicht gegeben sein dürften, so dass mit einer Berücksichtigung der steuerfreigestellten Einkünfte bei der Bemessung des Steuersatzes zu rechnen ist. Allerdings kann die Frage an dieser Stelle – mangels höchstrichterlicher Rechtsprechung – nicht abschließend geklärt werden. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass auch im Rahmen des Progressionsvorbehalts die eingangs dargestellten Verlustausgleichsbeschränkungen Anwendung finden. Der Ausschluss des negativen Progressionsvorbehalts durch § 15 b EStG ist allerdings umstritten und noch nicht höchstrichterlich geklärt.

Bei Anwendung der Anrechnungsmethode sind die ausländischen Einkünfte in Deutschland grundsätzlich steuerpflichtig. Die ausländische Steuer wird hierbei auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet, die auf die Einkünfte aus dem betreffenden Staat entfällt. Hierbei können entsprechende Anrechnungsüberhänge entstehen, die weder vor-, noch zurückgetragen werden. Alternativ zur Steueranrechnung ist es unter Umständen möglich, die ausländische Steuer bei Ermittlung der Einkünfte abzuziehen. Hinsichtlich der Steueranrechnung ist zu beachten, dass die Anrechnung auf die keinem Ermäßigungsanspruch unterliegende ausländische Steuer beschränkt ist und die ausländische Steuer mit der deutschen Einkommensteuer vergleichbar sein muss. Auch der Steuerabzug ist auf die keinem Ermäßigungsanspruch unterliegende ausländische Steuer beschränkt.

Doppelbesteuerungsabkommen können für bestimmte Einkünfte ein (auf einen bestimmten Prozentsatz) begrenztes Besteuerungsrecht des Quellenstaates beinhalten, das den regulären Quellensteuereinbehalt des betreffenden nationalen Steuerrechts unterschreitet. In diesen Fällen ist die Steueranrechnung (beziehungsweise der Steuerabzug) in Deutschland auf die gemäß Doppelbesteuerungsabkommen ermäßigte ausländische Steuer begrenzt. Um im betreffenden Abkommensstaat in den Genuss der Quellensteuerermäßigung zu kommen, ist vielfach eine Legitimation der betreffenden Anleger gegenüber den ausländischen Steuerbehörden erforderlich, um die Abkommensberechtigung der Anleger nachzuweisen. Der Nachweis der Abkommensberechtigung kann zu zusätzlichen administrativen Aufwendungen führen und die Rendite der Investmentgesellschaftsbeteiligung beeinträchtigen. Kann der Nachweis nicht erbracht werden droht diesbezüglich eine Doppelbesteuerung.

Ob die Freistellungs- oder die Anrechnungsmethode zur Anwendung kommt, ist letztlich vom im Einzelfall konkret anzuwendenden Doppelbesteuerungsabkommen und dem diesbezüglich einschlägigen Methodenartikel abhängig. Für Einkünfte aus einer ausländischen Betriebsstätte und Einkünfte aus unbeweglichen Vermögen sehen die Doppelbesteuerungsabkommen regelmäßig die Anwendung der Freistellungsmethode vor (Ausnahmen hiervon gelten beispielsweise für unbewegliches Vermögen in Spanien oder der Schweiz, das keiner dortigen Betriebsstätte zuzurechnen ist), während für Zinsen und Dividenden zumeist die Anrechnungsmethode einschlägig ist. Die aktuell veröffentlichte deutsche Verhandlungsgrundlage für Doppelbesteuerungsabkommen sieht zudem bei der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen, deren Wert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 Prozent auf ausländischem Grundbesitz beruht, den Übergang von der Freistellungs- zur Anrechnungsmethode vor.

Im Zusammenhang mit ausländischen Einkünften wird zudem auf folgende Besonderheiten aufmerksam gemacht:

- Auch bei Existenz eines Doppelbesteuerungsabkommens ist das Entstehen einer Doppelbesteuerung nicht auszuschließen. Beispielsweise können durch Qualifikationskonflikte (die Vertragsstaaten ordnen den Besteuerungstatbestand unterschiedlichen Einkunftsarten zu) beide Abkommensstaaten das Besteuerungsrecht für sich beanspruchen.

- In Abhängigkeit vom Quellenstaat und der Art der erzielten Einkünfte können sich für die Anleger der Investmentgesellschaft Steuererklärungspflichten im Ausland ergeben, die zusätzliche administrative Aufwendungen zur Folge haben. Diese Folge kann sich ggf. durch die Zwischenschaltung einer Beteiligungsgesellschaft in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft vermeiden lassen, sofern diese gemäß den steuerlichen Vorschriften des Quellenstaates eine Abschirmwirkung für die an ihr beteiligten Gesellschafter erzeugt.

Auslandsverluste
Der Verlustausgleich für Verluste, die aus Immobilienaktivitäten außerhalb des EU-/EWR-Raums erzielt werden, kann durch die Vorschrift des § 2 a EStG eingeschränkt werden. Diese Vorschrift ist insbesondere im Rahmen der Anrechnungsmethode einschlägig, kann sich aber auch im Rahmen der Freistellungsmethode durch Einschränkung des negativen Progressionsvorbehalts auswirken. Für die Einschränkung des Verlustausgleichs müssen passive Betriebsstätteneinkünfte im Sinne des § 2 a Absatz 2 EStG gegeben sein, die vorliegend regelmäßig nicht vorliegen werden, wobei diese Rechtsfrage bei Aktivitäten im Bereich Immobilienentwicklung nicht abschließend geklärt ist. Sollte keine ausländische Betriebsstätte gegeben sein, werden alternativ auch Verluste aus der Vermietung oder Verpachtung von unbeweglichen Vermögen erfasst.

13.2.9 Nicht abziehbare Schuldzinsen bei Überentnahmen
Nach § 4 Absatz 4a EStG sind Schuldzinsen nicht abziehbar, soweit sie auf Überentnahmen beruhen. Überentnahmen (bzw. Unterentnahmen) liegen hierbei in dem Maße vor, in dem die Entnahmen die Summe aus Gewinn und getätigten Einlagen überschreiten (bzw. unterschreiten). Zur Ermittlung der nicht abziehbaren Schuldzinsen wird hierbei der Saldo der Überentnahmen des laufenden Jahres und des Vortrags der Über- bzw. Unterentnahmen aus dem Vorjahr pauschal mit 6 Prozent multipliziert; begrenzt auf die Höhe der tatsächlichen angefallenen Zinsaufwendungen. Hierbei wird ein Mindestbetrag von 2.050 p. a. EUR (Sockelbetrag) zum Abzug zugelassen. Die Schuldzinsen und Überentnahmen sind hierbei für jeden einzelnen Gesellschafter bezogen auf die jeweilige Gesellschaft zu ermitteln. Der Sockelbetrag ist hierbei im Verhältnis der Gesellschafter am Gesamtzinsaufwand der Gesellschaft (ggf. unter Berücksichtigung von als Sonderbetriebsausgabe angesetzten Zinsaufwendungen) aufzuteilen.

13.2.10 Zinsschranke
Nach § 4 h EStG ist die Abzugsfähigkeit des negativen Zinssaldos (verbleibende Zinsaufwendungen nach Anwendung des § 4 Absatz 4a EStG abzgl. Zinserträge) auf 30 Prozent des um den Zinsertrag geminderten und um die Zinsaufwendungen sowie Abschreibungen erhöhten Gewinnes des Wirtschaftsjahres (EBITDA) begrenzt. Ein nicht ausgenutzter EBITDA kann nach Maßgabe des § 4 h Absatz 1 Satz 3 EStG in den folgenden fünf Wirtschaftsjahren genutzt werden. Die Zinsschranke kommt hierbei nicht zur Anwendung, wenn der negative Zinssaldo der jeweiligen Gesellschaft (betriebsbezogene Ermittlung) den Betrag von 3.000.000 EUR (Freigrenze) unterschreitet. Da Zinsaufwendungen auch im Sonderbetriebsvermögen auftreten können, ist das Überschreiten der Freigrenze auch dann denkbar, wenn die Beteiligungen an der Investmentgesellschaft von den Anlegern in einem hohen Maße fremdfinanziert werden.

Sollte die Zinsschranke zur Anwendung kommen, werden die nicht abzugsfähigen Zinsaufwendungen außerbilanziell hinzugerechnet und nach Auffassung der Finanzverwaltung den Anlegern nicht nach Verursachung zugewiesen, sondern nach Maßgabe des allgemeinen Gewinnverteilungsschlüssels verteilt (BMF-Schreiben vom 04.07.2008, BStBl I 2008, S. 718, Rz. 52). Nach Anwendung der Zinsschranke verbleibende nicht abziehbare Zinsaufwendungen (Zinsvortrag) sind in die nachfolgenden Wirtschaftsjahre vorzutragen.

13.2.11 Verteilung des steuerlichen Ergebnisses, Sonderbetriebsausgaben
Das steuerliche Ergebnis wird den Anlegern nach dem im Gesellschaftsvertrag dargelegten Gewinnverteilungsschlüssel zugewiesen. Die Ergebnisverteilung richtet sich somit nach der durchschnittlichen Kapitalbeteiligung. Während der Zeichnungsphase ist zudem die verursachungsgerechte Zuweisung der Initialkosten zu beachten.

Das der Investmentgesellschaft aus der Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft beziehungsweise aus den Immobilienentwicklungsgesellschaften jeweils zugewiesene Ergebnis ist von den Gewinnverteilungsregelungen in den Gesellschaftsverträgen der Gesellschaften abhängig.

Das steuerliche Ergebnis des Anlegers kann über den von der Investmentgesellschaft zugewiesenen Ergebnisanteil hinaus durch Sonderbetriebsausgaben beeinflusst werden, die dieser bei seinen gewerblichen Einkünften geltend machen kann. Sonderbetriebsausgaben sind persönlich vom Anleger getragene Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beteiligung (zum Beispiel Fremdfinanzierungszinsen, Beratungs-, Reise-, Telefon- oder Portokosten). Der Ausgabeaufschlag gehört nicht zu den Sonderbetriebsausgaben der Anleger, sondern erhöht deren jeweilige Anschaffungskosten.

Diese Sonderbetriebsausgaben sind zwingend im Rahmen der Erklärung zur einheitlichen und gesonderten Feststellung von Besteuerungsgrundlagen auf Ebene der Investmentgesellschaft zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung kann nur erfolgen, wenn die Sonderbetriebsausgaben der Investmentgesellschaft bis zum 31. März des Folgejahres unaufgefordert mitgeteilt worden sind. Im Rahmen der persönlichen Einkommensteuerveranlagung des Anlegers können die

Sonderbetriebsausgaben hingegen nicht berücksichtigt werden. Soweit auf Ebene der Investmentgesellschaft Sonderbetriebsausgaben im Zusammenhang mit einzelnen Unterbeteiligungen entstehen, sind diese im Rahmen der Erklärung zur einheitlichen und gesonderten Feststellung von Besteuerungsgrundlagen auf Ebene der betreffenden Beteiligungsgesellschaft zu erfassen. Hierbei besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung hinsichtlich der Zurechnung der Sonderbetriebsausgaben eine von der Investmentgesellschaft abweichende Auffassung vertritt. Dies könnte zu verfahrensrechtlichen Schwierigkeiten führen, da unter Umständen der Gewinnfeststellungsbescheid der Beteiligungsgesellschaft, in dem die Sonderbetriebsausgaben richtigerweise zu berücksichtigen wären, nicht mehr änderbar ist.

Die Besteuerung erfolgt beim Anleger unabhängig davon, ob ihm die Beträge tatsächlich zufließen oder diese auf Ebene der Investmentgesellschaft thesauriert werden. Eine Steuerbelastung ohne Liquiditätszufluss ist daher möglich. Im Umkehrschluss sind die dem Anleger zufließenden Ausschüttungen (vorbehaltlich der Anwendung der Thesaurierungsbesteuerung, siehe 13.2.12) einkommenssteuerlich unbeachtlich.

13.2.12 Thesaurierungsbesteuerung

Anleger mit einem Gewinnanteil von mindestens 10 Prozent oder mindestens 10.000 EUR können auf Antrag den nicht entnommenen Gewinn mit einem pauschalen Steuersatz von 28,25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag (und gegebenenfalls Kirchensteuer) besteuern. Der begünstigte Betrag abzüglich der entfallenden Einkommensteuerbelastung und des darauf entfallenden Solidaritätszuschlags (zuzüglich gegebenenfalls Kirchensteuer) ist in späteren Geschäftsjahren mit 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag (und gegebenenfalls Kirchensteuer) nachzuversteuern, soweit die Entnahmen den zuzurechnenden Gewinnanteil übersteigen. Die Thesaurierungsbesteuerung findet bei einer Verrechnung der Gewinnanteile mit einem Verlustvortrag im Sinne des § 15 b EStG keine Anwendung.

13.2.13 Veräußerungsergebnisse

Da die Investmentgesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt, unterliegen alle Veräußerungsergebnisse der Einkommensbesteuerung (Ausnahmen können sich bei Auslandsaktivitäten aus der Anwendung der Freistellungsmethode ergeben, vergleiche ›Besteuerung der Einkünfte – Besteuerung bei Auslandsaktivitäten‹). Neben Veräußerungsergebnissen auf Ebene der Investmentgesellschaft und der Unterbeteiligungsgesellschaften werden auch Veräußerungsergebnisse auf Anlegerebene steuerlich berücksichtigt. Diese können durch Auflösung der Investmentgesellschaft, durch Veräußerung des Gesellschaftsanteils oder durch Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft entstehen.

Die Höhe des Veräußerungsgewinns errechnet sich als Differenz zwischen dem Veräußerungspreis oder Abfindungsguthaben einerseits und dem Buchwert der Beteiligung (Stand des steuerlichen Kapitalkontos) andererseits. Soweit das Veräußerungsergebnis durch die anteilige Veräußerung der Kapitalgesellschaftsbeteiligungen gespeist wird, sind die Einnahmen gemäß § 3 Nummer 40 lit. b) EStG zu 60 Prozent steuerpflichtig. Im Gegenzug sind das anteilige Kapitalkonto und die anteiligen Veräußerungskosten nach § 3 c Absatz 2 EStG dann nur zu 60 Prozent berücksichtigungsfähig.

Für Steuerpflichtige, die im Veräußerungszeitpunkt das 55. Lebensjahr vollendet haben oder dauernd berufsunfähig sind, sieht § 16 Absatz 4 EStG einen Freibetrag in Höhe von maximal 45.000 EUR vor. Der Freibetrag reduziert sich um den Betrag, um den der Veräußerungsgewinn 136.000 EUR übersteigt. Der Freibetrag wird dem Steuerpflichtigen nur einmal im Leben gewährt. Soweit für den Veräußerungsgewinn das Teileinkünfteverfahren anwendbar ist, kommt eine Tarifbegünstigung des Veräußerungsgewinnes gemäß § 34 Absatz 2 Nummer 1 EStG nicht in Betracht. Ansonsten sind die Tarifermäßigungen des § 34 Absatz 1 EStG (sogenannte Fünftelregelung) oder § 34 Absatz 3 EStG (ermäßigter Steuersatz) anwendbar. Für den ermäßigten Steuersatz nach § 34 Absatz 3 EStG gelten hinsichtlich Alter bzw. Berufsunfähigkeit die gleichen Einschränkungen wie für den Freibetrag nach § 16 Absatz 4 EStG.

Freibetrag und Tarifbegünstigung gelten nicht für den laufenden Gewinn. Daher ist der Teil des Veräußerungsgewinns, der auf die Veräußerung von Umlaufvermögen entfällt, bei der Ermittlung des begünstigten Gewinns auszuscheiden. Da bei Grundstückshandelsunternehmen zum Umlaufvermögen auch die zur Veräußerung bestimmten Grundstücke rechnen, dürfte der Veräußerungsgewinn aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft regelmäßig nicht begünstigt sein. Auch die Veräußerung eines anteiligen Mitunternehmeranteils wird als nicht begünstigter laufender Gewinn behandelt.

Im Zusammenhang mit der Beteiligungsstruktur ist zu beachten, dass nicht abschließend geklärt ist, ob die Anteile an der Investmentgesellschaft und die Anteile an den Immobilienentwicklungsgesellschaften bei Veräußerung jeweils als eigenständige Veräußerungsobjekte gelten, so dass es bei

einer Veräußerung des Investmentgesellschaftsanteils zu einer Vielzahl von Veräußerungsvorgängen kommen könnte. Durch die Objektbeschränkung könnte nur für einen der betreffenden Veräußerungsvorgänge der Freibetrag nach § 16 Absatz 4 EStG oder der ermäßigte Steuersatz nach § 34 Absatz 3 EStG genutzt werden.

13.2.14 Besteuerungsverfahren

Die Investmentgesellschaft, die Beteiligungsgesellschaft (in der Rechtsform einer Personengesellschaft) und die Immobilienentwicklungsgesellschaften haben jährlich beim jeweils zuständigen Betriebsfinanzamt eine Erklärung über die gesonderte und einheitliche Feststellung von Grundlagen für die Einkommensbesteuerung einzureichen, auf deren Grundlage die Besteuerungsgrundlagen der betreffenden Anleger einheitlich und gesondert festgestellt werden. Die Betriebsfinanzämter der Beteiligungs- beziehungsweise Immobilienentwicklungsgesellschaften teilen hierbei dem Betriebsfinanzamt der Fonds- beziehungsweise Beteiligungsgesellschaft die entsprechenden Besteuerungsgrundlagen mit. Dieses teilt daraufhin die (zusammengefassten) Besteuerungsgrundlagen den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern der Anleger mit.

Die Tätigkeit des Wohnsitzfinanzamts erschöpft sich in der Auswertung der gemeldeten Besteuerungsgrundlagen in der Einkommensteuerveranlagung. Daher sind alle mit der Beteiligung im Zusammenhang stehenden Aufwendungen über die Investmentgesellschaft an das Betriebsfinanzamt zu erklären. Einwendungen gegen die Besteuerungsgrundlagen können nur im Wege der Anfechtung des entsprechenden Gewinnfeststellungsbescheides erhoben werden, jedoch nicht durch Anfechtung der jeweiligen Folgebescheide. Nach § 352 AO liegt die Einspruchsbefugnis auf Ebene der Investmentgesellschaft beziehungsweise der Beteiligungsgesellschaft, von wenigen Ausnahmen abgesehen, ausschließlich beim jeweils vertretungsberechtigten Geschäftsführer. Dies gilt gemäß § 48 FGO für das Klageverfahren entsprechend. Für lediglich als Treugeber beteiligte Anleger ergeben sich zusätzliche verfahrensrechtliche Einschränkungen.

Durch steuerliche Außenprüfungen auf Ebene der einzelnen Gesellschaften können sich die zunächst veranlagten steuerlichen Ergebnisse zu einem späteren Zeitpunkt ändern und zu Steuernachforderungen bei der Einkommensteuer und Gewerbesteuer führen. Insbesondere in diesen Fällen, aber auch bei einer verspätet durchgeführten Veranlagung, können neben der betreffenden Steuernachforderung auch Nachzahlungszinsen (6 Prozent p. a.) entstehen.

13.2.15 Gewerblicher Grundstückhandel

Da die auf Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften in unbedingter Veräußerungsabsicht verwirklichten Immobilienaktivitäten einen gewerblichen Grundstückshandel darstellen, ist zu beachten, dass sich durch die Investmentgesellschaftsbeteiligung Konsequenzen für die steuerliche Behandlung von Grundstücksgeschäften ergeben können, die ein Anleger im Privatbereich verwirklicht. Diese könnten im Rahmen einer Gesamtbetrachtung durch die Beteiligung an der Investmentgesellschaft gewerblichen Charakter annehmen.

Als Indiz für das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels gilt die Veräußerung von mehr als drei Grundstücken innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren (sogenannte Drei-Objekt-Grenze). Da es sich nur um ein Indiz handelt, kann es allerdings auch bei Unterschreiten der Drei-Objekt-Grenze zu der Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels kommen. Im Hinblick auf die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist zu beachten, dass aus der Beteiligung unter bestimmten Voraussetzungen auch Zählobjekte im Sinne der Drei-Objekt-Grenze resultieren können. Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist dies anzunehmen, wenn ein Anleger an der Gesellschaft zu mehr als 10 Prozent beteiligt ist beziehungsweise der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils am veräußerten Grundstück mehr als 250.000 EUR beträgt (BMF-Schreiben vom 26.03.2004, BStBl I 2004, Seite 434, Rz. 14 ff). Im Einzelfall kann es hierdurch sogar ohne Grundstücksveräußerung in eigener Person, nur durch die Zurechnung von Grundstücksveräußerungen aus Personengesellschaften/-gemeinschaften zu der Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels kommen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird unbedingt empfohlen, vor Verwirklichung von Grundstücksgeschäften im Privatbereich einen steuerlichen Berater zu konsultieren.

13.3 GEWERBESTEUER

13.3.1 Systematik

Die Gewerbesteuer bemisst sich nach dem Produkt des von der Gemeinde festgelegten Gewerbesteuer-Hebesatzes mit dem Gewerbesteuermessbetrag der Investmentgesellschaft. Bei Betriebsstätten in mehreren Gemeinden ist der Gewerbesteuermessbetrag zu zerlegen. Der Gewerbesteuermessbetrag ergibt sich aus der Multiplikation des Gewerbeertrages (abzüglich eines Freibetrages in Höhe von 24.500 EUR) mit dem Faktor 3,5 Prozent (Steuermesszahl).

Der Gewerbesteuer unterliegt nur der inländische Gewerbebetrieb. Steuerbefreiungen aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens sind auch auf Ebene der Gewerbesteuer zu beachten. Bei Anwendung der Anrechnungsmethode sind sowohl positive als auch negative Gewerbeerträge, die auf ausländische Betriebsstätten entfallen, bei der Ermittlung des Gewerbeertrages auszuscheiden.

Der Gewerbesteuer unterliegen auch Veräußerungs- oder Aufgabegewinne aus den Beteiligungen an der Beteiligungsbeziehungsweise den Immobilienentwicklungsgesellschaften. Ob die gewerbesteuerliche Belastung hierbei auf Ebene der Investmentgesellschaft, der Beteiligungsgesellschaft oder den Immobilienentwicklungsgesellschaften eintritt, ist abhängig davon, ob die veräußerte Beteiligung selbst als gewerblich oder als vermögensverwaltend einzustufen ist. Aufgrund der beabsichtigten wirtschaftlichen und rechtlichen Fondskonstruktion dürfte die Gewerbesteuerbelastung regelmäßig auf Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften anfallen. Zudem unterliegen auf Ebene der Investmentgesellschaft Gewinne aus der Veräußerung von Investmentgesellschaftsanteilen der Gewerbesteuer, sofern diese von nicht natürlichen Personen (z. B. Personen- oder Kapitalgesellschaften als Anteilseigner) bezogen worden sind. Da Veräußerungsgewinne, die aus dem Umlaufvermögens eines gewerblichen Grundstückshandels resultieren, grundsätzlich der Gewerbesteuer unterliegen, werden regelmäßig keine gewerbesteuerlich befreiten Veräußerungsgewinne gegeben sein.

Der Gewerbeertrag wird ausgehend von dem nach einkommenssteuerlichen Vorschriften ermittelten Gewinn unter Berücksichtigung der gewerbesteuerlichen Hinzurechnungen (§ 8 GewStG) und Kürzungen (§ 9 GewStG) ermittelt. Von dem Katalog der Hinzurechnungs- und Kürzungsvorschriften sind bei der vorliegenden Fondskonzeption insbesondere die folgenden Regelungen auf Ebene der jeweiligen Gesellschaften relevant:

- **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**
  Zinsen (sofern nach Anwendung der Zinsschranke und der Überentnahmenregelung abzugsfähig), die Hälfte der Mietaufwendungen und weitere in § 8 Nummer 1 GewStG abschließend aufgeführte und quotal zu berücksichtigende Aufwandsarten werden, soweit die Summe dieser Aufwendungen 200.000 EUR übersteigt, mit 25 Prozent hinzugerechnet. Da keine Fremdkapitalaufnahme durch die Investmentgesellschaft vorgesehen ist, dürfte die Vorschrift nur bei einem entsprechend hohen Anteil an fremdfinanzierten Beteiligungserwerben durch die einzelnen Anleger, und den hieraus resultierenden Zinsaufwendungen in den jeweiligen Sonderbetriebsvermögen, zur Anwendung kommen.

- **Schachteldividenden**
  Dividenden (und die hiermit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen) von in- und ausländischen Kapitalgesellschaften, an der die Investmentgesellschaft zu Beginn des jeweiligen Erhebungszeitraumes zu mindestens 15 Prozent beteiligt ist, werden bei der Ermittlung des Gewerbeertrages eliminiert. Wird diese Beteiligungsgrenze unterschritten, erfolgt hingegen eine Hinzurechnung des bislang in Höhe von 40 Prozent steuerfrei gebliebenen Dividendenanteils sowie der bislang zu 40 Prozent unberücksichtigt gebliebenen Aufwendungen. Da diese Vorschriften nur für Dividenden jedoch nicht für Veräußerungsergebnisse gelten, verbleibt es für Veräußerungsgewinne und -verluste aus Kapitalgesellschaftsbeteiligungen bei der Anwendung des Teileinkünfteverfahrens für gewerbesteuerliche Zwecke.

- **Ergebnisanteile aus Personengesellschaftsbeteiligungen**
  Verlustanteile aus in- oder ausländischen Personengesellschaftsbeteiligungen, bei der die Investmentgesellschaft als Mitunternehmerin anzusehen ist, sind bei Ermittlung des Gewerbeertrages hinzuzurechnen. Im Umkehrschluss sind entsprechende Gewinnanteile bei Ermittlung des Gewerbeertrags zu kürzen.

- **Ausländische Steuern**
  Soweit ausländische Steuern bei der Gewinnermittlung abgezogen sind, ist zur Ermittlung des Gewerbeertrages eine Hinzurechnung vorzunehmen.

- **Grundstücksunternehmen**
  Zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung mit Grundsteuer und Gewerbesteuer wird bei der Ermittlung des Gewerbeertrages eine pauschale Kürzung für inländischen zum Betriebsvermögen gehörenden Grundbesitz vorgenommen. Unter bestimmten Voraussetzungen können Grundstücksunternehmen eine erweiterte Kürzung in Hinblick auf den Teil der Einkünfte vornehmen, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt.

13.3.2 Gewerbeverlust

Im Gewerbesteuerrecht ist lediglich der Verlustvortrag jedoch kein Verlustrücktrag vorgesehen. Voraussetzung für die gewerbesteuerliche Verlustnutzung in den folgenden Erhebungszeiträumen ist die Identität des Gewerbebetriebes im Verlustentstehungsjahr mit dem des Verlustabzugsjahres

(Unternehmensidentität). Daneben ist der Gewerbeverlust bei Personengesellschaften an den Bestand der Gesellschafter geknüpft (Unternehmeridentität). So führen der Austritt eines Gesellschafters oder der Gesellschafterwechsel zu einem anteiligen Verlustuntergang.

13.3.3 Auswirkungen auf die Einkommensbesteuerung
Die Gewerbesteuer stellt eine nicht abzugsfähige Betriebsausgabe dar. Sie ist daher bei Ermittlung der den Anlegern zuzurechnenden Einkünfte dem steuerbilanziellen Jahresergebnis wieder hinzuzurechnen. Nach § 35 EStG kann grundsätzlich das Vierfache der anteiligen Gewerbesteuermessbeträge auf die Einkommensteuer der Anleger angerechnet werden (Steuerermäßigung). Die Ermäßigung ist auf die Einkommensteuer begrenzt, die auf den Anteil der Summe der positiven gewerblichen Einkünfte an der Summe aller positiven Einkünfte entfällt. Weiterhin ist die Anrechnung auf die anteilige tatsächlich zu zahlende Gewerbesteuer auf Ebene der jeweiligen Beteiligungs-/Immobilienentwicklungsgesellschaften begrenzt. Bei Beteiligungen an Kapitalgesellschaften ist insoweit keine Steuerermäßigung durch die Gewerbesteueranrechnung möglich.

In Abhängigkeit von der individuellen Situation des Anlegers ist es denkbar, dass die Wirkung der Steuerermäßigung ganz oder teilweise verfällt. Möglich ist dies beispielsweise bei einer niedrigen Summe der positiven gewerblichen Einkünfte, einem insgesamt niedrigen zu versteuernden Einkommen oder einem hohen Gewerbesteuer-Hebesatz. Zudem kann es bei der Anwendung der § 15 b EStG zu Anrechnungsüberhängen kommen, wenn gewerbesteuerlich belastete Gewinnanteile aufgrund der Verrechnung mit Verlustvorträgen im Sinne der § 15 b EStG letztlich im betreffenden Veranlagungszeitraum nicht mit Einkommensteuer belastet werden. Dieser Effekt kann insbesondere dadurch entstehen, dass der auf Ebene einer Immobilienentwicklungsgesellschaft realisierte Gewinn eine dortige Gewerbesteuerbelastung auslöst, während der anteilig auf den einzelnen Anleger entfallende Gewinnanteil mit dessen individuellem Verlustvortrag auf Ebene der Investmentgesellschaft verrechnet wird. Ein Vortrag/Rücktrag des nicht ausgenutzten Ermäßigungspotentials in andere Veranlagungszeiträume ist nicht möglich.

13.4 UMSATZSTEUER

Nach § 2 Absatz 1 UStG ist Unternehmer, wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig ausübt. Das reine Erwerben, Halten und Veräußern von Beteiligungen führt grundsätzlich zu keiner unternehmerischen Tätigkeit. Mit der Aufnahme eines Gesellschafters gegen Leistung einer Einlage erbringt die Investmentgesellschaft keinen steuerbaren Umsatz.

Die Investmentgesellschaft übt keine unternehmerische Tätigkeit im Sinne des Umsatzsteuergesetzes aus. Umsatzsteuerlich relevante Vorgänge können jedoch auf Ebene der Immobilien-entwicklungsgesellschaften durch dortige Immobilienaktivitäten verwirklicht werden. Dies löst jedoch keine umsatzsteuerlichen Folgen bei der Investmentgesellschaft aus.

Seit dem 01.01.2018 sind die Verwaltungsleistungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 4 Nummer 8 lit. h) UStG steuerfrei, sofern die Investmentgesellschaft mit den ›Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere im Sinne des § 1 Absatz 2 KAGB‹ vergleichbar ist. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft geht davon aus, dass diese Vergleichbarkeit bei der Investmentgesellschaft gegeben ist. Infolge dessen unterliegen die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft an die Investmentgesellschaft zu erbringenden Verwaltungsleistungen der Umsatzsteuerfreiheit, während bei den Leistungen an die Beteiligungsgesellschaft weiter von einer Steuerpflicht der Leistungen ausgegangen wird. Da für diese erst im Jahr 2018 in Kraft getretene Vorschrift noch keine Rechtsprechung und konkreten Verwaltungsanweisungen vorliegen, können die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung derzeit aber noch nicht vollständig beurteilt werden. Daher steht nicht abschließend fest, in welchem Maße das Investmentvermögen mit Umsatzsteuerbeträgen auf die Verwaltungsleistungen belastet wird.

13.5 ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

13.5.1 Vermögensart
Die Vererbung oder Schenkung der Beteiligung unterliegt grundsätzlich der Erbschafts- beziehungsweise Schenkungssteuer. Bei treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen ist nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht die Beteiligung an einer Personengesellschaft Gegenstand der Übertragung im Erb- oder Schenkungsfall, sondern der Herausgabeanspruch des treuhänderisch beteiligten Anlegers gegenüber der Treuhandkommanditistin auf Rückübereignung des Treuguts (Sachleistungsanspruch).

13.5.2 Bewertung
Die Beteiligung wird jedoch unabhängig davon, ob diese treuhänderisch gehalten wird, mit dem gemeinen Wert (Verkehrswert) für erbschaft-/schenkungssteuerliche Zwecke

bewertet. Dieser ist soweit möglich, aus Verkäufen innerhalb des letzten Jahres vor der Übertragung abzuleiten. Ansonsten ist der gemeine Wert des übertragenen Anteils auf Grundlage eines Ertragswertverfahrens zu ermitteln, wobei als Mindestwert der Substanzwert angesetzt werden muss. Zur Ermittlung des Mindestwertes sind die für Grundstücke bestehenden bewertungsrechtlichen Sonderregelungen zu beachten.

13.5.3 Vergünstigungen für Betriebsvermögen

Dagegen können die Verschonungsregeln nur für Betriebsvermögen gewährt werden. Die Finanzverwaltung hält aufgrund der jüngeren finanzgerichtlichen Rechtsprechung nicht länger an ihrer Auffassung fest, dass treuhänderisch gehaltene Beteiligungen grundsätzlich kein begünstigtes Betriebsvermögen darstellen können. Somit stellen diese, genauso wie direkt gehaltene Kommanditanteile, grundsätzlich nach § 13 b Absatz 1 Nummer 2 ErbStG begünstigungsfähiges Vermögen dar. Die tatsächliche Anwendbarkeit der Vergünstigungen ist jedoch zusätzlich von der Höhe des Verwaltungsvermögens abhängig.

Nach der neuerlichen Reform der Erbschaftsteuer im Oktober 2016 ist hierbei zunächst eine sog. konsolidierte Verbundvermögensaufstellung zu erstellen, in der die (anteiligen) Vermögensgegenstände über die verschiedenen Beteiligungsstufen zusammengefasst werden. Ob Verwaltungsvermögen vorliegt, ist somit von der Vermögensstruktur über alle Beteiligungsebenen abhängig.

Das Aktivvermögen der Immobilienentwicklungsgesellschaften wird im Wesentlichen aus unbebauten Grundstücken, Grundstücken im Bebauungszustand und zur Veräußerung bestimmten bebauten Grundstücken bestehen. Es handelt sich hierbei nicht um Verwaltungsvermögen im Sinne des § 13 b Absatz 4 ErbStG, so dass eine Gewährung der Verschonungsregeln für Betriebsvermögen grundsätzlich möglich ist. Allerdings könnte ein hoher Anteil an vermieteten (Bestands-)Immobilien die Betriebsvermögensvergünstigungen gefährden, da es sich insoweit um Verwaltungsvermögen handelt. Wie in diesem Zusammenhang zwischenzeitliche Vermietungen bei grundsätzlicher bestehender Veräußerungsabsicht zu behandeln sind (zum Beispiel vor Beginn oder während der Baumaßnahme) kann – mangels diesbezüglicher Rechtsprechung – gegenwärtig nicht beurteilt werden. Aus Vorsichtsgründen ist jedoch davon auszugehen, dass auf die tatsächliche Nutzung im Besteuerungszeitpunkt abzustellen ist und daher zwischenzeitliche Vermietungen schädlich sein können.

Zum Verwaltungsvermögen rechnet außerdem sogenanntes Finanzvermögen (als Summe von Zahlungsmitteln, Geschäftsguthaben, Geldforderungen und anderen Forderungen), soweit dieses nach Abzug der Schulden 15 Prozent des Wertes des Gesellschaftsvermögens übersteigt. Insbesondere bestehende Liquiditätsreserven auf den verschiedenen Beteiligungsebenen zum Bewertungsstichtag können somit dazu führen, dass sich der Anteil des Verwaltungsvermögens erhöht.

Daher kann an dieser Stelle keine abschließende Aussage darüber getroffen werden, in welchem Ausmaß die Voraussetzungen für das Vorliegen von begünstigtem Betriebsvermögen von der Investmentgesellschaft erfüllt werden. Grundsätzlich nicht begünstigt ist Betriebsvermögen, das weder einer inländischen Betriebsstätte, noch einer Betriebsstätte im EU-/EWR-Raum dient.

Grundsätzlich kann nur das begünstigte Vermögen (das nach Abzug des Verwaltungsvermögens verbleibende Vermögen) in den Genuss der erbschaftsteuerlichen Verschonungsregelungen kommen. Allerdings wird in Höhe von 10 Prozent des begünstigten Vermögens pauschal eine Umwidmung von Verwaltungsvermögen in zusätzliches begünstigtes Vermögen vorgenommen. Sogenanntes ›junges Verwaltungsvermögen‹, das der Gesellschaft im Besteuerungszeitpunkt weniger als zwei Jahre zuzurechnen war, ist von der vorstehenden Begünstigung ausgenommen. Dies gilt insbesondere für sogenannte ›junge Finanzmittel‹, die innerhalb von zwei Jahren vor dem Besteuerungszeitpunkt in die Gesellschaft eingelegt worden sind. Insbesondere die Regelungen zu den jungen Finanzmitteln können zu einem höheren Anteil von erbschaftsteuerlich nicht begünstigten Vermögen führen.

Sollte der Anteil des Verwaltungsvermögens mindestens 90 Prozent betragen, entfallen die erbschaftsteuerlichen Verschonungsregelungen in Gänze.

Die Verschonungsregelungen für Betriebsvermögen beinhalten im Regelfall eine Freistellung (sogenannter Verschonungsabschlag) des begünstigten Vermögens in Höhe von 85 Prozent (bei einem Verwaltungsvermögensanteil von maximal 20 Prozent kann optional auch eine vollständige Freistellung des begünstigten Vermögens gewählt werden), sowie einen zusätzlichen Abzugsbetrag vom begünstigten Vermögen von maximal 150.000 EUR. Dieser Abzugsbetrag kann innerhalb von 10 Jahren für Erwerbe von derselben Person nur einmal gewährt werden. Zudem verringert sich der Abzugsbetrag um 50 Prozent des Betrages, um den der nach

Abzug des Verschonungsabschlages verbleibende Wert den Betrag von 150.000 EUR übersteigt. Im Falle der Anwendung der Vergünstigungen sind die Behaltens- und Entnahmebeschränkungen nach § 13a Absatz 6 beziehungsweise § 13a Absatz 10 ErbStG zu beachten. Selbst nicht verschuldete Verstöße gegen die Behaltensfristen (zum Beispiel bei Insolvenz) sind schädlich.

13.5.4 Ausländische Erbschaft- oder Schenkungsteuer/ Doppelbesteuerung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der unentgeltlichen Übertragung der Investmentgesellschaftsbeteiligung im Ausland hinsichtlich der dort befindlichen Vermögensteile ein erbschaft- oder schenkungsteuerpflichtiger Tatbestand ausgelöst wird. Hieraus können neben der resultierenden Steuerbelastung auch ausländische Steuererklärungspflichten resultieren.

Da Deutschland nur mit wenigen Staaten Doppelbesteuerungsabkommen hinsichtlich der Erbschaft- beziehungsweise Schenkungsteuer abgeschlossen hat, wird, insbesondere bei fehlenden Doppelbesteuerungsabkommen, im Falle eines steuerpflichtigen Vorgangs im Ausland eine Doppelbesteuerung häufig nicht vermieden werden können. Die Anrechnung der ausländischen Erbschaftsteuer beziehungsweise Schenkungsteuer ist zum Teil auf die deutsche Erbschaftsteuer beschränkt, die auf bestimmte ausländische Vermögensarten entfällt (§ 21 ErbStG), so dass eine Steueranrechnung gegebenenfalls vollständig unterbleibt.

13.6 GRUNDERWERBSTEUER

Der unmittelbare Erwerb von Grundstücken ist nach der Fondskonzeption nicht vorgesehen. Grunderwerbsteuer kann jedoch entstehen, wenn die Investmentgesellschaft mindestens 95 Prozent der Anteile an einer Gesellschaft erwirbt, zu deren Vermögen ein inländisches Grundstück gehört. Ob diese Anteile in einem einheitlichen Vorgang erworben werden oder die Beteiligungsgrenze erst im Zeitablauf überschritten wird, ist ohne Belang. Da das Gesetz in diesem Fall den Erwerb des Grundstückes durch die Investmentgesellschaft fingiert, ist sie Schuldnerin der Grunderwerbsteuer.

Auf Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften werden bei inländischen Grundstückserwerben Grunderwerbsteuerbelastungen eintreten. Darüber hinaus kann sich bei Verschiebungen der Beteiligungsverhältnisse nach dem Grundstückserwerb eine zusätzliche Grunderwerbsteuerbelastung ergeben, wenn innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 Prozent der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen.

13.7 FOREIGN ACCOUNT TAX COMPLIANCE ACT (FATCA) UND FINANZKONTEN-INFORMATIONSAUSTAUSCH-GESETZ

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

Die FATCA-USA-Umsetzungsverordnung regelt die konkrete Ausgestaltung des Verfahrens sowie Pflichten der Beteiligten. Bei Nichterfüllung der Pflichten greifen Sanktionen aufgrund von festgelegten Ordnungswidrigkeitsvorschriften. Infolge dessen besteht seitens des Anlegers eine Verpflichtung gegenüber der Investmentgesellschaft auf Anfrage alle erforderlichen Informationen und Nachweise zur Verfügung zu stellen sowie gegebenenfalls notwendige Formulare auszufüllen, die von der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit FATCA oder einer entsprechenden Regelung für eine Vermeidung eines Quellensteuereinbehalts oder für eine Erstattung einbehaltener Steuern in den USA benötigt werden. Änderungen der gegebenen Informationen und Nachweise hat der Anleger der Investmentgesellschaft unverzüglich in Textform, durch Vorlage geeigneter Dokumente, mitzuteilen.

Ebenso haben sich die Mitgliedstaaten der Europäischen Union sowie weitere teilnehmende Staaten (vgl. hierzu die Homepage der OECD zum Common Reporting Standard) verpflichtet, einen automatischen Austausch von Steuerdaten (sogenannter ›Common Reporting Standard‹ (CRS)) durchzuführen. Mit dem am 01.01.2016 in Kraft getretenen Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz sind meldepflichtige Angaben zum Anleger zu erheben und an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden.

14 KOSTEN

14.1 FINANZ- UND INVESTITIONSPLAN

Finanz- und Investitionsplan (Prognose)	EUR	% des Kommanditkapitals [1] (inkl. Ausgabeaufschlag)	% des Kommanditkapitals [1] (ohne Ausgabeaufschlag)
Mittelherkunft			
Kommanditkapital [2]	**10.000.000**	**95,24**	**100,00**
Ausgabeaufschlag [2, 3] (Kosten der Eigenkapitalvermittlung)	**500.000**	**4,76**	**5,00**
Mittelherkunft gesamt	**10.500.000**	**100,00**	**105,00**
Mittelverwendung			
Investitionskapital (Beteiligungsgesellschaft) [2, 4]	**9.011.000**	**85,82**	**90,11**
Initialkosten			
Vergütungen			
Eigenkapitalvermittlung [2]	**584.000**	**5,56**	**5,84**
Konzeption [2]	**98.000**	**0,93**	**0,98**
Prospektierung [2]	**88.000**	**0,84**	**0,88**
Marketing [2]	**98.000**	**0,94**	**0,98**
Treuhandschaft [2]	**25.000**	**0,24**	**0,25**
Fondseinrichtung [2]	**81.000**	**0,77**	**0,81**
Platzierungsgarantie [2]	**15.000**	**0,14**	**0,15**
Ausgabeaufschlag [2, 3] (Kosten der Eigenkapitalvermittlung)	**500.000**	**4,76**	**5,00**
Mittelverwendung gesamt	**10.500.000**	**100,00**	**105,00**

1 Bei den angegebenen Werten handelt es sich um gerundete Werte.
2 Die gekennzeichneten Positionen sind variabel und abhängig vom platzierten Kommanditkapital.
3 Der Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % des Kommanditkapitals dient zur Abdeckung weiterer Kosten der Eigenkapitalbeschaffung.
4 Die Liquiditätsreserve wird in der Beteiligungsgesellschaft gebildet: Es wird eine Höhe von 5 % angestrebt.

FINANZIERUNGSPLAN

Ausgabepreis (Nominalwert Einlage, Veröffentlichung)
Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner gezeichneten Kommanditeinlage zuzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage die den Nominalwert der Einlage des Anlegers darstellt, wird vom Anleger individuell gewählt. Die Mindestbeteiligungssumme eines Anlegers an der Investmentgesellschaft beträgt 10.010 EUR. Die Zahlung der gezeichneten Kommanditeinlage erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag und monatlichen Teilzahlungen. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 70 EUR und müssen auf volle Euro gerundet sein. Die monatlichen Teilzahlungen erfolgen über 120 Monate. Die anfängliche Einmalzahlung beträgt regelmäßig mindestens das 23-fache einer monatlichen Teilzahlung. Optional kann eine höhere anfängliche Einmalzahlung geleistet werden. Infolge reduzieren sich die über einen Zeitraum von 120 Monaten zu leistenden monatlichen Teilzahlungen. Durch Sonderzahlungen in Höhe von mindestens 1.000 EUR kann überdies die Einzahlungsdauer verkürzt werden (vergleiche Abschnitt 2.7). Der Ausgabepreis wird neben dem hier vorliegenden Verkaufsprospekt, laufend im Internet unter www.project-investment.de veröffentlicht. Änderungen des Ausgabepreises sind nicht vorgesehen.

Kommanditkapital der Investmentgesellschaft
Im Rahmen des vorliegenden Finanz- und Investitionsplans wird bis zum Ende der Platzierungsphase ein eingeworbenes und eingezahltes Kommanditkapital von 10 Millionen EUR unterstellt.

Das tatsächliche Gesellschaftskapital zum Ende des Platzierungszeitraums kann gegebenenfalls höher sein als das im Finanz- und Investitionsplan genannte Kommanditkapital von 10 Millionen EUR. Bei einer Variation des Kommanditkapitals ändert sich entsprechend der jeweilig ausgewiesenen Kostenquote der ausgewiesene Betrag für die einzelne Position.

Fremdfinanzierung
Eine Aufnahme von Fremdkapital kann nach Maßgabe der Anlagebedingungen erfolgen. Danach ist unter anderem optional die Kreditaufnahme zulässig, soweit der Kreditgeber den Bau von Immobilien, insbesondere Mietwohnungen bzw. Sozialwohnungen, im Rahmen energetischer Förderprogramme staatlicher Förderinstitutionen, insbesondere der KfW Bankengruppe unterstützt, oder der Kreditgeber den Bau von nachhaltigen Immobilien, insbesondere Mietwohnungen bzw. Sozialwohnungen, anhand von ESG-Kriterien einer staatlichen Einrichtung, eines Bundeslandes und/oder einer kommunalen Förderinstitution durch Vergabe von Mitteln, auch in Form von Darlehen, unterstützt. Eine darüberhinausgehende Fremdfinanzierung außerhalb der Bestimmungen der Anlagebedingungen ist nicht zulässig.

Ausgabeaufschlag (Höhe, Verwendung)
Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage.

Der Ausgabeaufschlag wird zur Deckung der Ausgabekosten der Investmentgesellschaft im Rahmen der Eigenkapitalvermittlung verwendet.

INVESTITIONSPLAN

Der vorstehende Finanz- und Investitionsplan stellt eine geplante Eigenkapitalplatzierung in Höhe von 10 Millionen EUR und dessen Verwendung als Investitionskapital der Investmentgesellschaft sowie die mit der Realisierung des Gesellschaftszwecks verbundenen einmaligen Initialkosten während der Platzierungsphase als absolute und prozentuale Größen, unter Berücksichtigung der im Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes geltenden Umsatzsteuersätze dar. Bei einer künftigen Änderung der Steuergesetzgebung, insbesondere in Bezug auf die Umsatzsteuer, werden die Bruttobeträge sowohl im Investitionsplan wie auch in den nachfolgenden Einzelerläuterungen entsprechend angepasst.

Investitionskapital Beteiligungsgesellschaft
Im Rahmen des vorgesehenen einzuwerbenden Kommanditkapitals werden rund 9,011 Millionen EUR als Kommanditeinlage in die Beteiligungsgesellschaft, PROJECT M 21 Beteiligungs GmbH & Co. KG, zur mittelbaren Durchführung von Immobilienentwicklungen (siehe Abschnitt ›5.2 Anlagepolitik und Anlagestrategie‹) geleistet. Dies entspricht einem Investitionskapital von rund 90,11 Prozent des eingeworbenen Kommanditkapitals ohne Ausgabeaufschlag.

Initialkosten

- **Eigenkapitalvermittlung**
  Für die Vermittlung des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft erhält die PROJECT Vermittlungs GmbH einmalig eine Vergütung von 5,84 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlagen. Sollten sich gesetzliche oder regulatorische Änderungen hinsichtlich der Beurteilung der Besteuerung der Vergütung ergeben, ändert sich die Vergütung entsprechend. Der Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 Prozent des Kommanditkapitals dient zur Abdeckung weiterer Kosten der Eigenkapitalvermittlung. Die Vergütung beträgt einmalig mindestens 584.000 EUR zuzüglich Ausgabeaufschlag in Höhe von mindestens 500.000 EUR. Die Vergütung ist in Abhängigkeit vom Platzierungsstand fällig.

- **Konzeption**
  Als Verantwortliche für die Ausgestaltung und Umsetzung des Beteiligungsangebots erhält die PROJECT Investment AG einmalig eine Vergütung von 0,98 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Vergütung beträgt einmalig mindestens 98.000 EUR. Die Vergütung ist in Abhängigkeit vom Platzierungsstand fällig.

- **Prospektierung**
  Die PROJECT Investment AG erhält für die Entwicklung, Ausarbeitung und Drucklegung sowie Aktualisierung der Verkaufsunterlagen, insbesondere der Anlagebedingungen, der wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospektes einschließlich der Zeichnungsunterlagen einmalig eine Vergütung von 0,88 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Vergütung beträgt einmalig mindestens 88.000 EUR. Die Vergütung ist in Abhängigkeit vom Platzierungsstand fällig.

- **Marketing**
  Die PROJECT Beteiligungen AG erhält für die Durchführung des Marketings einschließlich Öffentlichkeitsarbeit einmalig eine Vergütung von 0,98 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Vergütung beträgt einmalig mindestens 98.000 EUR. Die Vergütung ist in Abhängigkeit vom Platzierungsstand fällig.

- **Treuhandschaft**
  Die PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Treuhandkommanditistin erhält einmalig eine Vergütung von 0,25 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Vergütung beträgt einmalig mindestens 25.000 EUR. Die Vergütung ist in Abhängigkeit vom Platzierungsstand fällig.

- **Fondseinrichtung**
  Die Vergütungen der PROJECT Investment AG zur Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs der Investmentgesellschaft inklusive Fondseinrichtung betragen 0,81 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Vergütung beträgt einmalig mindestens 81.000 EUR. Die Vergütung ist in Abhängigkeit vom Platzierungsstand fällig.

- **Platzierungsgarantie**
  Für die Übernahme der Platzierungsgarantie für das einzuwerbende Mindestkapital in Höhe von 10 Millionen EUR erhält die PROJECT Vermittlungs GmbH im Rahmen ihres Auftrags zur Eigenkapitalvermittlung einmalig eine Vergütung in Höhe von 0,15 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals. Sollten sich gesetzliche oder regulatorische Änderungen hinsichtlich dieser Beurteilung der Besteuerung der Vergütung ergeben, ändert sich die Vergütung entsprechend. Die Vergütung beträgt einmalig mindestens 15.000 EUR. Die Vergütung ist in Abhängigkeit vom Platzierungsstand fällig.

Die Summe aus Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden vorgenannten Initialkosten beträgt maximal 14,89 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals.

14.2 LAUFENDE KOSTEN, DIE VON DER INVESTMENTGESELLSCHAFT ZU TRAGEN SIND

Nach Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs fallen im Rahmen der Fortführung des Geschäftsbetriebs bis zur Liquidation der Investmentgesellschaft nachfolgende Vergütungen an.

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

Die Summe aller nachfolgend unter lit. a) dargestellten laufenden Vergütungen an die AIF-KVG sowie an Gesellschafter der Gesellschaft kann insgesamt bis zu 1,60 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

a) Vergütungen, die an die KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind:

   aa) Die KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft einschließlich deren Buchhaltungsführung eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,46 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

   bb) Die Komplementärin erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit sowie für ihre Haftungsübernahme – erstmalig zeitanteilig für das Jahr 2021 – eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch eine jährliche Vergütung in Höhe von 17.850 EUR. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

   cc) Die Treuhandkommanditistin erhält als Entgelt für ihre Tätigkeit (insbesondere: treuhänderische Verwaltung der Anteile, Vornahme aller damit im Zusammenhang stehenden Handelsregisteranmeldungen sowie Einrichtung und Führung eines Anlegerregisters), die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung von bis zu 0,12 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

b) Vergütungen, die von der Gesellschaft an Dritte zu zahlen sind:

   Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit als Verwahrstelle im Sinne des KAGB erstmalig zeitanteilig für das Jahr 2021 eine Vergütung von bis zu 0,98 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch erhält sie eine jährliche Vergütung in Höhe von 46.410 EUR. Umfasst ein Geschäftsjahr keine vollen 12 Monate (Rumpfgeschäftsjahr) erhält die Verwahrstelle die Vergütung zeitanteilig. Sie ist berechtigt, auf ihre Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Die Verwahrstelle kann Aufwendungsersatz für im Rahmen der Ankaufsbewertung

oder Eigentumsverifikation notwendige externe Gutachten beanspruchen.

c) Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft

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

- bankübliche Depot- und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle, gegebenenfalls einschließlich banküblicher Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Gesellschaft und deren Vermögensgegenstände gemäß §§ 261 und 271 KAGB;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung in Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie für die Abwehr gegen die Gesellschaft erhobener Ansprüche;
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen und Versammlungen des gegebenenfalls eingerichteten Beirats.

Im Zusammenhang mit nicht unter 14.3 c) erfassten Transaktionen, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung sowie gegebenenfalls entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltung-, und Betriebskosten) der Vermögensgegenstände, werden der Investmentgesellschaft von Dritten in Rechnung gestellten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft stehen keine Rückvergütungsansprüche aus den von der Investmentgesellschaft an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu.

Beteiligt sich die Investmentgesellschaft un- bzw. mittelbar an einem Vermögensgegenstand im Sinne von § 1 Absatz 1 Nummer 1 d) und/oder Nummer 1 e) (zusammen kurz: Ziel-Investmentvermögen) der Anlagebedingungen (siehe Anhang 19.3), so können Aufwendungen, insbesondere für die Verwaltung durch eine andere AIF-KVG, anfallen. Beim Erwerb von Anteilen an Ziel-Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der AIF-KVG selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die AIF-KVG oder die andere Gesellschaft keine Ausgabeaufschläge berechnen.

Die AIF-KVG hat im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die der Gesellschaft von der AIF-KVG selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

14.3 LAUFENDE KOSTEN, DIE VON DER BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT ZU TRAGEN SIND

Die nachfolgend genannten Kosten auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Beteiligungsgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

a) Vergütungen an Gesellschafter

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungsgesellschaften werden insgesamt an Gesellschafter (Komplementär) der Beteiligungsgesellschaft Vergütungen in Höhe von bis zu 0,02 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Beteiligungsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr gezahlt. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des

Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

b) Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Beteiligungsgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe der vorstehenden unter ›14.2 c) Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft‹ genannten Aufwandspositionen anfallen.

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

c) Transaktionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen fallen die im Zusammenhang mit der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 Ziffer 1 lit. a) bis e) der Anlagebedingungen (siehe Anhang 19.3) entstehenden Kosten an. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann über alle Ebenen der Beteiligungsgesellschaften für die Begleitung und Durchführung des Verkaufsprozesses (mit Ausnahme von Geldmarktinstrumenten, Bankguthaben und Gelddarlehen gemäß § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB) pro Vermögensgegenstand eine einmalige Vergütung von insgesamt bis zu 1,94 Prozent des Transaktionsgegenwertes (anteiliger Projektverkaufspreis) erhalten.

14.4 ERFOLGSABHÄNGIGE GEWINNBETEILIGUNG

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung des AIF je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen (gewinnunabhängige Entnahmen) geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 7 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 6 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit Auflage im Sinne des § 343 Absatz 4 KAGB und endet mit Veräußerung des letzten Vermögensgegenstandes.

14.5 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ZAHLENDE KOSTEN UND GEBÜHREN

Neben dem Ausgabepreis hat der Anleger im Falle einer Abtretung und Beendigung des Treuhandverhältnisses die Kosten der Beglaubigung der Handelsregistervollmachten sowie die damit verbundenen Kosten von Handelsregisteränderungen zu tragen. Des Weiteren tragen alle notwendigen Kosten im Zusammenhang mit der Verfügung über Kommanditanteile, insbesondere die Kosten der Handelsregisteränderungen, im Verhältnis zur Gesellschaft der ausscheidende und der eintretende Gesellschafter als Gesamtschuldner, jedoch nicht mehr als 5 Prozent des Anteilswertes.

Bei einem Ausschluss aus der Gesellschaft kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 Prozent des Anteilswertes verlangen. Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Anleger selbst. Im Fall des Todes eines Anlegers tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer, auf welche die Kommanditanteile übergehen, alle durch den Erbfall der Investmentgesellschaft entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben. Werden der Investmentgesellschaft ausländische Urkunden zum Nachweis des Erbrechts oder der Verfügungsbefugnis vorgelegt, so ist die Investmentgesellschaft berechtigt, auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf die ausländischen Urkunden stützt, diese übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten über die Rechtswirkungen der vorgelegten Urkunden einzuholen. Die ihm selbst und der Gesellschaft aus der Nichterfüllung der Mitteilungspflichten als Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft entstehenden Aufwendungen und Schäden trägt jeder Gesellschafter selbst. Kosten für Sondertätigkeiten der Treuhandkommanditistin sind von dem jeweils betroffenen Anleger gesondert zu vergüten. Die Gesellschaft und die Treuhandkommanditistin sind im Verhältnis zum Gesellschafter berechtigt, aber nicht verpflichtet, verspätet oder unvollständig mitgeteilte Sonderbetriebsausgaben im Feststellungsverfahren noch geltend zu machen, sofern der Gesellschafter die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten übernimmt. Anleger können auf eigene Kosten durch einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten die Bücher und Papiere der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft einsehen. Dieses beinhaltet bei Widerspruch zum Einsichtsbevollmächtigten durch die Geschäftsführung Kosten für den durch die Wirtschaftsprüfungskammer bestimmten Einsichtsbevollmächtigten und etwaige Kosten der Wirtschaftsprüferkammer. Im Falle eines Ausschlusses oder einer Herabset-

zung trägt der säumige Anleger sämtliche notwendige Kosten und Aufwendungen der Investmentgesellschaft in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 Prozent des Anteilswertes. Gegebenenfalls individuell veranlasste Kosten wie Kommunikations-, Bank, Steuerberatungs-, Reisekosten oder Kosten, die aufgrund einer individuellen Anteilsfinanzierung entstehen, sind vom jeweiligen Anleger zu leisten.

Die vorgenannten Kosten können in ihrer Höhe nicht beziffert werden und beinhalten gegebenenfalls Steuern in gesetzlicher Höhe.

14.6 STEUERN

Die in den Abschnitten 14.1 bis 14.5 vorgenannten Beträge berücksichtigen die im Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes geltenden Umsatzsteuersätze. Bei einer künftigen Änderung der Steuergesetzgebung, insbesondere in Bezug auf die Umsatzsteuer, werden die Bruttobeträge entsprechend angepasst.

14.7 GESAMTKOSTENQUOTE

Die Gesamtkostenquote stellt eine einzige Zahl dar, die auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres basiert. Sie gibt das Verhältnis der bei der Investmentgesellschaft anfallenden Verwaltungskosten sowie weiterer Aufwendungen, die der Investmentgesellschaft belastet werden können, zum Nettoinventarwert der Vermögensgegenstände an. Die Gesamtkostenquote beinhaltet nicht die von der Investmentgesellschaft gesondert zu zahlenden Transaktions- und Initialkosten und die erfolgsabhängige Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die im jeweiligen abgelaufenen Geschäftsjahr zu Lasten der Investmentgesellschaft angefallenen, vorstehend erläuterten Kosten, werden im Jahresbericht offengelegt und als Gesamtkostenquote ausgewiesen.

In der vorgenannten Gesamtkostenquote sind die bereits unter Punkt 14.2 Buchstabe a) bis c) erläuterten ›Laufenden Kosten‹ enthalten.

14.8 BEENDIGUNG DER BETEILIGUNG RÜCKNAHMEPREIS

Da während der Laufzeit der Investmentgesellschaft eine Rückgabemöglichkeit für Anteile der Anleger ausgeschlossen ist, wird in diesem Zeitraum kein Rücknahmepreis für Anteile an der Investmentgesellschaft ermittelt beziehungsweise veröffentlicht.

Nach Beendigung der Laufzeit wird die Investmentgesellschaft abgewickelt, wobei grundsätzlich die Geschäftsführung als Liquidatorin der Investmentgesellschaft bestellt ist. In den Fällen des vorzeitigen Ausscheidens der Komplementärin obliegt die Liquidation der Investmentgesellschaft der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Die Liquidatorin verwertet das Gesellschaftsvermögen der Investmentgesellschaft unter Wahrung der Interessen der Anleger. Die Liquidatorin hat nach Maßgabe des § 161 KAGB jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht. Der Liquidationserlös wird zunächst zur Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft in der durch Gesetz festgelegten Reihenfolge verwendet und sodann zur Deckung von Rückstellungen, wie sie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für Eventualverbindlichkeiten oder sonstige Verpflichtungen der Investmentgesellschaft für erforderlich erachtet werden. Der verbleibende Liquidationserlös wird an die Anleger im Verhältnis ihres Kapitalanteils gemäß § 15 i. V. m. § 18 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages verteilt unter Berücksichtigung einer gegebenenfalls individuell zuzurechnenden erfolgsabhängigen Vergütung.

Ein Rücknahmeabschlag bei Beendigung der Beteiligung ist nicht zu entrichten.

15 WERTENTWICKLUNG

15.1 BISHERIGE WERTENTWICKLUNG

Es liegen zum Zeitpunkt der Prospekterstellung keine Daten über die bisherige Wertentwicklung der Investmentgesellschaft vor. Die Investmentgesellschaft wurde erst im Jahr der Aufstellung des Verkaufsprospektes 2021 gegründet. Daher kann über die frühere Wertentwicklung noch keine Aussage getroffen werden. Informationen zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert erhält der am Erwerb interessierte Anleger während der Platzierungsphase unter www.project-investment.de im Bereich für Private Investoren bzw. im letzten veröffentlichten Jahresbericht des AIF.

15.2 RENDITEERWARTUNG

Der Kapitalrückfluss in Bezug auf die Einlage des Anlegers beträgt im Mid-Case-Szenario 154,4 Prozent. Zum Zeitpunkt

der Erstellung des Verkaufsprospekts steht noch nicht fest, in welche Immobilienentwicklungen die PROJECT Investment AG für die Investmentgesellschaft investieren wird. Dementsprechend kann noch nicht bestimmt werden, wie das Kapital der Höhe und dem Vorhaben nach verteilt wird und wann genau die einzelnen Investitionen erfolgen sollen. Die Vielfalt der relevanten Einflussgrößen im Rahmen einer Prognose zur Kapitalrückzahlung lässt somit eine verlässliche und mit hinreichender Sicherheit belegte Aussage zur Höhe der Kapitalrückzahlungen nicht zu.

16 VERKAUFSUNTERLAGEN, JAHRESBERICHT UND SONSTIGE INFORMATIONEN FÜR ANLEGER

16.1 VERKAUFSUNTERLAGEN

Dem am Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft interessierten Anleger werden vor seinem Beitritt die wesentlichen Anlegerinformationen, der Verkaufsprospekt und der letzte veröffentlichte Jahresbericht der Investmentgesellschaft kostenlos zur Verfügung gestellt. Auf Verlangen des Interessenten können die vorgenannten Unterlagen in Papierform angefordert werden.

Die Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft und der vom Anleger abzuschließende Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag mit der Treuhandkommanditistin sind dem Verkaufsprospekt als Anlagen beigefügt.

Die vorgenannten Unterlagen können von interessierten Anlegern bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, kostenlos angefordert werden.

Zudem können die Verkaufsunterlagen auch im Internet unter www.project-investment.de im Bereich Private Investoren abgerufen werden.

16.2 JAHRESBERICHT

Die von der Investmentgesellschaft veröffentlichten Jahresberichte sind bei der Investmentgesellschaft und bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, erhältlich.

Zusätzlich können die Jahresberichte auch durch Nutzung des Anlegerportals bezogen werden. Die Nutzungsbedingungen für das Anlegerportal finden sich im Anhang 19.4.

Die Investmentgesellschaft veröffentlicht den ersten Jahresbericht innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021. Die Jahresberichte eines Geschäftsjahres werden jeweils spätestens zum 30. Juni des folgenden Geschäftsjahres veröffentlicht.

Der Jahresbericht enthält auch Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements der Kapitalverwaltungsgesellschaft, über die Risikomanagementmethoden und über die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft sowie gegebenenfalls die Angaben nach § 165 Absatz 3 Nummer 9 in Verbindung mit § 162 Absatz 2 Nummer 14 KAGB.

Die AIF-KVG hat im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die der Gesellschaft von der AIF-KVG selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

16.3 INFORMATIONEN GEGENÜBER DEM ANLEGER

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft informiert die Anleger der Investmentgesellschaft regelmäßig über den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regeln gelten, über jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Investmentgesellschaft, über das aktuelle Risikoprofil der Investmentgesellschaft und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme sowie über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Die vorgenannten Informationen werden den Anlegern der Investmentgesellschaft jeweils im Jahresbericht der Investmentgesellschaft offengelegt, der an den vorgenannten Stellen sowie durch Nutzung des Anlegerportals erhältlich ist. Die Investmentgesellschaft wird die nach dem Gesellschaftsvertrag zur Verfügung stellenden Einladungen und sonstige Zustellungen, soweit gesetzlich zulässig und nicht abweichend im Gesellschaftsvertrag geregelt, elektronisch (insbeson-

dere mittels E-Mails und/oder Anlegerportal) zur Verfügung stellen. Der Anleger kann in Textform verlangen, dass ihm diese vorstehenden Informationen gegebenenfalls auf eigene Kosten postalisch übersandt werden.

Insoweit das KAGB eine Übermittlung als dauerhafter Datenträger vorsieht, erfolgt eine Übermittlung an den Anleger in einer Form, die den Anforderungen an einen dauerhaften Datenträger im Sinne des KAGB entspricht.

Beim Erwerb von Anteilen an Ziel-Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der AIF-KVG selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die AIF-KVG oder die andere Gesellschaft keine Ausgabeaufschläge berechnen.

16.4 RECHTE DES ANLEGERS ZUM WIDERRUF

Dem Anleger steht ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß § 312 g BGB in Verbindung mit § 355 BGB zu. Der Anleger kann die auf die Beteiligung an der Investmentgesellschaft gerichtete Willenserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen.

Erfolgt der Widerruf des Anlegers durch Absendung einer entsprechenden Erklärung innerhalb von 14 Tagen, erstattet ihm die Investmentgesellschaft die von ihm geleisteten Einlagen nebst einem von ihm geleisteten Ausgabeaufschlag zurück. Die hier maßgebliche 14-Tages-Frist beginnt nach Erhalt der Widerrufsbelehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung der Informationspflichten der Investmentgesellschaft gemäß Artikel 246 b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246 b § 1 Absatz 1 EGBGB, zu laufen. Erfolgt der Widerruf rechtswirksam zu einem späteren Zeitpunkt, so erhält der Anleger nach den Grundsätzen der fehlerhaften Gesellschaft das Auseinandersetzungsguthaben ausgezahlt.

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

17 DATENSCHUTZHINWEIS

Die PROJECT Investment AG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der Investmentgesellschaft steht in der Pflicht, den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen, die mit der Verarbeitung personenbezogener Daten verbunden sind. Im Nachfolgenden finden sich hierzu umfassende Anlegerinformationen.

Wer ist ›Verantwortlicher‹ für den Datenschutz?
Verantwortlich für die Verarbeitung der Anlegerdaten ist insbesondere die PROJECT Investment AG. Diese ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Verwaltung des alternativen Investmentfonds betraut. In dieser Funktion entscheidet die KVG über die Zwecke und Mittel der Verarbeitung personenbezogener Daten.

Welche Daten erhebt die KVG?
Die KVG erhebt anfänglich lediglich die von den Anlegern in den Zeichnungsunterlagen angegebenen Daten. Diese umfassen Kontaktdaten, Geburtsdaten, Staatsangehörigkeit, Steuer- und Bankdaten, Ausweisdaten sowie Angaben zur wirtschaftlichen Berechtigung und gegebenenfalls ihren Status als politisch exponierte Person. Bei juristischen Personen als Anleger umfassen diese Daten auch Angaben zu deren gesetzlichen Vertreter. Die im weiteren Geschäftsverlauf seitens des Anlegers an die KVG gelieferten Daten werden ebenso hinterlegt.

Zu welchem Zweck erhebt die KVG personenbezogene Daten?
Die KVG erhebt ausschließlich die zur Bearbeitung der Beteiligung zwingend erforderlichen Angaben zur Person. Die Erforderlichkeit der Datenerhebung ergibt sich zum einen aus der Notwendigkeit, die Beteiligung für den Anleger führen zu können, zum anderen aber auch aus gesetzlichen Vorgaben, insbesondere aus den Bereichen der Geldwäscheprävention und steuerlicher Meldeverpflichtungen.

Auf welche Rechtsgrundlage stützt sich die Datenverarbeitung in der KVG?
Die Verarbeitung der Daten stützt die KVG auf eine freiwillige Einwilligung des Anlegers. Die Datenschutzgrundverordnung lässt eine Verarbeitung der jeweiligen Daten darüber hinaus

auch insoweit zu, als sie zur Erfüllung der Beteiligung bzw. zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen oder zur Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen erforderlich ist.

Wer ist der Datenschutzbeauftragte in der KVG?
Um ein hohes Maß an Sicherheit gewährleisten zu können, arbeitet die KVG mit dem Unternehmen Coseco GmbH, Experten im Bereich des Datenschutzes, zusammen. Coseco GmbH stellt der KVG hierfür einen externen Datenschutzbeauftragten zur Seite. Dieser ist erreichbar unter: Coseco GmbH, Albertus-Magnus-Straße 2, 86836 Graben

An wen werden Anlegerdaten weitergegeben?
Die KVG gibt Anlegerdaten grundsätzlich nicht an externe Dritte weiter. Eine Weitergabe innerhalb der PROJECT Investment Gruppe zur Bearbeitung der Beteiligung erfolgt selbstverständlich nur unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben. Sollte eine Weitergabe an Externe in Ausnahmefällen unvermeidbar sein, findet dies ausschließlich im Rahmen einer Auftragsverarbeitung statt. Werden Dienstleister in einem Drittstaat eingesetzt, werden diese zusätzlich zu schriftlichen Weisungen vertraglich zur Einhaltung des Datenschutzniveaus in Europa verpflichtet.

Hinweis: Eine Weitergabe von personenbezogenen Daten und Informationen zur Beteiligung an einen Finanzberater/Vermittler erfolgt nur mit ausdrücklicher Einwilligung des betroffenen Anlegers.

Wie lange werden personenbezogene Daten gespeichert?
Zur Bearbeitung einer Beteiligung ist eine Speicherung der Daten bis zur Beendigung erforderlich. Darüber hinaus ist die KVG aufgrund gesetzlicher Fristen zur Aufbewahrung von personenbezogenen Daten verpflichtet. Mit Ablauf der gesetzlichen Fristen werden diese Daten gelöscht.

Welche Rechte hat der Anleger gegenüber der KVG in Bezug auf seine erfassten Daten?
Der Anleger hat jederzeit das Recht von der KVG Auskunft über die Daten zu erhalten, die die KVG zu seiner Person hinterlegt hat. Ferner bittet die KVG regelmäßig um eine Mitteilung, sollten sich Daten zur Person im Laufe der Beteiligung verändern. Der Anleger hat darüber hinaus das Recht, die Löschung bzw. Einschränkung der Datenverarbeitung zu verlangen oder der Datenverarbeitung zu widersprechen. Ergibt sich daraus und aus den gesetzlichen Bestimmungen eine Pflicht, personenbezogene Daten zu löschen, bzw. deren Verarbeitung einzuschränken, kommt die KVG dieser Verpflichtung selbstverständlich unverzüglich nach.

Kann der Anleger seine Einwilligung widerrufen? Welche Folgen hat das?
Der Anleger kann seine Einwilligung jederzeit schriftlich gegenüber der KVG widerrufen. Dies berührt jedoch die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung der Daten bis zum Zeitpunkt des Widerrufs nicht. Zu beachten ist, dass gewisse Daten für die Bearbeitung der Beteiligung unerlässlich sind.

Besteht bei der KVG eine automatisierte Entscheidungsfindung inklusive Profiling?
Als verantwortungsbewusstes Unternehmen verzichtet die KVG bei ihren Geschäftsbeziehungen auf eine automatische Entscheidungsfindung oder ein Profiling.

An wen kann sich der Anleger wenden, wenn er mit der Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten nicht einverstanden ist?
Der Anleger kann sich mit Fragen und Anliegen zur Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten an die Anlegerverwaltung der KVG, postalisch unter Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg oder per E-Mail an anleger@project-investment.de wenden. Ebenso steht dem Anleger die Coseco GmbH unter o. g. Anschrift als Ansprechpartner für Fragen rund um den Datenschutz in der KVG zur Verfügung.

In Beschwerdefällen hat der Anleger zusätzlich das Recht, sich an die zuständige Aufsichtsbehörde, das Bayerische Landesamt für Datenschutzaufsicht, postalisch unter Promenade 27, 91522 Ansbach oder per E-Mail an poststelle@lda.bayern.de zu wenden.

18 FERNABSATZ- UND VERBRAUCHERINFORMATIONEN

Besondere Informationen gemäß § 312 d BGB in Verbindung mit Artikel 246 b des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

ÜBERSICHT

I. Allgemeine Informationen zur Investmentgesellschaft und zu anderen gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

III. Informationen über die Besonderheiten der Fernabsatzverträge

IV. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung

I. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR INVESTMENTGESELLSCHAFT UND ZU ANDEREN GEGENÜBER DEN ANLEGERN AUFTRETENDEN PERSONEN

Investmentgesellschaft
PROJECT Metropolen 21
geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Geschäftsanschrift
Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Handelsregister
Amtsgericht Bamberg HRA 12771

Hauptgeschäftstätigkeit
Erwerb, Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung, insbesondere der Beteiligung an der PROJECT M 21 Beteiligungs GmbH & Co. KG (Beteiligungsgesellschaft). Darüber hinaus ist die Gesellschaft berechtigt Darlehen zu gewähren, soweit die Gewährung an solche Beteiligungsgesellschaften erfolgt, an denen die Gesellschaft unmittelbar beteiligt ist. Ausgenommen sind genehmigungsbedürftige Tätigkeiten, insbesondere gemäß § 34 c und § 34 f GewO sowie § 32 i. V. m. § 1 KWG.

Aufsichtsbehörde
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Vertreter
Persönlich haftende Gesellschafterin PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Geschäftsanschrift
Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Handelsregister
Amtsgericht Bamberg HRB 5439

Gesetzliche Vertreter
Geschäftsführer Ralf Cont und Stefan Herb

Hauptgeschäftstätigkeit
Übernahme der persönlichen Haftung bei Kommanditgesellschaften

---

Treuhandkommanditistin
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Geschäftsanschrift
Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg
Tel.: 040.734 357 90
Fax: 040.734 357 911
E-Mail: mail@pw-ag.com

Handelsregister
Amtsgericht Hamburg HRB 96761

Gesetzliche Vertreter
Vorstände WP/StB Berthold R. Metzger (Vorsitzender) und WP/StB Gunnar Behrning

Hauptgeschäftstätigkeit
Betriebswirtschaftliche Prüfung, insbesondere von Jahresabschlüssen wirtschaftlicher Unternehmen, Beratung in steuerlichen Angelegenheiten, Sachverständigentätigkeit auf dem Gebiet der wirtschaftlichen Betriebsführung sowie die Übernahme von Treuhandverwaltungen.

Aufsichtsbehörde
Wirtschaftsprüferkammer, Berlin

Kapitalverwaltungsgesellschaft
PROJECT Investment AG

Geschäftsanschrift
Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
Tel.: 0951.91 790 100
Fax: 0951.91 790 101
E-Mail: info@project-investment.de

Handelsregister
Amtsgericht Bamberg HRB 7614

Gesetzliche Vertreter
Vorstände Ralf Cont, Stefan Herb und Matthias Hofmann

Hauptgeschäftstätigkeit
Übernahme der kollektiven Vermögensverwaltung gemäß den jeweils geltenden Rechtsvorschriften des KAGB, derzeit

bestehend aus der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement, administrativen Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Sinne des Anhang 1 der AIFMD.

Aufsichtsbehörde
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Verwahrstelle
CACEIS Bank S. A., Germany Branch

Geschäftsanschrift
Lilienthalallee 36, 80939 München

Handelsregister
Amtsgericht München HRB 229.834

Ständige Vertreter i. S. d. § 13 e Absatz 2 Nummer 3 HGB
Thies Clemenz, Anja Maiberger

Hauptgeschäftstätigkeit
Betrieb von Bankgeschäften jeder Art gemäß § 1 Absatz 1 KWG mit Ausnahme von Investmentgeschäften gemäß § 1 Absatz 1 Ziffer 6 KWG. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Wertpapieranlage- und Depotgeschäft. Für die Investmentgesellschaft übernimmt die Verwahrstelle die Verwahrung der Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 80 ff. KAGB.

Aufsichtsbehörde
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Anlagevermittler
Siehe die Angaben (Name und Anschrift) zum jeweiligen Vermittler auf der Beitrittserklärung

II. INFORMATIONEN ZU DEN VERTRAGSVERHÄLTNISSEN

Der Verkaufsprospekt vom 11.05.2021, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Beitrittserklärung enthalten eine Darstellung der wesentlichen Inhalte der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird nachfolgend auf diese Dokumente verwiesen.

1. Wesentliche Leistungsmerkmale
Der Anleger beteiligt sich auf der Grundlage des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrages (kurz: Treuhandvertrag) mittelbar als Treugeber über die PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft an der Investmentgesellschaft.

Der Anlagebetrag wird zur Investition in die Investmentgesellschaft, PROJECT Metropolen 21 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, verwendet, die nach Abzug der Kosten wiederum in Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung, insbesondere in die PROJECT M 21 Beteiligungs GmbH & Co. KG (Beteiligungsgesellschaft) investiert. Über die Erträge der Investmentgesellschaft partizipiert der Anleger an den wirtschaftlichen Ergebnissen der Investition. Die weiteren Einzelheiten sind dem Verkaufsprospekt im Abschnitt ›11 Ermittlung und Verwendung der Erträge‹ zu entnehmen. Eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung, die mit den entsprechenden Risiken behaftet ist. Einzelheiten dazu sind dem Verkaufsprospekt im Abschnitt ›08 Risikohinweise‹ zu entnehmen. Neben der Platzierungsgarantie bestehen keine weiteren Garantieregelungen für die Investmentgesellschaft.

Die wesentlichen Leistungsmerkmale sind im Übrigen in den Wesentlichen Anlegerinformationen sowie im Verkaufsprospekt beschrieben.

2. Information zum Zustandekommen der Verträge
Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger gegenüber der PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Treuhandkommanditistin der Investmentgesellschaft nach Maßgabe der Beitrittserklärung ein rechtsverbindliches Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrages ab. Der Treuhandvertrag wird wirksam, wenn die PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft dieses Angebot durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung annimmt. Sowohl der Anleger als auch die Treuhandkommanditistin können die vorgenannten Unterschriften auch mittels einfacher elektronischer Signatur leisten. Auf den Zugang der Annahmeerklärung der PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft kommt es für die Wirksamkeit des Vertragsschlusses nicht an.

Dem Anleger werden die Annahme des Angebots und der Beitritt schriftlich bestätigt.

3. Gesamtpreis
Der Anleger hat seine gezeichnete Kommanditeinlage (Zeichnungsbetrag) und einen Ausgabeaufschlag von fünf Prozent auf den Zeichnungsbetrag gemäß seiner Festlegung in der Beitrittserklärung zu leisten. Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt 10.010 EUR.

4. Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten, zusätzliche Telekommunikationskosten
Über den vorgenannten Gesamtpreis hinaus werden dem Anleger keine weiteren Kosten in Rechnung gestellt. Gebühren und Auslagen die im Zusammenhang mit der Eintragung oder Löschung in oder aus dem Handelsregister stehen, für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht, sowie eigene Kosten für Telefon, Internet, Porto usw. hat der Anleger selbst zu tragen. Weitere Angaben zu den vom Anleger zu zahlenden Kosten sind dem Abschnitt ›14.5 Sonstige vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren‹ zu entnehmen.

Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Verkaufsprospekt, insbesondere den Abschnitt ›13 Kurzangaben zu Steuervorschriften‹ verwiesen.

5. Zahlung und Erfüllung der Verträge, weitere Zahlungsbedingungen
Der Zeichnungsbetrag ist gemäß der Festlegung auf der Beitrittserklärung zu erbringen. Die Zahlung der gezeichneten Kommanditeinlage erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich fünf Prozent Ausgabeaufschlag auf die gezeichnete Kommanditeinlage und monatlichen Teilzahlungen. Die anfängliche Einmalzahlung beträgt regelmäßig mindestens das 23-fache einer monatlichen Teilzahlung. Teilzahlungen erfolgen über 120 Monate, betragen mindestens 70 EUR und müssen auf volle Euro gerundet sein. Optional kann eine höhere anfängliche Einmalzahlung geleistet werden. Infolge reduzieren sich die über einen Zeitraum von 120 Monaten zu leistenden monatlichen Teilzahlungen.

Die anfängliche Einmalzahlung ist durch den Anleger innerhalb von 14 Kalendertagen nach Wirksamwerden des Beitritts beziehungsweise gemäß dem auf der Beitrittserklärung vereinbarten Zahlungstermin zu erbringen.

Ab dem der anfänglichen Einmalzahlung folgenden Monat werden die monatlichen Teilzahlungen über die vereinbarte Anspardauer von 120 Monaten mittels Lastschrifteneinzug zum Monatsanfang erbracht. Sonderzahlungen können jederzeit in Höhe von mindestens 1.000 EUR zur Reduzierung der durch monatliche Teilzahlungen zu erbringenden restlichen gezeichneten Kommanditeinlage erbracht werden. Sonderzahlungen verkürzen die Einzahlungsdauer, führen aber nicht zu einer Minderung der monatlichen Teilzahlungen. Eine Aufrechnung mit den offenen Teilzahlungen im Sinne einer Aussetzung ist nicht möglich. Die Inanspruchnahme von Sonderzahlungen ist der Gesellschaft vorab in Textform anzuzeigen.

Einem mit der Zahlung in Verzug befindlichen Anleger können alle notwendig gewordenen Kosten und Aufwendungen der Gesellschaft sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Ausschluss oder die Herabsetzung in nachgewiesener Höhe auferlegt werden, jedoch nicht mehr als 5 Prozent des Anteilswertes.

Bei nicht fristgerechter Einzahlung ist die Geschäftsführung nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft berechtigt, den betreffenden Anleger aus der Investmentgesellschaft auszuschließen beziehungsweise eine Herabsetzung der Kommanditanlage durchzuführen. Die Beteiligungsdauer des Anlegers endet mit Beendigung der Laufzeit der Investmentgesellschaft, voraussichtlich zum 30.06.2036.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Anlagebedingungen (Anlage 19.3), der Beitrittserklärung sowie dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft (Anlage 19.1) und dem Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag (Anlage 19.2) sowie den Nutzungsbedingungen für das Anlegerportal (Anlage 19.4).

6. Risikohinweise und Einlagensicherung
Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist mit unternehmerischen Risiken verbunden. Die wesentlichen Risiken einer Beteiligung sind im Verkaufsprospekt im Abschnitt ›08 Risikohinweise‹ dargestellt. Der Wert der Beteiligung wird von wirtschaftlichen Entwicklungen beeinflusst, auf die die Investmentgesellschaft keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erzielte Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge.

III. INFORMATIONEN ÜBER DIE BESONDERHEITEN DER FERNABSATZVERTRÄGE

1. Widerrufsrecht
Dem Anleger steht ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß § 312 g BGB in Verbindung mit § 355 BGB zu. Der Anleger kann die auf die Beteiligung an der Investmentgesellschaft gerichtete Willenserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen.

Erfolgt der Widerruf des Anlegers durch Absendung einer entsprechenden Erklärung innerhalb von 14 Tagen, erstattet ihm die Investmentgesellschaft die von ihm geleisteten Ein-

lagen zurück. Die hier maßgebliche 14-Tages-Frist beginnt nach Erhalt dieser Widerrufsbelehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung der Informationspflichten gemäß Artikel 246 b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246 b § 1 Absatz 1 EGBGB, zu laufen. Erfolgt der Widerruf rechtswirksam zu einem späteren Zeitpunkt, so erhält der Anleger nach den Grundsätzen der fehlerhaften Gesellschaft das Auseinandersetzungsguthaben ausgezahlt.

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

2. Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen

Die Investmentgesellschaft ist befristet errichtet bis zum 30.06.2036 (Grundlaufzeit), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit einfacher Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann einmalig oder in mehreren Schritten von je einem Jahr um insgesamt bis zu 4 Jahre beschlossen werden. Der Treuhandvertrag wird für die Dauer der Investmentgesellschaft geschlossen. Nach Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft wird das gesamte im Rahmen der Liquidation verbliebene Investitionskapital an die Anleger ausgezahlt.

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Beteiligung an der Investmentgesellschaft besteht nicht. Die Anleger können die Beteiligung nur außerordentlich aus wichtigem Grund kündigen. Im Falle der Kündigung scheidet der kündigende Anleger aus der Investmentgesellschaft aus und erhält einen Anspruch auf ein Abfindungsguthaben. Darüber hinaus bestehen keine Rücknahmerechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen und keine bestehenden Rücknahmevereinbarungen mit den Anlegern.

Der Treuhandvertrag kann vom Anleger und von der Treuhandkommanditistin entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages gekündigt werden. Das Vertragsverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Anleger endet ferner, wenn die Treuhandkommanditistin mit dem für den betreffenden Anleger gehaltenen Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Investmentgesellschaft ausscheidet. Die Rechtsfolgen einer Beendigung des Vertragsverhältnisses bestimmen sich nach § 7 des Treuhandvertrages und §§ 22 ff. des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft. Eine Übertragung der Beteiligung ist nach Maßgabe von § 6 des Treuhandvertrages möglich. Vertragsstrafen sind nicht vorgesehen.

3. Rechtsordnung und Gerichtsstand

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

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft Bamberg und den Treuhandvertrag Hamburg vereinbart.

4. Vertragssprache

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

5. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die im Verkaufsprospekt veröffentlichten Informationen sind bis zur Beendigung des Platzierungszeitraums, spätestens zum 30.06.2023, und vorbehaltlich der Mitteilung von Änderungen gültig. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen.

IV. WEITERER RECHTSBEHELF UND EINLAGENSICHERUNG

1. Außergerichtliche Streitschlichtung

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) bietet Verbrauchern die Möglichkeit, sich bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) an die Schlichtungsstelle für Verbraucherrechtsstreitigkeiten zu wenden. Die Schlichtungsstelle dient der außergerichtlichen Streitbeilegung von Verbraucherrechtsstreitigkeiten, die aus der Anwendung der Vorschriften des KAGB resultieren. Die Möglichkeit, den Rechtsweg zu beschreiten, bleibt unberührt. Der Antrag ist zu richten an:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Schlichtungsstelle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch
Referat Q21
Graurheindorferstraße 108
D- 53117 Bonn
Telefon: 0228.4108-0
Telefax: 0228.4108-62.299
E-Mail: schlichtungsstelle-investment@bafin.de

Der Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist schriftlich oder zur Niederschrift unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und mit den zum Verständnis der Streitigkeit erforderlichen Unterlagen (z. B. Schriftwechsel, Vertragsbedingungen, Kostenberechnungen) bei der Geschäftsstelle der Schlichtungsstelle einzureichen. Dabei hat der Antragsteller zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht angerufen hat, keinen Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt hat, der abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat, die Streitigkeit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens vor einer Schlichtungsstelle ist oder war und kein außergerichtlicher Vergleich mit dem Antragsgegner abgeschlossen wurde. Der Anleger kann sich in dem Verfahren vertreten lassen.

Bei Streitigkeiten über die Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten eine bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsverfahrensordnung sind erhältlich bei:

Deutsche Bundesbank
Schlichtungsstelle
Postfach 11 12 32
D-60047 Frankfurt am Main
Telefon: 069.2388-1907
Telefax: 069.2388-1919
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
www.bundesbank.de

Bei der Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank sind Beschwerden schriftlich oder zur Niederschrift unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis notwendigen Unterlagen einzureichen. Zudem ist zu versichern, dass in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungssteile und keine Gütestelle die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch kein außergerichtlicher Vergleich abgeschlossen wurde. Der Anleger kann sich im Verfahren vertreten lassen.

2. Einlagensicherung
Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.

19 ANHANG: GESELLSCHAFTSVERTRAG, TREUHAND- UND BETEILIGUNGSVERWALTUNGSVERTRAG, ANLAGEBEDINGUNGEN, ANLEGERPORTAL – NUTZUNGSBEDINGUNGEN

19.1 GESELLSCHAFTSVERTRAG

19.2 TREUHAND- UND BETEILIGUNGSVERWALTUNGSVERTRAG

19.3 ANLAGEBEDINGUNGEN

19.4 ANLEGERPORTAL – NUTZUNGSBEDINGUNGEN

19.1 GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 1 FIRMA, SITZ UND GESCHÄFTSJAHR

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:

   PROJECT Metropolen 21 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (Gesellschaft)

2. Die Gesellschaft ist ein extern verwalteter geschlossener Alternativer Publikums-Investmentfonds (Publikums-AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).

3. Sitz der Gesellschaft ist Bamberg.

4. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr endet am 31. Dezember des Jahres, in dem die Gesellschaft ihre Tätigkeit begonnen hat.

§ 2 GEGENSTAND DER GESELLSCHAFT

1. Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.

2. Der Gegenstand der Gesellschaft umfasst insbesondere den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung. Insbesondere ist die Gesellschaft berechtigt, sich an der PROJECT M 21 Beteiligungs GmbH & Co. KG (Beteiligungsgesellschaft) zu beteiligen, deren Tätigkeit hauptsächlich in dem unmittelbaren und/oder mittelbaren Erwerb, Halten, Verwalten, Entwickeln und Veräußern von bebauten und unbebauten Grundstücken und/oder Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung besteht.

3. Die Gesellschaft ist berechtigt, sämtliche Rechtsgeschäfte und Maßnahmen vorzunehmen, die mit diesem Gesellschaftszweck mittelbar und unmittelbar im Zusammenhang stehen und diesen zu fördern geeignet sind. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben oder sich an solchen beteiligen und Zweigniederlassungen gründen. Die Gesellschaft kann die Rechtsgeschäfte und Maßnahmen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Darüber hinaus ist die Gesellschaft berechtigt Darlehen zu gewähren, soweit die Gewährung an solche Beteiligungsgesellschaften erfolgt, an denen die Gesellschaft unmittelbar beteiligt ist. Ausgenommen sind genehmigungsbedürftige Tätigkeiten, insbesondere gemäß § 34 c und § 34 f GewO sowie § 32 i. V. m. § 1 KWG.

4. Die Aufnahme von Fremdkapital ist nur im Rahmen der in den Anlagebedingungen abgebildeten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen zulässig. Kurzfristige Verbindlichkeiten im Rahmen des gewöhnlichen Liefer- und Dienstleistungsverkehrs sind hiervon nicht erfasst.

§ 3 ANLAGEBEDINGUNGEN

Die Gesellschaft hat Anlagebedingungen nach dem KAGB erstellt, die nicht Gegenstand des Gesellschaftsvertrages sind. Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu ihren Gesellschaftern bestimmt sich nach den Anlagebedingungen in Verbindung mit diesem Gesellschaftsvertrag. In den Anlagebedingungen werden insbesondere Anlagegrundsätze, Anlagegrenzen, Ausgabepreise und Kosten festgelegt wie auch Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte bestimmt.

Die zu berücksichtigenden Investitionskriterien ergeben sich aus den Anlagegrenzen. Um eine Risikodiversifikation bei den einzugehenden Investitionen zu erreichen, sind die Investitionskriterien auf allen relevanten Gesellschaftsebenen einzuhalten.

§ 4 RECHTSFORM, DAUER DER GESELLSCHAFT, GESELLSCHAFTSKAPITAL, GESELLSCHAFTER, MITTELVERWENDUNG FÜR BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT

1. Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft. Die Gesellschaft ist befristet bis zum 30.06.2036 (Grundlaufzeit) errichtet. Die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss eine Fortsetzung der Gesellschaft und damit die Verlängerung der Grundlaufzeit beschließen. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann einmalig oder in mehreren Schritten von je einem Jahr um insgesamt bis zu 4 Jahre beschlossen werden. Von dieser Option kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Laufzeit einer Immobilienentwicklung über die vorgenannte Grundlaufzeit der Gesellschaft hinausgeht.

2. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die PROJECT Fonds Reale Werte GmbH (Geschäftsführung und Komplementärin) mit Sitz in Bamberg. Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

3. Kommanditistin ist die PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Treuhandkommanditistin) mit Sitz in Hamburg mit einer anfänglichen Kommanditeinlage von 10.010 EUR. Diese anfängliche Kommanditeinlage hält die Treuhandkommanditistin auf eigene Rechnung. Die Treuhandkommanditistin hat bezüglich ihrer Pflichteinlage keine Stimmrechte. Die Treuhandkommanditistin ist nicht Gründungskommanditistin, sie ist der Gesellschaft am 21.04.2021 beigetreten.

4. Soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist, umfasst der Begriff ›Gesellschafter‹ in diesem Gesellschaftsvertrag neben der Komplementärin sowohl die Direktkommanditisten (einschließlich der Treuhandkommanditistin) als auch die mittelbar über die Treuhandkommanditistin beitretenden Personen (Treugeber der Treuhandkommanditistin).

   Der Begriff ›Anleger‹ umfasst die Treugeber der Treuhandkommanditistin sowie die Direktkommanditisten mit Ausnahme der Treuhandkommanditistin. Der Begriff ›Kommanditisten‹ umfasst auch die Treuhandkommanditistin sowie deren Treugeber, soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt ist.

5. Es ist vorgesehen, das Gesellschaftskapital der Gesellschaft durch Erhöhung der Kapitaleinlage der Treuhandkommanditistin schrittweise zu erhöhen. Dabei ist ein Mindestkapital der Gesellschaft von 10 Millionen EUR als Gesellschaftskapital festgesetzt. Das tatsächliche Gesellschaftskapital der Gesellschaft

zum Ende des Platzierungszeitraums kann gegebenenfalls höher sein als das Mindestkapital von 10 Millionen EUR. Das Zielkapital der Gesellschaft beträgt 35 Millionen EUR. Die Geschäftsführung ist ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ermächtigt und bevollmächtigt mit Wirkung für alle Gesellschafter das Zielkapital auf bis zu 100 Millionen EUR zu erhöhen.

Der Platzierungszeitraum der Gesellschaft endet am 30. Juni 2023 oder, sofern das Zielkapital der Gesellschaft zu einem früheren Zeitpunkt voll platziert sein sollte, zu diesem früheren Zeitpunkt.

6. Eine Erhöhung des Gesellschaftskapitals über das am Ende des Platzierungszeitraums bestehende Zielkapital hinaus bedarf, wie auch eine Änderung des Gesellschaftsvertrags mit diesem Inhalt, eines Beschlusses der Gesellschafter. Wird eine Kapitalerhöhung mit der erforderlichen Mehrheit beschlossen, so ist dies nicht mit einer Nachschusspflicht des einzelnen Gesellschafters verbunden (keine Pflicht zur Teilnahme an einer Kapitalerhöhung).

7. Im Rahmen der Platzierung des Eigenkapitals gemäß der vorstehenden Ziffer 5 und im Fall etwaiger Kapitalerhöhungen gemäß der vorstehenden Ziffer 6 wird die Treuhandkommanditistin von der Gesellschaft ermächtigt und bevollmächtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ihre Kapitaleinlage durch Aufnahme weiterer Treugeber zu erhöhen und entsprechende Vereinbarungen abzuschließen. Die Treuhandkommanditistin wird von der Gesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt und bevollmächtigt, mit Treugebern entsprechende Aufnahmeverträge (Beitrittserklärungen) mit Wirkung für alle Gesellschafter abzuschließen und etwaige Widerrufe nach § 355 BGB mit Wirkung für die Treuhandkommanditistin und die Gesellschaft sowie deren Gesellschafter entgegenzunehmen.

8. Grundsätzlich können nur einzelne, in Deutschland ansässige, volljährige natürliche sowie juristische Personen und Personengesellschaften der Gesellschaft als Gesellschafter beitreten. Eine Beteiligung von Gemeinschaften, eingetragenen Lebenspartnerschaften und Ehepaaren als solche ist ausgeschlossen. Mit Zustimmung der Geschäftsführung können auch außerhalb Deutschlands ansässige, volljährige natürliche sowie juristische Personen und Personengesellschaften der Gesellschaft als Gesellschafter beitreten, sofern dies nicht zu rechtlichen, steuerlichen oder administrativen Belastungen oder Risiken für die Gesellschaft führt und dies nicht eine Vertragsverletzung der Gesellschaft gegenüber Dritten darstellt.

   Personen die (i) Staatsangehörige der USA, Kanadas, Japans, Großbritanniens oder Australiens sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA (»Green Card«), Kanadas, Japans, Großbritanniens oder Australiens sind, (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt/Wohnsitz oder Sitz in den USA, Kanada, Japan, Großbritannien oder Australien haben und/oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA, in Kanada, Japan, Großbritannien oder Australien eingehen oder einer solchen anbieten und/oder in den vorgenannten Ländern unbeschränkt steuerpflichtig sind, sind als Anleger der Gesellschaft ausgeschlossen. Anlässlich der Aufnahme und auf Verlangen der Geschäftsführung haben Gesellschafter zu versichern und gegebenenfalls nachzuweisen, dass keine der im vorstehenden Satz genannten Bedingungen (Beteiligungshindernis) vorliegt. Zeichnet sich ein solches Beteiligungshindernis während der Laufzeit der Gesellschaft in der Person des Anlegers ab, hat er dies der Geschäftsführung unverzüglich in Textform mitzuteilen und ist gegenüber den anderen Kommanditisten schadensersatzpflichtig, es sei denn, der Anleger hat dies nicht zu vertreten.

9. Den beitretenden Gesellschaftern ist bekannt, dass seit Gründung der Gesellschaft verschiedene Verträge für die Gesellschaft abgeschlossen wurden bzw. künftig abgeschlossen werden, insbesondere über den Kauf von Gesellschaftsanteilen an der Beteiligungsgesellschaft, über die mittelbar die Immobilienentwicklung gehalten wird sowie verschiedene Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsverträge, wie im Verkaufsprospekt der Gesellschaft, der zur Einwerbung von Anlegern verwendet wird, beschrieben und die Gesellschaft aus solchen Verträgen wirtschaftlich verpflichtet ist bzw. verpflichtet wird. Die Gesellschafter stimmen diesen mit ihrem Beitritt vollumfänglich zu.

10. Der Erwerb oder das Halten eines Anteils als Treuhänder für Dritte ist generell nicht vorgesehen und nur mit Zustimmung der Geschäftsführung zulässig.

11. Die Gesellschaft erhöht ihre Kommanditbeteiligung an der Beteiligungsgesellschaft in dem Maße, in dem Investitionskapital in der Gesellschaft zur Verfügung steht. Die Kapitaleinzahlungen der beitretenden Anleger werden zur Investition in die Beteiligungsgesellschaft verwendet sowie zur Erfüllung der vertraglichen, gesetzlichen oder sonstigen Verpflichtungen der Gesellschaft.

    Soweit die Beteiligungsgesellschaft das ihr zur Verfügung stehende Investitionskapital nicht entsprechend ihrem Gesellschaftszweck einsetzen kann, werden die jeweils verbleibenden liquiden Barmittel der Beteiligungsgesellschaft zur Bildung der Liquiditätsreserve verwendet. Die geleisteten Einlagen der Gesellschaft in die Beteiligungsgesellschaft werden von der Beteiligungsgesellschaft für Neuinvestitionen und sonstige zulässige Maßnahmen verwendet. Im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft ist die Geschäftsführung im Rahmen ihrer gemäß § 5 bestehenden Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnisse zum Abschluss von rechtsverbindlichen Zeichnungsvereinbarungen der Gesellschaft mit der Beteiligungsgesellschaft ermächtigt, ohne dass es hierfür der Zustimmung der Gesellschafter bedarf. Die Gesellschaft wird dabei Einlageverpflichtungen gegenüber der Beteiligungsgesellschaft nur eingehen, soweit die entsprechenden Einlageverpflichtungen der Gesellschaft in die Beteiligungsgesellschaft nach Auffassung der Geschäftsführung betragsmäßig aus den zu diesem Zeitpunkt eingezahlten Kapitaleinlagen der Gesellschafter in die Gesellschaft erfüllt werden können. Bei ihrer Beurteilung wird die Geschäftsführung die rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Verpflichtungen der Gesellschaft berücksichtigen.

12. Die Geschäftsführung ist im Rahmen ihrer gemäß § 5 bestehenden Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnisse ermächtigt, Barmittel, die die Gesellschaft von der Beteiligungsgesellschaft

aus der Rückführung von investiertem Kapital erhält, zu reinvestieren. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit der Rückführung von Gesellschaftskapital an die Gesellschafter vor dem in Ziffer 1 Satz 2 genannten Zeitpunkt zu beginnen, nicht jedoch vor dem 01.07.2033. Eine Reinvestition in nicht bereits laufende, neu zu entwickelnde Immobilien ist bis zum Beginn der Rückführungsphase möglich. Eine solche Rückführung von Kapital kann unter der Bedingung erfolgen, dass diese nicht zu einer Gefährdung von nicht abgeschlossenen Immobilienentwicklungen führt, die Liquidität der Gesellschaft dies zulässt und eine Reinvestition in neu zu entwickelnde Immobilien voraussichtlich zu einem erheblich späteren als dem in Ziffer 1 Satz 2 genannten Zeitpunkt enden würde. Die Gesellschafter stimmen einer solchen Rückführung bereits vorab zu. Eine solche Rückführung erfolgt im Verhältnis der geleisteten Kommanditeinlagen.

§ 5 GESCHÄFTSFÜHRUNG, VERTRETUNG, VERGÜTUNG, WETTBEWERBSVERBOT, HAFTUNG

1. Zur Geschäftsführung ist allein die Komplementärin berechtigt und verpflichtet. Diese ist von der Gesellschaft in vollem Umfang zur Vertretung der Gesellschaft bevollmächtigt. Die Komplementärin ist einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gilt auch für die gesetzlichen Vertreter der Komplementärin, soweit sie gleichzeitig als Vertreter eines Dritten handeln. Die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement gehören nicht zu den Aufgabenbereichen der Komplementärin. Diese Aufgaben werden ausschließlich durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft wahrgenommen (§ 6).

2. Die übrigen Kommanditisten sind an der Geschäftsführung der Gesellschaft nicht beteiligt. Die Regelung in § 13 bleibt unberührt. Die Komplementärin muss ihre Tätigkeit mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse des von ihr verwalteten Vermögens und der Integrität des Marktes ausüben und sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten bemühen und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter gelöst werden. Die Geschäftsführung hat bei der Ausübung ihrer Tätigkeit unabhängig von der Verwahrstelle zu handeln.

3. Für die Tätigkeit als Geschäftsführerin der Gesellschaft im Sinne des HGB sowie für die Übernahme des Haftungsrisikos erhält die Komplementärin – erstmalig zeitanteilig für das Jahr 2021 – eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,02 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im jeweiligen Geschäftsjahr der Gesellschaft, maximal jedoch eine jährliche Vergütung in Höhe von 17.850 EUR, inklusive etwaiger Umsatzsteuer.

   Der Vergütungsanspruch entsteht ab dem Monat der Genehmigung des Vertriebs der Gesellschaft durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Es besteht ein Anspruch auf monatliche Abschlagszahlungen.

   Scheidet die Komplementärin aus der Gesellschaft aus oder tritt sie unterjährig ein, erhält sie ihren Anteil an der Vergütung zeitanteilig.

4. Die Komplementärin wird als die für Steuerangelegenheiten zuständige Gesellschafterin der Gesellschaft bestimmt. In dieser Eigenschaft ist die Komplementärin ermächtigt, alle etwaigen Wahlmöglichkeiten der Gesellschaft für Steuerzwecke in Deutschland und in den Ländern auszuüben, in denen die Gesellschaft dank ihrer Investitionen steuerliche Wahlmöglichkeiten hat, wenn dies unter wirtschaftlichen Aspekten sinnvoll erscheint.

5. Die Komplementärin sowie deren Organe und Vertreter unterliegen keinem Wettbewerbsverbot (§ 112 HGB).

6. Soweit die Komplementärin schuldhaft eine wesentliche Vertragspflicht verletzt, haftet sie jeweils nach den gesetzlichen Vorschriften. Dasselbe gilt für ihre Haftung für Schäden, die aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Gesellschafters (physische Schäden) entstehen. Im Übrigen haftet die Komplementärin jeweils nur, soweit ihr Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

   Die Gesellschaft stellt die Komplementärin von jeglicher Drittthaftung wie für Verluste, Kosten, Schadenersatzleistungen und Anwaltshonorare frei, die durch ihre Tätigkeit für die Gesellschaft entsteht, soweit die Komplementärin nicht wegen ihres die Drittthaftung auslösenden Verhaltens gemäß dem vorhergehenden Absatz auch gegenüber der Gesellschaft haftet und/oder soweit die Dritthaftung nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Fehlverhalten beruht.

7. Soweit gesetzlich zulässig, ist die Komplementärin berechtigt, im Namen und auf Rechnung der Gesellschaft Dritte mit Aufgaben der Geschäftsführung und mit der Vertretung der Gesellschaft zu beauftragen, entsprechende Geschäftsbesorgungsverträge mit Wirkung für die Gesellschaft abzuschließen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Die eigene Geschäftsführungsbefugnis der Komplementärin und deren Verantwortung für die Geschäftsführung werden hiervon nicht berührt, ebenso wenig die Vertretungsbefugnis der Komplementärin.

§ 6 KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

1. Die Gesellschaft bestellt die PROJECT Investment AG im Rahmen eines AIF-Verwaltungsvertrages als externe Verwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Absatz 2 Nummer 1 KAGB. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erbringt die kollektive Vermögensverwaltung im Sinne des KAGB für die Gesellschaft.

2. Darüber hinaus wird die Komplementärin ermächtigt, die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen. Darüber hinaus ist die Komplementärin befugt, die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit allen zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten auszustatten. Im Rahmen dieses Vertrages unterwirft sich die Komplementärin den zukünftigen Weisungen der mit der AIF-Verwaltung beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft in einem solchen Umfang, der erforderlich ist, um

alle zukünftig nach dem KAGB erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen. Es ist alleinige Aufgabe der mit der AIF-Verwaltung beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft sämtliche aufsichtsrechtliche Anforderungen, die an diese gestellt werden, zu erfüllen.

Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich die Zustimmung zur Übertragung sämtlicher Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter an die mit der AIF-Verwaltung beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft.

3. Die im Fall einer Übertragung von Befugnissen und Kompetenzen durch die Komplementärin im Sinne der vorstehenden Ziffer 2 mit der AIF-Verwaltung beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Geschäfte der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zu führen. Die Geschäftsführungsbefugnis der Kapitalverwaltungsgesellschaft erstreckt sich insbesondere auf die Vornahme aller zum laufenden Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehörenden Geschäfte und Rechtshandlungen, auf die Überwachung der Einhaltung der von der Gesellschaft abgeschlossenen oder abzuschließenden Verträge sowie auf die Änderung oder die Aufhebung der Verträge. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gilt auch für die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft, soweit sie gleichzeitig als Vertreter eines Dritten handeln.

4. In Not- und in Eilfällen hat die Komplementärin – und im Fall einer Übertragung von Befugnissen und Kompetenzen durch die Komplementärin im Sinne der vorstehenden Ziffer 2 die Kapitalverwaltungsgesellschaft – das Recht und die Pflicht, unaufschiebbare Rechtsgeschäfte und/oder Rechtshandlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, auch ohne zustimmenden Gesellschafterbeschluss vorzunehmen. Hat die Komplementärin bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft hiervon Gebrauch gemacht, so hat sie die Gesellschafter unverzüglich schriftlich zu unterrichten.

5. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist im Rahmen der Bestellung ermächtigt, für die Gesellschaft eine Verwahrstelle nach Maßgabe der Bestimmungen des KAGB zu beauftragen. Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung entsprechender Befugnisse und Kompetenzen auf die Verwahrstelle sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter an die Verwahrstelle.

6. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist im Rahmen der Bestellung ferner zum Abschluss des Vertrages über treuhänderische Tätigkeiten zwischen der Gesellschaft und der Treuhandkommanditistin ermächtigt.

7. Soweit rechtlich erforderlich und zulässig, ist die Komplementärin – unabhängig von der Beauftragung der Kapitalverwaltungsgesellschaft – nicht daran gehindert, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben die Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft jederzeit selbst wahrzunehmen.

§ 7 BEITRITT, AUSSCHLUSS DER NACHSCHUSSPFLICHT, HAFTUNG DER KOMMANDITISTEN

1. Die Anleger beteiligen sich durch ihren Beitritt mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft; der jeweilige Beitritt wird wirksam, sobald die vom Anleger unterschriebene Beitrittserklärung von der Geschäftsführung und der Treuhandkommanditistin angenommen wurde. In der Beitrittserklärung ist insbesondere die gezeichnete Kommanditeinlage der Anleger (nachfolgend auch ›Kommanditeinlage‹ oder ›Kapitaleinlage‹) festgelegt. Sowohl der Anleger als auch die Geschäftsführung und die Treuhandkommanditistin können die vorgenannten Unterschriften auch mittels einfacher elektronischer Signatur leisten.

2. Die Anleger zeichnen eine Einlage, die aus einer Kapitaleinlage und einem Ausgabeaufschlag in Höhe von fünf Prozent der Kapitaleinlage besteht.

3. Die Mindestbeteiligungssumme eines Anlegers an der Gesellschaft beträgt 10.010 EUR.

4. Aus der gezeichneten Kommanditeinlage des Anlegers wird ein Teilbetrag in Höhe von 1 Prozent in das Handelsregister als Hafteinlage eingetragen.

5. Die Zahlung der Kommanditeinlage erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag auf die gezeichnete Kommanditeinlage und monatlichen Teilzahlungen. Die anfängliche Einmalzahlung beträgt regelmäßig mindestens das 23-fache einer monatlichen Teilzahlung. Die monatlichen Teilzahlungen erfolgen über 120 Monate, betragen mindestens 70 EUR und müssen auf volle Euro gerundet sein. Optional kann eine höhere anfängliche Einmalzahlung geleistet werden. Infolge reduzieren sich die über einen Zeitraum von 120 Monaten zu leistenden monatlichen Teilzahlungen.

6. Durch jederzeitige Sonderzahlungen in Höhe von mindestens 1.000 EUR kann eine Reduzierung der durch monatliche Teilzahlungen zu erbringenden restlichen gezeichneten Kommanditeinlage erfolgen. Eine Sonderzahlung führt somit zu einer Verkürzung der Einzahlungsdauer, nicht aber zu einer Minderung der monatlichen Teilzahlungshöhe. Eine Aufrechnung mit den offenen Teilzahlungen im Sinne einer Aussetzung ist nicht möglich. Die Inanspruchnahme von Sonderzahlungen ist der Gesellschaft vorab in Textform anzuzeigen.

7. Ein Anspruch auf Aufnahme in die Gesellschaft besteht nicht. Rechte der Anleger erwachsen erstmals zum Ende des Tages, an dem die Treuhandkommanditistin die Annahme erklärt und die vertraglich vereinbarte Einmalzahlung nebst Ausgabeaufschlag eingegangen ist.

8. Die Anleger sind zur Leistung der Kapitaleinlage zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von fünf Prozent auf die Kapitaleinlage gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung durch Einzahlung auf das dort angegebene Konto der Gesellschaft verpflichtet. Die Kapitaleinlage (zuzüglich Ausgabeaufschlag) ist in der Währung Euro zu leisten. Die anfängliche Einmalzahlung zuzüglich fünf Prozent Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach

Wirksamwerden des Beteiligungsvertrages beziehungsweise gemäß dem auf der Beitrittserklärung vereinbarten Zahlungstermin zu erbringen. Ab dem der Einmalzahlung folgenden Monat werden die monatlichen Teilzahlungen über einen Zeitraum von 120 Monaten mittels Lastschrifteinzug zum Monatsanfang erbracht. Sämtliche Zahlungen sind zum jeweiligen Zahlungstermin vollständig und ohne Abzüge grundsätzlich von einem deutschen Bankkonto zu erbringen.

Die Treuhandkommanditistin hat Kapitaleinlagen nebst Ausgabeaufschlag jedoch nur insoweit zu leisten, als die Treugeber ihr die dafür erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt haben. Die Treuhandkommanditistin meldet während der Platzierungsphase, spätestens in halbjährlichen Abständen, die Erhöhung der Hafteinlage zum Handelsregister. Die Treuhandkommanditistin ist gegenüber der Gesellschaft berechtigt, ihre Einlageverpflichtung zu erfüllen, indem sie ihre Zahlungsansprüche gegen die Treugeber an Erfüllung statt an die Gesellschaft abtritt. Die Gesellschaft ist beauftragt und bevollmächtigt, die Ansprüche gegen Anleger auf Zahlung rückständiger Einlagen nebst Ausgabeaufschlag geltend zu machen und einzuziehen.

9. Der Anspruch der Gesellschaft auf Leistung der gezeichneten Kommanditeinlage erlischt mit deren vollständiger Einzahlung. Die Kommanditisten sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen.

10. Eine Rückgewähr der Kommanditeinlage oder eine Auszahlung, 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 Einlage durch Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers; Satz 2 gilt entsprechend.

11. Erbringt ein Kommanditist seine fällige Kommanditeinlage (nebst fünf Prozent Ausgabeaufschlag) nicht fristgerecht gemäß Ziffer 8, so ist die Geschäftsführung in Vertretung der übrigen Gesellschafter und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt und bevollmächtigt, nach fruchtloser schriftlicher Mahnung unter Ausschluss- beziehungsweise Herabsetzungsandrohung den betreffenden Kommanditisten durch schriftliche Erklärung fristlos aus der Gesellschaft auszuschließen oder die Kommanditeinlage auf einen eventuell bereits geleisteten Teilbetrag herabzusetzen, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf. Der Ausschluss beziehungsweise die Herabsetzung wird drei Werktage nach Absendung der schriftlichen Erklärung der Geschäftsführung (maßgeblich ist das Datum des Poststempels, bei einer Einstellung in das Postfach des digitalen Anlegerportals das Datum des Versands der E-Mail über die Hinterlegung von Unterlagen im Postfach des digitalen Anlegerportals) an die der Gesellschaft zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse des betroffenen Gesellschafters, wirksam. Alle notwendig gewordenen Kosten und Aufwendungen für den Ausschluss oder die Herabsetzung können dem säumigen Kommanditisten in nachgewiesener Höhe auferlegt werden, jedoch nicht mehr als 5 Prozent des Anteilswertes.

Die Gesellschaft ist insoweit zur Verrechnung mit etwaigen Rückzahlungsansprüchen berechtigt. Dem Kommanditisten bleibt es vorbehalten, der Gesellschaft einen geringeren Schaden nachzuweisen. Ein so ausgeschlossener Kommanditist nimmt im Geschäftsjahr des Austritts nicht am Ergebnis, am Vermögen und an den Ausschüttungen der Gesellschaft teil.

Wird die Kapitaleinlage eines Treugebers herabgesetzt, so erfolgt eine entsprechende anteilige Herabsetzung der Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin.

12. Die Kommanditisten haben nach Leistung ihrer Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag sowie der ersten zwölf monatlichen Teilzahlungen unter Zustimmung der Geschäftsführung bei Liquiditätsproblemen die Option, ihre monatlichen Teilzahlungen für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten auszusetzen. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Aussetzung ist die nachgewiesene wirtschaftliche Problemsituation. Nach Ablauf des Aussetzungszeitraums erhöhen sich die monatlichen Teilzahlungen um den Betrag, der sich aus dem Gesamtbetrag der ausgesetzten Teilzahlungen geteilt durch die Anzahl der nach Ablauf des Aussetzungszeitraums verbliebenen Teilzahlungen ergibt. Statt erhöhten Teilzahlungen kann der Kommanditist den ausgesetzten Gesamtbetrag als Einmalbetrag bis zum Fälligkeitsbeginn der erhöhten Teilzahlungen leisten. Die Inanspruchnahme der Aussetzung ist der Gesellschaft in Textform mit einer Frist von zwei Monaten anzuzeigen. Diese einmalige Option besteht nur bis 24 Monate vor Ablauf der zehnjährigen Einzahlungsdauer.

§ 8 RECHTSSTELLUNG DER TREUGEBER

1. Den Gesellschaftern ist bekannt, dass die Treuhandkommanditistin an der geplanten Kapitalerhöhung zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhänderin für fremde Rechnung teilnimmt und ihren Gesellschaftsanteil für die Treugeber halten wird.

   Dieses Treuhandverhältnis ist in dem Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag (›Treuhandvertrag‹) geregelt, den die Treuhandkommanditistin mit jedem Treugeber abschließt. Die Gesellschafter haben diesen Treuhandvertrag zustimmend zur Kenntnis genommen.

2. Im Innenverhältnis der Gesellschafter gelten die Treugeber als Kommanditisten und damit als Gesellschafter. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft, an einem Abfindungsguthaben und einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere Stimmrechte und Entnahmerechte, sowie für die Ausübung von Rückgaberechten und die Beteiligung an diesbezüglichen Rückgabeerlösen. Die Gesellschafter sind ausdrücklich damit einverstanden, dass die Treugeber an den Gesellschafterversammlungen und schriftlichen Beschlussfassungen teilneh-

men und Kraft der ihnen von der Treuhandkommanditistin erteilten Vollmacht das auf ihre Beteiligung entfallende Stimmrecht sowie die einem Kommanditisten kraft Gesetzes und nach diesem Gesellschaftsvertrag zustehenden Kontrollrechte und sonstigen Rechte unmittelbar selbst oder durch Bevollmächtigte ausüben können.

3. Die Treuhandkommanditistin darf über die treuhänderisch gehaltene Beteiligung nur auf schriftliche Weisung oder mit schriftlicher Zustimmung des jeweiligen Treugebers verfügen, sofern in diesem Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt ist. Die entsprechende Weisung bzw. Zustimmung des Treugebers hat in Textform zu erfolgen.

4. Jeder Treugeber, der als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen werden will, hat der Treuhandkommanditistin unverzüglich eine über den Tod hinaus geltende, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu erteilen, die die Treuhandkommanditistin zu allen Anmeldungen zum Handelsregister ermächtigt, an denen ein Kommanditist mitzuwirken verpflichtet ist. Eine entsprechende Verpflichtung trifft den Sonderrechtsnachfolger an einem Kommanditanteil sowie den Treugeber im Fall der Beendigung des Treuhandverhältnisses. Die mit der Vollmachtserteilung und Eintragung in das Handelsregister verbundenen Kosten trägt der Treugeber. Gemäß den Bestimmungen des Treuhandvertrags hat die Treuhandkommanditistin für den Fall der Beendigung des Treuhandverhältnisses bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses des Treuhandvertrags aufschiebend bedingt die treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung in Höhe des Beteiligungsbetrags, den der Treugeber zum Zeitpunkt der Beendigung des Treuhandverhältnisses am Kommanditanteil der Treuhandkommanditistin hält, an den Treugeber abgetreten.

   Soweit in diesem Vertrag im Zusammenhang mit der Beteiligung von Treugebern der Begriff ›Kapitaleinlage‹ oder ›Kapitalanteil‹ eines Treugebers verwendet wird, ist damit derjenige Teil der Kommanditbeteiligung der Treuhandkommanditistin gemeint, den die Treuhandkommanditistin für den betreffenden Treugeber treuhänderisch hält.

§ 9 WECHSEL VON DER TREUGEBERSTELLUNG IN DIE KOMMANDITISTENSTELLUNG

Jeder Treugeber kann bis zum 31.12. eines Jahres die Übertragung der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung von der Treuhandkommanditistin auf sich sowie seine unmittelbare Eintragung als Kommanditist im Handelsregister verlangen. Dieses Verlangen hat der Treugeber gegenüber der Gesellschaft in Textform geltend zu machen. Die Gesellschaft hat diesem Verlangen zu entsprechen, wenn der jeweilige Treugeber der Treuhandkommanditistin eine den Erfordernissen des § 8 Ziffer 4 entsprechende Handelsregistervollmacht erteilt hat. Das Treuhandverhältnis endet und die Kommanditbeteiligung beginnt dann zeitgleich mit dem Tag, an dem der ehemalige Treugeber als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen ist. Im Übrigen erfolgt der Wechsel von der Treugeberstellung in die Kommanditistenstellung nach Maßgabe des Treuhandvertrags. Die Kosten für die Erteilung der Handelsregistervollmacht trägt jeder Anleger selbst. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der AIF-Gesellschaft entstehen ihm in diesem Zusammenhang nicht.

§ 10 INFORMATION DER GESELLSCHAFTER, KONTROLL- UND AUSKUNFTSRECHTE

1. Die Gesellschaft informiert ihre Gesellschafter im Jahresbericht gemäß Kapitalanlagegesetzbuch sowie gegebenenfalls unterjährig über die Entwicklung der eingegangenen Investitionen.

2. Den Gesellschaftern steht, vorbehaltlich der nachfolgenden Bestimmungen, ein Kontrollrecht in dem in § 166 HGB bestimmten Umfang zu. Sie können auf eigene Kosten durch einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten die Bücher und Papiere der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft einsehen, um die Richtigkeit des Jahresabschlusses zu überprüfen. Die Herausgabe, Mitnahme oder die Erstellung von Kopien, Aufzeichnungen oder Abschriften von einzelnen Vorgängen und Unterlagen ist von diesem Einsichtsrecht nicht umfasst. Die Ausübung der Informationsrechte darf nur nach Vorankündigung mit angemessener Frist erfolgen und den ordentlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft und Vertragspartner nicht beeinträchtigen.

3. Der Bevollmächtigte nach Ziffer 2 hat sich der Gesellschaft gegenüber zur Verschwiegenheit auch in Bezug auf den Einsicht verlangenden Anleger zu verpflichten. Letzteres gilt allerdings nur im Hinblick auf unternehmensspezifisches Know-how der Gesellschaft darstellende Geschäftsgeheimnisse, deren Bekanntwerden die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft beeinträchtigen könnte. Im Zweifel obliegt die Benennung einer Information als Geschäftsgeheimnis der Geschäftsführung. Sie kann der Entscheidung über die Auswahl des Einsichtsbevollmächtigten aus wichtigem Grund widersprechen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Einsichtsbevollmächtigte selbst oder als Berater in Konkurrenz zur Gesellschaft oder Kapitalverwaltungsgesellschaft steht. Wird der nachfolgenden Auswahlentscheidung erneut wirksam widersprochen, so wird der Einsichtsbevollmächtigte durch die Wirtschaftsprüferkammer bestimmt. Die Kosten für den Einsichtsbevollmächtigten und etwaige Kosten der Wirtschaftsprüferkammer trägt der Einsicht verlangende Anleger.

4. Die Gesellschafter haben die ihnen im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung an der Gesellschaft bekannt gewordenen nicht öffentlichen Informationen über die Gesellschaft, deren Gesellschafter sowie die von der Gesellschaft getätigten Investitionen vertraulich zu behandeln. Dies gilt auch für die gemäß Ziffer 2 erlangten Informationen.

§ 11 TREUHANDKOMMANDITISTIN, VERGÜTUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

1. Die Treuhandkommanditistin erhält für die in Folge der Kapitalerhöhung zu erbringenden Leistungen eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,25 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer (Treuhandgebühr). Diese

Vergütung ist im Investitionsplan enthalten und in Abhängigkeit vom Platzierungsstand fällig.

2. Für die laufende Tätigkeit als Treuhandkommanditistin erhält die Treuhandkommanditistin eine jährliche Vergütung von bis zu 0,12 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts im jeweiligen Geschäftsjahr der Gesellschaft inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer.

3. Soweit das gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag bestehende Auftragsverhältnis mit der Treuhandkommanditistin vorzeitig beendet wird, erhält diese den vollen Monatsbetrag der Vergütung für den Monat, in den die Beendigung fällt.

4. Kosten für Sondertätigkeiten, wie zum Beispiel Registerumschreibung, Kapitalherabsetzung und Geltendmachung von Sonderbetriebsausgaben, sind von dem jeweils betroffenen Anleger gesondert zu vergüten.

5. Etwaige Fremdkosten, die im Zusammenhang mit einem Treugeber-/Gesellschafterwechsel entstehen, wie zum Beispiel Notarkosten, Kosten für Handelsregistereintragungen und Steuerberatungskosten, sind grundsätzlich vom übertragenden Anleger zu tragen. Für die Kosten haftet auch der übernehmende Anleger.

§ 12 BEIRAT

1. Zur Beratung der Geschäftsführung kann in der Gesellschaft ein Beirat durch Beschluss der Gesellschafterversammlung eingerichtet werden. Der Beirat besteht aus drei Mitgliedern aus dem Kreis der Gesellschafter, die durch die Gesellschafterversammlung bestimmt werden.

2. Die Mitglieder des Beirates werden jeweils für zwei Jahre gewählt. Wiederwahl ist zulässig.

3. Der Beirat gibt sich eine Geschäftsordnung.

4. Der Beirat ist nicht berechtigt einem der Organe der Gesellschaft, insbesondere der Komplementärin und der Kapitalverwaltungsgesellschaft, Weisungen zu erteilen. Der Beirat ist jedoch berechtigt, von der Geschäftsführung Auskunft über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten zu verlangen und dieser Empfehlungen zu geben. Auf Beschluss des Beirates ist eines seiner Mitglieder oder eine vom Beirat bestimmte Person, die beruflich zur Verschwiegenheit verpflichtet ist, berechtigt, die Bücher und Papiere der Gesellschaft einzusehen.

5. Die Ausübung des Auskunftsrechts nach Ziffer 4 darf nur nach Vorankündigung mit angemessener Frist erfolgen und den ordentlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft und Vertragspartner nicht beeinträchtigen. Die Gesellschaft darf die Erteilung von Auskünften und Einsichtnahmen verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Beirat diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder der Gesellschaft durch die Auskunftserteilung oder die Einsichtnahme ein nicht unerheblicher Schaden droht.

6. Die Geschäftsführung oder ein von ihr benannter Vertreter hat das Recht, an Beiratssitzungen teilzunehmen und ist dementsprechend zu laden.

7. Die Mitglieder des Beirates erhalten neben der Erstattung ihrer Auslagen keine weitere Vergütung.

§ 13 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

1. Die von den Gesellschaftern in Angelegenheiten der Gesellschaft zu treffenden Entscheidungen erfolgen durch Beschluss. Der Beschlussfassung der Gesellschafter unterliegen die folgenden Beschlussgegenstände:

   a) Feststellung des Jahresabschlusses;

   b) Entlastung der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin und der Kapitalverwaltungsgesellschaft;

   c) Ergebnisverwendungen;

   d) Änderung des Gesellschaftsvertrags;

   e) Ausschluss von Gesellschaftern gemäß § 22 Ziffer 1;

   f) Änderung der Dauer der Gesellschaft gemäß § 4 Ziffer 1;

   g) Auflösung der Gesellschaft gemäß § 25 Ziffer 1 lit. a);

   h) Verschmelzung, Umwandlung, Spaltung der Gesellschaft oder andere Verträge gemäß Umwandlungsgesetz;

   i) Erhöhung des Gesellschaftskapitals über den Betrag gemäß § 4 Ziffer 5 und/oder des bei Schließung des AIF bestehenden Gesellschaftskapitals und/oder eine Verlängerung über den Platzierungszeitraum gemäß § 4 Ziffer 5 hinaus;

   j) Einrichtung eines Beirats sowie Wahl, Entlastung und Abberufung der Beiratsmitglieder;

   k) Bestellung des Abschlussprüfers zur Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts;

   l) Kündigung des AIF-Verwaltungsvertrags mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie des Verwahrstellenvertrages;

   m) Verlängerung des Zeitraums in dem die Gesellschaft mehr als 20 Prozent des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben über 12 Monate hinaus bis maximal 24 Monate halten kann, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren:

   n) alle sonstigen ihnen in diesem Vertrag zugewiesenen sowie ihnen von der Geschäftsführung zur Beschlussfassung vorgelegten Angelegenheiten, wie unter anderem Änderung der Anlagebedingungen.

2. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist oder das Gesetz zwingend eine höhere Mehrheit vorsieht, werden Gesellschafterbeschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Stimmenthaltungen, nicht und/oder verspätet abgegebene sowie ungültige Stimmen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit ist ein Antrag abgelehnt.

3. Einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen bedürfen die Beschlüsse in den in § 13 Ziffer 1 lit. e), g), h), l) und m) genannten Angelegenheiten.

4. Maßgeblich für die Feststellung des gesamten stimmberechtigten Kapitals ist das eingezahlte Kommanditkapital am letzten Tag des Monats, der dem Monat vorangeht, in dem die Einberufung zur Gesellschafterversammlung bzw. die Einleitung des schriftlichen Verfahrens erfolgt.

5. Beschlüsse über die Änderung des Gesellschaftsvertrages, soweit hierdurch Rechte der Komplementärin berührt werden, sowie zur Auflösung der Gesellschaft, können nur mit Zustimmung der Komplementärin gefasst werden.

6. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist, vorbehaltlich einer Genehmigung durch die BaFin, nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens 2 / 3 des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Die hierfür weiteren Voraussetzungen richten sich nach § 267 Absatz 3 KAGB.

7. Die Gesellschafter erteilen hiermit bereits vorab ihre Zustimmung zu sämtlichen Beschlüssen und Maßnahmen sowie etwaigen zusätzlichen Kosten, die für die weitere Anpassung der Gesellschaft an die regulierungsrechtlichen Rahmenbedingungen insbesondere nach dem KAGB oder nach Verordnungen der Europäischen Union notwendig sind; soweit dies Änderungen des Gesellschaftsvertrages erfordert, können diese mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Soweit diese erteilte Vorabzustimmung rechtlich nicht ausreichend ist und die Durchführung von gesonderten Gesellschafterbeschlüssen diesbezüglich notwendig ist, erklären die Gesellschafter hiermit bereits ihre Bereitschaft, gebotenen Maßnahmen und etwaigen zusätzlichen Kosten, die in Bezug auf die Umsetzung des KAGB oder nach Verordnungen der Europäischen Union erforderlich sind, zuzustimmen. Kosten, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des KAGB oder nach Verordnungen der Europäischen Union anfallen oder in Zukunft anfallen werden, sind ausschließlich von der Gesellschaft zu tragen.

§ 14 GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG, BESCHLUSSFASSUNG

1. Die Gesellschafterversammlung findet entweder als Präsenzversammlung (nachfolgend ›Präsenzversammlung‹) oder, soweit nicht mindestens 20 Prozent des stimmberechtigten Kapitals gemäß Ziffer 7 widersprechen, im Wege schriftlicher Beschlussfassung (nachfolgend ›schriftliches Verfahren‹) statt. Präsenzversammlung und schriftliches Verfahren werden nachfolgend zusammen auch ›Gesellschafterversammlung‹ genannt. Die Gesellschafterversammlung entscheidet durch Beschluss.

2. Die Gesellschafterversammlung findet einmal jährlich und spätestens sechs Monate nach Offenlegung des Jahresberichts für das vorangegangene Geschäftsjahr statt, erstmals für das Geschäftsjahr 2021. Eine Gesellschafterversammlung vor dem vorgenannten Termin ist zulässig.

3. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen finden statt, wenn

   a) die Geschäftsführung hierzu einlädt oder

   b) Gesellschafter, die mindestens 20 Prozent des stimmberechtigten Kommanditkapitals nachweislich vertreten dies verlangen oder

   c) der Beirat dies einstimmig beschließt.

   Der Einberufungsantrag nach b) und c) hat in Textform an die Geschäftsführung und unter Angabe der Beschlussgegenstände, einer Begründung und des Beschlussverfahrens zu erfolgen.

4. Die Präsenzversammlungen werden von der Geschäftsführung einberufen und finden in Deutschland statt. Die Einberufung erfolgt durch Einladung der Gesellschafter in Textform unter Angabe der Tagesordnung, des Versammlungsortes und der Versammlungszeit. Die Einladung erfolgt an die zuletzt der Gesellschaft benannte Adresse eines jeden Gesellschafters oder durch Einstellung in das Postfach des digitalen Anlegerportals. Zwischen der Absendung der Einladungen (maßgeblich ist bei einem Brief das Datum des Poststempels, bei einer Einstellung in das Postfach des digitalen Anlegerportals das Datum des Versands der E-Mail über die Hinterlegung von Unterlagen im Postfach des digitalen Anlegerportals) und dem Termin der Gesellschafterversammlung müssen mindestens zwei Wochen liegen, wobei der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung mitgerechnet werden. In dringenden Fällen kann diese Frist verkürzt werden. Die Frist muss aber in jedem Fall sieben Tage betragen, wobei hier der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitgerechnet werden. Die Präsenzversammlung wird von der Geschäftsführung oder von einem durch sie bevollmächtigten Dritten geleitet. Die Teilnahme ist nur Gesellschaftern oder ihren Bevollmächtigten gemäß Ziffer 13 gestattet, soweit nicht abweichend hiervon der Versammlungsleiter die Teilnahme gestattet.

5. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst. Die Kosten der Gesellschafterversammlung (inklusive Erstellung der Geschäftsberichte) mit Ausnahme der persönlichen Kosten der Gesellschafter trägt die Gesellschaft.

6. Zur Einleitung des schriftlichen Verfahrens hat die Geschäftsführung die Aufforderung zur Abstimmung im schriftlichen Verfahren den Gesellschaftern in Textform zu übersenden. Sie bestimmt die Abstimmungsfrist für die Abgabe der Stimmen, die nicht vor Ablauf von zwei Wochen nach Absendung der Beschlussunterlagen (maßgeblich ist bei einem Brief das Datum des Poststempels, bei einer Einstellung in das Postfach des digitalen Anlegerportals das Datum des Versands der E-Mail über die Hinterlegung von Unterlagen im Postfach des digitalen Anlegerportals) enden darf. Die Aufforderung zur Beschlussfassung hat die Beschlussgegenstände, die Mitteilung des genauen Verfahrens und die Angabe des letzten Abstimmungstages zu enthalten. Die Aufforderung zur Beschlussfassung erfolgt in Textform an die zuletzt der Gesellschaft benannte Adresse eines jeden Gesellschafters oder durch Einstellung in das Postfach des digitalen Anlegerportals.

7. Hat die Geschäftsführung das schriftliche Verfahren eingeleitet, sind die Kommanditisten berechtigt, binnen 10 Tagen nach Absendung der Aufforderung zur Teilnahme am Abstimmungsverfahren Widerspruch einzulegen. Erklären insgesamt mindestens 20 Prozent des stimmberechtigten Kommanditkapitals den Widerspruch, ist die Geschäftsführung verpflichtet, eine Präsenzversammlung einzuberufen. Der Widerspruch bedarf der Textform und ist an die Gesellschaft zu richten. Zur Einhaltung der Frist von 10 Tagen ist der Zugang bei der Gesellschaft maßgeblich.

8. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 30 Prozent des stimmberechtigten Kapitals bei der Gesellschafterversammlung vertreten sind. Fehlt es an der Beschlussfähigkeit, ist – soweit die Geschäftsführung dies für notwendig erachtet – eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung gemäß § 14 Ziffer 4 bzw. § 14 Ziffer 6 einzuberufen. Die so neu einberufene Gesellschafterversammlung ist in jedem Fall – unabhängig von der Höhe des vertretenen stimmberechtigten Kapitals – beschlussfähig, sofern in der erneuten Einberufung ausdrücklich hierauf hingewiesen worden ist.

9. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen zählen bei der Ermittlung der Beschlussfähigkeit mit, gelten aber nicht als abgegebene Stimme für die Ermittlung der erforderlichen Mehrheit.

10. Das Stimmrecht der Gesellschafter richtet sich nach der Höhe der eingezahlten Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) im Sinne von § 13 Ziffer 4. Eine eingezahlte Kommanditeinlage von 500 EUR gewährt jeweils eine Stimme.

11. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, die Stimmrechte aus ihrem Kommanditanteil unterschiedlich entsprechend den treuhänderisch für die Anleger gehaltenen Beteiligungen nach Maßgabe von deren Weisungen auszuüben (gespaltenes Stimmrecht). Im Übrigen kann ein Kommanditist das Stimmrecht aus einem Kommanditanteil nur einheitlich ausüben.

12. Weisungen an die Treuhandkommanditistin sind in Textform zu erteilen. Geht der Treuhandkommanditistin bis spätestens drei Werktage vor dem Termin der Präsenzversammlung beziehungsweise innerhalb der Frist für die schriftliche Abstimmung keine ausdrückliche Weisung zu, gilt dies als Erklärung und Weisung des Anlegers an die Treuhandkommanditistin einem eventuellen Beschlussvorschlag der Geschäftsführung Zustimmung zu erteilen. Der Anleger ist in der Einladung zur Gesellschafterversammlung auf diese Rechtsfolge hinzuweisen. Abweichende Weisungen des Anlegers, die der Treuhandkommanditistin nach dieser Frist, aber vor der Gesellschafterversammlung zugehen, wird die Treuhandkommanditistin nicht berücksichtigen. Der Anleger ermächtigt und bevollmächtigt insoweit die Treuhandkommanditistin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sein Stimmrecht in der Höhe auszuüben, wie es der eingezahlten Kapitaleinlage des Anlegers entspricht.

13. Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch ein volljähriges Familienmitglied, durch einen anderen Gesellschafter oder durch einen beruflich zur Verschwiegenheit verpflichteten Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater oder durch seinen Finanzberater/Vermittler des Gesellschaftsanteils vertreten lassen; die Vertretungsmacht ist durch schriftliche Vollmacht sowie die Identität des Vertreters z. B. durch gültigen Personalausweis oder Reisepass nachzuweisen. Mehrfachvertretung ist zulässig. Die Vollmacht ist zu Beginn der Präsenzversammlung der Treuhandkommanditistin, der Geschäftsführung oder dem Leiter der Versammlung auszuhändigen oder bei Abstimmung im schriftlichen Verfahren der Stimmabgabe beizufügen und darf nicht älter als sechs Monate sein. Der Vorlage einer Vollmacht bedarf es nicht, wenn die Treuhandkommanditistin für den Treugeber abstimmt. Für den bevollmächtigten Vertreter, der mehrere Gesellschafter vertritt, gilt Ziffer 11 analog.

14. Ist ein Anleger auf einer Präsenzversammlung weder persönlich anwesend, noch durch einen Dritten vertreten beziehungsweise beteiligt sich nicht am schriftlichen Verfahren gemäß § 14 Ziffer 6 oder widerspricht diesem Verfahren gemäß § 14 Ziffer 7 nicht, übt die Treuhandkommanditistin das auf den Anleger entfallende Stimmrecht gemäß § 14 Ziffer 12 aus.

15. Die Gesellschafter sind auch in eigenen Angelegenheiten stimmberechtigt, es sei denn, dass es sich um ihre Entlastung oder um ihre Befreiung von einer Verbindlichkeit oder um die Entziehung eines ihnen zustehenden Rechts aus wichtigem Grund handelt. Das Recht und die Pflicht der Treuhandkommanditistin zur Abgabe der beauftragten Stimmrechte bleibt hiervon unberührt.

16. Die Gesellschafterbeschlüsse sind einschließlich der Abstimmungsergebnisse (abgegebene Stimmen, Zustimmung, Ablehnung, Enthaltung) zu protokollieren sowie von der Geschäftsführung bzw. bei Präsenzversammlungen von deren Leiter zu unterzeichnen. Die Protokollierung erfolgt dabei in der Regel durch die Geschäftsführung oder eine durch sie bestimmte Person. Eine Kopie des Protokolls wird den Gesellschaftern zugesandt. Der Inhalt des Protokolls gilt als genehmigt, sofern der Gesellschafter der Richtigkeit binnen einer Ausschlussfrist von zwei Wochen gegenüber der Geschäftsführung in Textform, unter Angabe von Gründen, nicht widerspricht. Maßgebend für den Beginn der Frist ist die Aufgabe des Protokolls zur Post, die Absendung per E-Mail unter Adressierung an die zuletzt der Gesellschaft benannte Adresse des Gesellschafters oder die Einstellung in das Postfach des digitalen Anlegerportals der Gesellschaft. Über die Einsprüche entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung.

17. Fehlerhafte Beschlüsse, deren Zustandekommen oder Inhalt nicht gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt, können nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat seit Beschlussfassung durch Klage gegen die Gesellschaft angefochten werden. Maßgebend für den Beginn der Frist im Falle des schriftlichen Verfahrens ist die Aufgabe des Protokolls zur Post, die Absendung per E-Mail unter Adressierung an die zuletzt der Gesellschaft benannte Adresse des Gesellschafters oder die Einstellung in das Postfach des digitalen Anlegerportals.

§ 15 GESELLSCHAFTERKONTEN

1. Für jeden Gesellschafter wird in Höhe seines gezeichneten Kapitals ein Kapitalkonto I geführt.

2. Auf dem Kapitalkonto II wird der Ausgabeaufschlag verbucht. Das Kapitalkonto II des Gesellschafters ist zum Ende des Geschäftsjahres des individuellen Beitritts aufzulösen.

3. Ausschüttungen, sonstige Entnahmen und Einlagen sowie der Jahresüberschuss, soweit er nicht mit Verlustvorträgen zu verrechnen ist, werden auf dem Kapitalkonto III verbucht.

4. Jahresfehlbeträge werden auf Verlustvortragskonten ausgewiesen.

5. Die Kapitalkonten werden nicht ›verzinst‹.

§ 16 BÜCHER, JAHRESBERICHT

1. Die Komplementärin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verpflichtet, für die Gesellschaft eine den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung entsprechende Buchführung zu unterhalten und innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresbericht unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Vorschriften aufzustellen und zu veröffentlichen.

2. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind von einem Wirtschaftsprüfer bzw. einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen. Der geprüfte Jahresabschluss und der geprüfte Lagebericht sind der Gesellschafterversammlung zum Zwecke der Feststellung des Jahresabschlusses vorzulegen.

3. Den Gesellschaftern ist zusammen mit der Einberufung der Gesellschafterversammlung, in der der Jahresabschluss genehmigt werden soll, ein Verweis zu geben, an welchen Stellen der Jahresbericht gemäß Kapitalanlagegesetzbuch zur Verfügung steht.

4. Änderungen, die die Finanzverwaltung an den Positionen der Jahresabschlüsse im Rahmen steuerlicher Betriebsprüfungen vornimmt, gelten auch im Verhältnis der Gesellschafter untereinander.

§ 17 SONDERBETRIEBSAUSGABEN

1. Den Gesellschaftern ist bekannt, dass sie Sonderbetriebsausgaben (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung) nicht bei ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung, sondern ausschließlich im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte der Gesellschaft geltend machen können.

2. Zur Berücksichtigung seiner Sonderbetriebsausgaben ist jeder Gesellschafter verpflichtet, diese innerhalb der ersten drei Monate eines Jahres für das Vorjahr der Gesellschaft unaufgefordert unter Beifügung geeigneter Belege mitzuteilen.

3. Sonderbetriebsausgaben, die nicht fristgerecht mitgeteilt werden, können in der Feststellungserklärung nicht mehr berücksichtigt werden. Die Gesellschaft und die Treuhandkommanditistin sind im Verhältnis zum Gesellschafter berechtigt, aber nicht verpflichtet, verspätet oder unvollständig mitgeteilte Sonderbetriebsausgaben im Feststellungsverfahren noch geltend zu machen, sofern der Gesellschafter die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten übernimmt.

§ 18 BETEILIGUNG AM ERGEBNIS UND AM VERMÖGEN

1. Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer durchschnittlichen Kapitalbeteiligung am Gewinn und Verlust der Gesellschaft beteiligt.

2. Für Zwecke der Ergebnisverteilung zum Ende eines jeden Geschäftsjahres, werden die bisher kumulierten realisierten Ergebnisse der Geschäftsjahre unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Kapitalbeteiligung (aller tatsächlichen Ein- und Auszahlungen auf den Kapitalkonten I und III) von Beginn der Gesellschaft bis zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres (Abrechnungszeitraum) für die einzelnen Gesellschafter herangezogen.

3. Im Platzierungszeitraum werden die in den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft ausgewiesenen Initialkosten zzgl. Ausgabeaufschlag und die Auflösung des Ausgabeaufschlags verursachungsgerecht dem einzelnen Anleger zugerechnet. Diese verursachungsgerechten Positionen werden für Zwecke der Ermittlung der durchschnittlichen Kapitalbeteiligung sowie des kumulierten realisierten Ergebnisses nicht weiter berücksichtigt. Bei der verursachungsgerechten Zurechnung der Kosten im Sinne des Satzes 1 ist von der in den Anlagebedingungen ausgewiesenen Höhe von 14,89 Prozent auszugehen. Sollte eine Anpassung dieser Kosten durch Änderung der Steuergesetzgebung erforderlich sein, sind die aus der Anpassung resultierenden Mehr- oder Minderbeträge nach Ziffer 2 zu verteilen.

4. Regelmäßige Entnahmen während der Laufzeit sind nicht vorgesehen. An Entnahmen nehmen die Anleger im Verhältnis der geleisteten Kommanditeinlagen teil, vorbehaltlich einer abweichenden Beschlussfassung.

5. Eine gegebenenfalls individuell anfallende erfolgsabhängige Vergütung wird dem Gesellschafter nach Verursachung individuell zugerechnet.

§ 19 RECHTSGESCHÄFTLICHE VERFÜGUNGEN ÜBER KOMMANDITBETEILIGUNGEN

1. Jeder Kommanditist kann ohne Zustimmung der anderen Mitgesellschafter seine Beteiligung an der Gesellschaft nach vorheriger Zustimmung der Geschäftsführung im Ganzen übertragen oder in sonstiger Weise hierüber verfügen. Die entsprechende Anfrage an die Gesellschaft in Textform muss mindestens folgendes enthalten: Angaben über den Veräußerungspreis, Angaben, ob der Erwerber die Voraussetzungen des § 4 Ziffer 8 erfüllt und für den Fall einer entgeltlichen Übertragung eine Kopie des unterzeichneten Kauf- und Übertragungsvertrags zwischen dem Verkäufer und dem Erwerber (›Anzeigeunterlagen‹). Die Entscheidung der Geschäftsführung über die Zustimmung muss binnen vier Kalenderwochen nach Eingang der vollständigen Anzeigeunterlagen bei der Gesellschaft erfolgen. Die Zustimmung zur Vornahme von

Verfügungen über die Beteiligung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn

a) die Verfügung die Beschränkungen des § 4 Ziffer 8 dieses Vertrags verletzt oder die von der Geschäftsführung angeforderten Nachweise betreffend der Beschränkungen in § 4 Ziffer 8 nicht oder nicht rechtzeitig erbracht werden oder

b) der Gesellschaft fällige Ansprüche gegen den verfügungswilligen Kommanditisten zustehen oder

c) der Gesellschaft und deren Gesellschaftern durch eine Übertragung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen würden oder

d) im Fall einer Veräußerung der Geschäftsführung der Veräußerungspreis von den beiden Vertragsparteien nicht verbindlich angezeigt wird oder

e) der Erwerber sich nicht nach den geldwäscherechtlichen Bestimmungen legitimiert.

Im Übrigen wird jedwede Verfügung im Verhältnis zur Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Verfügenden und vom Verfügungsempfänger der Gesellschaft in Textform angezeigt wird. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Gesellschaft berechtigt, mit schuldbefreiender Wirkung, auch gegenüber dem Verfügungsempfänger, an den Verfügenden Auszahlungen vorzunehmen.

2. Die Übertragung der Beteiligung oder eine sonstige Verfügung ist grundsätzlich nur mit schuldrechtlicher und dinglicher Wirkung zum 01.01. eines Jahres möglich. Die hierfür notwendigen vollständigen Anzeigeunterlagen sind der Gesellschaft bis zum 15.11. eines Jahres vorzulegen. Erfolgt der Zugang der Anzeige nach dem 15.11. eines Jahres, kann die schuldrechtliche und dingliche Wirkung der Übertragung grundsätzlich erst zum 01.01. des übernächsten Jahres eintreten. Die Geschäftsführung darf eine Übertragung der Beteiligung oder eine sonstige Verfügung auch zu einem abweichenden Termin zulassen, wenn der Gesellschaft und deren Gesellschaftern durch eine Übertragung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen würden.

3. Der Komplementärin oder einem von dieser zu benennenden Dritten steht ein Vorkaufsrecht an jeder Kommanditbeteiligung, die Gegenstand eines Kauf- und Übertragungsvertrags sein soll, zu. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Komplementärin oder den von ihr benannten Dritten beträgt vier Kalenderwochen, gerechnet ab dem Eingang der vollständigen Anzeigeunterlagen bei der Gesellschaft. Im Übrigen gelten hinsichtlich des Vorkaufsrechts die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 463 ff. BGB. Vorstehendes gilt entsprechend im Fall der Übertragung der Beteiligung eines Treugebers.

4. Jede Verfügung über den Gesellschaftsanteil, soweit und solange dieser zum gebundenen Vermögen eines Versicherungsunternehmens gehört, bedarf abweichend von Ziffer 1 keiner Zustimmung der Geschäftsführung. Abweichend von Ziffer 1 ist in diesem Fall auch eine teilweise Verfügung möglich. Sofern und solange Gesellschafter einen Treuhänder nach dem VAG bestellt haben bzw. bestellt haben müssen, darf der entsprechende Gesellschafter über seinen Anteil an der Gesellschaft nur verfügen, wenn die vorherige schriftliche Zustimmung des gemäß § 128 VAG bestellten Treuhänders oder seines Stellvertreters der Geschäftsführung nachgewiesen ist.

5. Eine Verfügung, die zu einer Trennung der Gesellschaftsbeteiligung von Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil führt, insbesondere die Bestellung eines Nießbrauchs, ist unzulässig.

6. Bei jedem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, gleichgültig ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 15 im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen unverändert und einheitlich fortgeführt. Die Übertragung oder der Übergang einzelner Rechte und/oder Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist getrennt vom jeweiligen Kapitalanteil nicht möglich.

7. Der beitretende Gesellschafter (dies gilt auch für Gesellschafter, die bereits beteiligt sind und ihren Kommanditanteil erhöhen) stellt die Gesellschaft und die Gesellschafter von allen Vermögensnachteilen infolge des Gesellschafterwechsels, die durch Veräußerung oder sonstige Übertragung entstehen, frei. Er trägt auch das Risiko, dass er wegen solcher Mehrbelastungen keinen Totalgewinn erzielt. Gestattet die Gesellschaft Entnahmen, so liegt hierin kein Verzicht der Gesellschaft gegenüber dem Gesellschafter auf die Geltendmachung von Ansprüchen aus etwaigen Mehrbelastungen und steuerlichen Nachteilen der Gesellschaft.

8. Im Verhältnis zu den Gläubigern der Gesellschaft haftet der Erwerber eines Kommanditanteils nach seiner Eintragung in das Handelsregister summenmäßig beschränkt nach Maßgabe seiner Haftsumme. Alle Gesellschafter sind verpflichtet, bei der Eintragung eines neuen Kommanditisten im erforderlichen Umfang mitzuwirken.

9. Der Erwerber eines Kommanditanteils muss vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Gesellschafters aus diesem Vertrag eintreten und – soweit ein Treuhandverhältnis zu der Treuhandkommanditistin besteht – dem Treuhandvertrag beitreten. Die Verfügung über den Kapitalanteil bedarf der Textform. Ist der Erwerber eines Kommanditanteils in das Handelsregister einzutragen, wird bis zur Vorlage einer den Erfordernissen des § 8 Ziffer 4 entsprechenden Handelsregistervollmacht des Erwerbers das Gesellschaftsverhältnis mit diesem in der Treugeberstellung unter Anerkennung des Treuhandvertrags geführt.

10. Im Innenverhältnis zwischen dem Verfügenden, dem Erwerber sowie der Gesellschaft ist jede (subsidiäre) Haftung für ausstehende Kapitaleinzahlungen oder andere Beträge durch den Kommanditisten nach Verfügung über den Kommanditanteil ausgeschlossen (keine gesamtschuldnerische Haftung des verfügenden Kommanditisten und des Erwerbers). Derartige Verpflichtungen gehen gegenüber dem Erwerber und gegenüber der Gesellschaft mit schuldbefreiender Wirkung für den verfügenden Kommanditisten auf den Erwerber über.

11. Der Fortbestand der Gesellschaft wird von einem Wechsel der Gesellschafter nicht berührt.

12. Alle notwendigen Kosten im Zusammenhang mit der Verfügung über Kommanditanteile, insbesondere die Kosten der Handelsregisteränderungen, tragen im Verhältnis zur Gesellschaft der ausscheidende und der eintretende Gesellschafter als Gesamtschuldner, jedoch nicht mehr als 5 Prozent des Anteilswertes.

§ 20 TOD EINES KOMMANDITISTEN

1. Beim Tod eines Kommanditisten wird die Gesellschaft mit den Erben oder mit jenem fortgesetzt, dem der Erblasser im Vermächtniswege seinen Gesellschaftsanteil zugewendet hat. Jeder Kommanditist verpflichtet sich, durch eine entsprechende Nachfolgeregelung sicherzustellen, dass im Fall seines Todes keiner der Erben oder Vermächtnisnehmer zu den in § 4 Ziffer 8 genannten Personen gehört und eine Aufspaltung seines Kommanditanteils durch Einsetzung mehrerer Erben oder Vermächtnisnehmer nicht erfolgt.

2. Hat der Kommanditist für seinen Todesfall eine Nachfolgeregelung im vorstehenden Sinne nicht getroffen, so gilt Folgendes:

a) Handelt es sich bei dem Erben beziehungsweise einem der Erben oder dem Vermächtnisnehmer beziehungsweise einem der Vermächtnisnehmer um eine Person im Sinne des § 4 Ziffer 8, ist die Geschäftsführung, bzw. im Falle eines Treugebers die Treuhandkommanditistin, bevollmächtigt, die Beteiligung durch einseitige schriftliche Erklärung mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Die Bestimmungen des § 23 Ziffer 1a) gelten in diesem Fall entsprechend.

b) Mehrere Erben beziehungsweise Vermächtnisnehmer sind, sofern kein Testamentsvollstrecker bestellt wurde, verpflichtet, sich durch einen gemeinsamen schriftlich Bevollmächtigten vertreten zu lassen, der sämtliche Gesellschafterrechte nur gemeinsam für seine Vollmachtgeber ausüben kann und alle Erklärungen/Zahlungen der Gesellschaft gegenüber den Rechtsnachfolgern mit Wirkung für diese entgegennimmt bzw. leistet. Solange kein gemeinsamer Bevollmächtigter beziehungsweise Testamentsvollstrecker bestellt oder die Legitimation nach Ziffer 4 nicht vollständig erfolgt ist, ruhen alle auf den Kommanditanteil bezogenen mitgliedschaftlichen Rechte mit Ausnahme des Gewinnbezugsrechts. Bis zum Zugang einer schriftlichen Vollmachtserklärung eines gemeinsamen Vertreters beziehungsweise eines Testamentsvollstreckerzeugnisses kann die Gesellschaft mit Wirkung gegenüber allen Rechtsnachfolgern an einen Rechtsnachfolger ihrer Wahl Zustellungen vornehmen.

3. Ausschüttungen/Entnahmen werden von der Geschäftsführung bis zur Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten beziehungsweise eines Testamentsvollstreckers zurückgehalten.

4. Die Erben/Testamentsvollstrecker müssen sich durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift des Erbscheins/Testamentsvollstreckerzeugnisses oder einer letztwilligen Verfügung nebst Eröffnungsprotokoll legitimieren, Vermächtnisnehmer durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift der letztwilligen Verfügung nebst Niederschrift über die Eröffnung der Verfügung durch das Nachlassgericht. Werden der Gesellschaft ausländische Urkunden zum Nachweis des Erbrechts oder der Verfügungsbefugnis vorgelegt, so ist die Gesellschaft berechtigt, auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf die ausländischen Urkunden stützt, diese übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten über die Rechtswirkungen der vorgelegten Urkunden einzuholen.

5. Sofern die Beteiligung an der Gesellschaft nicht direkt, sondern über die Treuhandkommanditistin gehalten wird, ist es Aufgabe der Treuhandkommanditistin, die nach § 33 Absatz 1 ErbStG erforderliche Mitteilung über den Erbfall an die Finanzverwaltung vorzunehmen. Sofern die Beteiligung als direkte Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft besteht, ist es Aufgabe der Erben, die steuerlichen Mitteilungspflichten zu erfüllen.

6. Im Fall des Todes eines Kommanditisten tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer, auf welche die Kommanditanteile übergehen, alle tatsächlich durch den Erbfall der Gesellschaft entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben. Die Gesellschaft kann hierfür Freistellung und die Stellung einer angemessenen Sicherheit verlangen. Verfügungen über einen Kommanditanteil im Zuge der Erbauseinandersetzung sind nur nach Maßgabe des § 19 zulässig, insbesondere werden Übertragungen von einer Erbengemeinschaft auf einen der Erben oder einen Dritten grundsätzlich nur mit Wirkung jeweils zum Jahresende vorgenommen.

§ 21 KÜNDIGUNG

1. Das Gesellschaftsverhältnis kann vom Gesellschafter/Treugeber nicht ordentlich gekündigt werden.

2. Das Gesellschafterverhältnis kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die außerordentliche Kündigung hat in Textform zu erfolgen und ist an die Gesellschaft zu richten.

3. Die außerordentliche Kündigung der Komplementärin oder eines Pfandgläubigers der Komplementärin wird erst wirksam, wenn ein anderer Komplementär bestimmt oder in die Gesellschaft aufgenommen worden ist.

4. Die Treuhandkommanditistin kann ihre Beteiligung in Abweichung zu Ziffer 1 und 2 jederzeit mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsführung kündigen. Es gelten in diesem Falle die Bestimmungen des § 23 Ziffer 5 und 6. Die Treuhandkommanditistin ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt und bevollmächtigt, ihren treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil und die Haftsumme in dem Umfang herabzusetzen, in dem Treugeber unter Beachtung der genannten Fristen das Treuhandverhältnis gekündigt haben.

5. Die Kündigung eines Gesellschafters oder Pfandgläubigers hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des betreffenden Gesellschafters zur Folge.

§ 22 AUSSCHLUSS EINES GESELLSCHAFTERS

1. § 133 Absatz 1 HGB gilt für die Gesellschaft nicht. Ein Gesellschafter kann mit Gesellschafterbeschluss aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn er Anlass gegeben hat, dass die Auflösung der Gesellschaft aus wichtigem Grund gemäß § 133 HGB verlangt werden könnte. Der betroffene Gesellschafter hat hierbei kein Stimmrecht.
2. Davon abweichend ist die Komplementärin in Abstimmung mit der Treuhandkommanditistin berechtigt, einen Gesellschafter im Namen sämtlicher übriger Gesellschafter aus der Gesellschaft auszuschließen,

   a) wenn über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt oder sein Gesellschaftsanteil von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von drei Monaten aufgehoben wird,

   b) wenn ein Gesellschafter seine fällige Kommanditeinlage (nebst fünf Prozent Ausgabeaufschlag) nicht fristgerecht gemäß § 7 Ziffer 8 erbringt,

   c) wenn ein Gesellschafter nicht oder nicht mehr die persönlichen Voraussetzungen gemäß § 4 Ziffer 8 erfüllt,

   d) wenn ein Gesellschafter gegen Vorschriften dieses Gesellschaftsvertrages oder gegen geldwäscherechtliche Bestimmungen vorsätzlich oder grob fahrlässig verstößt.

   Die Gesellschafter ermächtigen und bevollmächtigen die Geschäftsführung unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich, in einem solchen Fall einen Gesellschafter nach eigenem Ermessen aus der Gesellschaft auszuschließen.

   Treten die Voraussetzungen des Buchstaben a) in Person der Komplementärin ein, so scheidet diese – ohne dass es hierzu einer weiteren Handlung oder Erklärung bedarf – aus der Gesellschaft aus. Dies gilt nicht für den Fall der Simultaninsolvenz von Gesellschaft und Komplementärin.
3. Der Ausschluss wird mit Zugang der schriftlichen Mitteilung der Geschäftsführung über den Ausschluss an den Gesellschafter wirksam, unbeschadet einer etwaigen gerichtlichen Anfechtung. Ab diesem Zeitpunkt ruhen die Gesellschafterrechte des betroffenen Gesellschafters. Kann der Zugang nicht auf dem Postweg oder durch Einstellung in das Postfach des digitalen Anlegerportals bewirkt werden, scheidet der Gesellschafter mit Absendung der Erklärung an die zuletzt der Gesellschaft genannte Adresse aus.
4. Die durch den Ausschluss eines Gesellschafters notwendig gewordenen Auslagen kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft von diesem Gesellschafter in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 Prozent des Anteilswertes, verlangen.

§ 23 AUSSCHEIDEN VON GESELLSCHAFTERN

1. Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus, ohne dass es einer weiteren Handlung oder Erklärung bedarf, wenn

   a) das Gesellschaftsverhältnis gekündigt worden ist,

   b) er aus der Gesellschaft ausgeschlossen worden ist.
2. In allen Fällen des vorzeitigen Ausscheidens eines Gesellschafters wird die Gesellschaft zwischen den verbleibenden Gesellschaftern fortgeführt. Das Ausscheiden eines Gesellschafters ist nicht von der Zahlung einer Abfindung gemäß § 24 abhängig.
3. Scheidet die Komplementärin aus oder legt sie die Geschäftsführung nieder, so kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft vorbehaltlich Ziffer 4 unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einberufen, die durch Beschluss eine geeignete neue Komplementärin bestimmt.
4. Soweit die Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Gesellschafterversammlung im vorstehenden Sinne einberuft, ist sie bevollmächtigt, eine geeignete neue Komplementärin zu bestimmen, die in sämtliche Rechte und Pflichten der ausscheidenden Komplementärin eintritt. Die Anleger stimmen in diesem Fall bereits jetzt dem Beitritt einer neuen Komplementärin sowie dem Austausch der Komplementärin durch eine geeignete neue Komplementärin zu.
5. Bei Ausscheiden der Treuhandkommanditistin kann die Komplementärin einen neuen Treuhandkommanditisten bestellen, der unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten der ausscheidenden Treuhandkommanditistin eintritt.
6. Wird ein neuer Treuhandkommanditist bestellt, haben alle Anleger ihr bisheriges Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsverhältnis mit diesem fortzusetzen.

§ 24 ABFINDUNGSGUTHABEN

1. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft oder ein Treugeber aus dem Treuhandverhältnis aus, ohne als Direktkommanditist das Gesellschaftsverhältnis fortzusetzen, und findet auch keine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinem Rechtsnachfolger statt, hat er Anspruch auf ein Abfindungsguthaben.
2. Das Abfindungsguthaben bemisst sich im Falle des § 23 Ziffer 1b) in Verbindung mit § 22 Ziffer 2b) nach der bereits geleisteten Kommanditeinlage abzüglich der Kosten gemäß § 7 Ziffer 11, sofern der Ausschluss im Beitrittsjahr vor dem 31.12. erfolgt.
3. In allen übrigen Fällen bemisst sich das Abfindungsguthaben nach dem Buchwert des Kommanditanteils, der sich aus der Summe der Kapitalkonten I, II, III und dem Verlustvortragskonto der Gesellschaft zum letzten Bilanzstichtag ergibt, welcher vor dem Ausscheiden des Gesellschafters liegt, erhöht um die Summe der zwischen dem vorgenannten Bilanzstichtag und dem Ausscheidungszeitpunkt geleisteten Teilzahlungen und abzüglich

bereits getätigter Ausschüttungen (Kapitalkonten I und III) nach dem Bilanzstichtag und abzüglich eines gegebenenfalls zu tragenden Aufwands nach § 22 Ziffer 4. Fällt der Ausscheidungszeitpunkt auf das Geschäftsjahresende, so ist der Buchwert des Kommanditanteils zu diesem Geschäftsjahresende maßgeblich. Am Ergebnis der schwebenden Geschäfte, insbesondere noch nicht abgeschlossene Bauvorhaben, soweit sie nicht passivierungspflichtig sind, und an einem etwaigen Firmenwert nimmt der Ausscheidende nicht teil.

4. Die Ermittlung des Abfindungsguthabens wird grundsätzlich von der Geschäftsführung vorgenommen. Im Streitfall erfolgt die Festlegung des Abfindungsguthabens durch den für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Wirtschaftsprüfer (Wirtschaftsprüfungsgesellschaft), der mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft beauftragt ist, als Schiedsgutachter gemäß §§ 317 ff. BGB. Die Kosten der Auseinandersetzung, insbesondere der Ermittlung des Abfindungsanspruchs, trägt der ausscheidende Gesellschafter, jedoch nicht mehr als 5 Prozent des Anteilswertes.

5. Das Abfindungsguthaben nach Ziffer 3 wird sechs Monate nach seiner verbindlichen Feststellung fällig. Die Gesellschaft ist berechtigt, das Abfindungsguthaben in bis zu drei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Der jeweilige Restanspruch wird mit einem Prozentpunkt p. a. über dem jeweiligen Basiszins (§ 247 BGB) verzinst. Die Zahlung der Zinsen erfolgt mit den Abfindungsraten. Liegt der Basiszins bei unter – 1 Prozent, entfällt eine Verzinsung des jeweiligen Restanspruchs, Negativzinsen werden seitens der Gesellschaft nicht erhoben. Das Abfindungsguthaben nach Ziffer 2 wird innerhalb von vier Wochen nach Absendung der Erklärung über den Ausschluss fällig. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, die zur Ermittlung des Abfindungsguthabens anfallenden und vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragenden Kosten mit dessen Abfindungsguthaben zu verrechnen.

6. Ausscheidende Gesellschafter bzw. Treugeber können im Sinne der verbleibenden Gesellschafter keine Sicherstellung ihres Abfindungsguthabens verlangen. Sie haben keinen Anspruch auf Freistellung von Gesellschaftsverbindlichkeiten oder auf Sicherheitsleistungen wegen künftiger Inanspruchnahme durch Gesellschaftsgläubiger. Die Geschäftsführung und die Treuhandkommanditistin können als höchstpersönliches gesellschaftsrechtliches Sonderrecht bei ihrem Ausscheiden die Freistellung von der Forthaftung für Gesellschaftsverbindlichkeiten verlangen.

7. Die durch einen Streitfall entstandenen Kosten trägt der ausscheidende Gesellschafter bzw. Treugeber. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt diese Kosten mit dessen Abfindungsguthaben zu verrechnen.

8. Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten.

§ 25 AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT, ABWICKLUNG

1. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nichts anderes vorgesehen ist, kommt es bei Eintritt eines der folgenden Ereignisse zur Auflösung der Gesellschaft:

   a) durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen der Gesellschaft, ansonsten zum nach § 4 Ziffer 1 bestimmten Zeitpunkt;

   b) bei Verkauf oder anderweitiger Veräußerung des gesamten Vermögens der Gesellschaft und Erhalt der vollen Gegenleistung durch die Gesellschaft;

   c) bei Kündigung, Ausscheiden oder Ausschluss der Komplementärin sowie bei Auflösung oder Liquidation der Komplementärin oder bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über deren Vermögen, sofern nicht die verbleibenden Gesellschafter beziehungsweise die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Wirkung ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens eine neue Komplementärin bestellen, die ihre Bestellung nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrages annimmt.

2. Nach der Auflösung wird die Gesellschaft abgewickelt. Liquidatorin ist die Geschäftsführung, im Falle der Auflösung nach obiger Ziffer 1 c) die Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sie verwertet das Gesellschaftsvermögen unter Wahrung der Interessen der Kommanditisten. Die Liquidatorin hat nach § 161 KAGB jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht. Der Liquidationserlös wird zunächst zur Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten der Gesellschaft in der durch Gesetz festgelegten Reihenfolge verwendet und sodann zur Deckung von Rückstellungen, wie sie von der Geschäftsführung für Eventualverbindlichkeiten oder sonstige Verpflichtungen der Gesellschaft für erforderlich erachtet werden. Der verbleibende Liquidationserlös wird an die Gesellschafter im Verhältnis ihres Kapitalanteils gemäß § 15 i. V. m. § 18 Ziffer 1 unter Berücksichtigung einer gegebenenfalls individuell zuzurechnenden erfolgsabhängigen Vergütung nach § 18 Ziffer 5 verteilt.

§ 26 ANLEGERREGISTER, PERSONENBEZOGENE DATEN

1. Im Rahmen ihrer Anlegerverwaltungstätigkeit werden die Treuhandkommanditistin und die von der Gesellschaft bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft ein Anlegerregister mit den persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten der Gesellschafter führen, die den Angaben der Anleger in der Beitrittserklärung entnommen werden. Mit der Erfassung und Bearbeitung der personenbezogenen Daten auf EDV-Anlagen sowie der Weitergabe an Dritte nach Maßgabe der Angaben in der Beitrittserklärung ist der Gesellschafter einverstanden.

2. Jeder Gesellschafter erhält auf Anfrage einen Anlegerregisterauszug über den Eintrag seiner persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten. Ihm obliegt es, alle Änderungen seiner eingetragenen Daten der Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage entsprechender Urkunden (Erbschein, Übertragungsvertrag etc.) nach-

zuweisen. Dies gilt insbesondere für den Wechsel der Anschrift des Gesellschafters sowie seiner E-Mail-Adresse.

3. Es ist der Wunsch der Gesellschafter, dass – soweit gesetzlich zulässig – die Gesellschaft Auskünfte über die persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten ausschließlich der Treuhandkommanditistin, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin, dem zuständigen Finanzamt, der Verwahrstelle oder zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern der Gesellschaft nur im hierfür jeweils erforderlichen Umfang erteilen.

§ 27 MITTEILUNGSPFLICHTEN DER GESELLSCHAFTER GEGENÜBER DER GESELLSCHAFT, STEUERLICHE ANGABEN, ELEKTRONISCHE KOMMUNIKATION

1. Jeder Gesellschafter hat der Gesellschaft unaufgefordert im Rahmen seines Beitritts seine postalische Adresse sowie seine E-Mail-Adresse (zusammen: Adresse), unter der ihm Mitteilungen und Erklärungen aller Art zuzusenden sind, sowie eine Bankverbindung für Ausschüttungen mitzuteilen. Spätere Änderungen sind ebenfalls unverzüglich in Textform mitzuteilen. Als Adresse für sämtliche Mitteilungen und Erklärungen gilt zunächst die im Rahmen des Beitritts angegebene Adresse. Hat sich eine Adressänderung ergeben, und hat der Gesellschafter dies der Gesellschaft nicht gemäß Satz 2 mitgeteilt, so kann er sich nicht darauf berufen, Mitteilungen oder Erklärungen der Gesellschaft nicht erhalten zu haben. Jeder Anleger hat eine eigene persönliche E-Mail-Adresse anzugeben. Die Nutzung einer E-Mail-Adresse durch andere Anleger, insbesondere Lebens-, Ehepartner oder Familienangehörige, ist ausgeschlossen.

2. Jedem Gesellschafter obliegt es, alle Änderungen seiner Daten unverzüglich der Gesellschaft bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage geeigneter Nachweise zu belegen. Gleichfalls ist der Gesellschafter verpflichtet der Gesellschaft den Umstand unverzüglich mitzuteilen, dass über sein Vermögen das Insolvenzverfahren oder ein entsprechendes Verfahren nach ausländischem Recht eröffnet worden ist oder die Eröffnung dieses Verfahrens mangels Masse abgelehnt wurde. Gleiches gilt in Bezug auf wesentliche Änderungen der Umstände hinsichtlich der erfolgten Identifizierung nach dem GwG.

3. Soweit für die Wahrnehmung der Kontrollpflichten der Verwahrstelle erforderlich, wird die Gesellschaft die Daten der Gesellschafter der Verwahrstelle zugänglich machen. Der vertrauliche Umgang mit diesen Daten ist entsprechend sicherzustellen.

4. Ein Gesellschafter, der seinen obigen Verpflichtungen nicht fristgemäß oder nicht ordnungsgemäß nachkommt, ist der Gesellschaft gegenüber verpflichtet, diese von allen Aufwendungen und Schäden freizuhalten, die ihr aus der Nichterfüllung dieser Verpflichtung entstehen. Die ihm selbst aus der Nichterfüllung eventuell entstehenden Nachteile trägt der Gesellschafter.

5. Sofern die Gesellschaft für ihre eigenen Meldepflichten und Erklärungspflichten wie insbesondere Steuererklärungspflichten, FATCA (Foreign Accounts Tax Compliance Act; Quellensteuerregime zwischen Deutschland und den USA) oder Common Reporting Standard des OECD sowie des Finanzkonten-Informationsaustauschgesetzes Angaben von den Gesellschaftern benötigt, sind diese zur unverzüglichen Mitteilung der betreffenden Angaben und zur Vorlage von gegebenenfalls erforderlichen Dokumenten verpflichtet. Sofern im Einzelfall Melde- und Erklärungspflichten wie insbesondere Steuererklärungspflichten des einzelnen Gesellschafters bestehen und durch deren Nichterfüllung beziehungsweise nicht ordnungsgemäße Erfüllung der Gesellschaft oder den anderen Gesellschaftern Schaden entstehen kann, ist der betreffende Gesellschafter zur ordnungsgemäßen Erfüllung verpflichtet. Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung der vorgenannten Pflichten ist der betreffende Gesellschafter der Gesellschaft und/ oder den anderen Gesellschaftern zum Schadensersatz verpflichtet. Die ihm selbst aus der Nichterfüllung eventuell entstehenden Nachteile trägt der Gesellschafter.

6. Einladungen oder sonstige Zustellungen der Gesellschaft oder der Treuhandkommanditistin erfolgen an die letzte der Gesellschaft mitgeteilte oder bekannte Anschrift eines Gesellschafters. Bei Postversand gelten sie spätestens nach Ablauf von drei Tagen nach Absendung der jeweiligen Schriftstücke als bewirkt. Dies gilt auch, wenn die Post die Schriftstücke nicht zustellen kann, weil die Anschrift nicht zutreffend ist oder ein Gesellschafter für den Fall seiner Abwesenheit keinen Zustellungsbevollmächtigten benannt hat. Zum Nachweis der Absendung genügt die schriftliche Bestätigung des mit dem Briefversand betrauten Erfüllungsgehilfen der Geschäftsführung bzw. Treuhandkommanditistin. Maßgeblich für den Fristbeginn bei Versendung per Boten ist das Datum der Übergabe an den Boten. Der Versand von Einladungen und sonstigen Zustellungen durch die Gesellschaft oder die Treuhandkommanditistin kann in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB erfolgen, soweit der Anleger dem zugestimmt hat und nicht im Gesellschaftsvertrag oder im Treuhandvertrag eine andere Form zwingend vorgegeben ist. Die Gesellschaft und die Treuhandkommanditistin entscheiden nach eigenem Ermessen über die konkrete technische Umsetzung insbesondere eines elektronischen Weges, z. B. durch Telefax an die zuletzt benannte Telefaxnummer, E-Mail an die zuletzt benannte E-Mail-Adresse, durch Einstellung in das Postfach des digitalen Anlegerportals der Gesellschaft oder im Wege sonstiger elektronischer Datenübermittlung. Hierbei steht bei der Berechnung von Fristen der Tag, an dem das Telefax, die E-Mail, die sonstige elektronische Datenübermittlung oder die Übermittlung bzw. Einstellung in das Postfach des digitalen Anlegerportals der Gesellschaft versandt wird, dem Datum eines Schreibens (bzw. Aufgabe eines Einschreibens per Post) beim Versand von schriftlichen Unterlagen gleich. Anleger, die nicht an der Korrespondenz auf elektronischem Weg teilnehmen, können mit von Dritten in Rechnung gestellten Kosten für den Druck und den Versand der jeweiligen Korrespondenz in Papierform belastet werden.

7. Soweit nach diesem Vertrag eine Erklärung durch einen Anleger schriftlich zu erfolgen hat, ist diese Form auch durch Textform gewahrt.

8. Verzieht ein Gesellschafter ins Ausland, hat er einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.

§ 28 ZUSICHERUNGEN DER TREUGEBER/KOMMANDITISTEN

1. Jeder Treugeber/Kommanditist versichert, dass alle Informationen, die er der Gesellschaft zur Verfügung gestellt hat, korrekt sind und der Wahrheit entsprechen.
2. Jeder Treugeber/Kommanditist versichert, dass er der Gesellschaft sämtliche Informationen, die von der Gesellschaft oder Treuhandkommanditistin als notwendig erachtet werden, um den Geldwäschevorschriften und den damit zusammenhängenden Pflichten nachzukommen, unverzüglich zur Verfügung stellen wird.
3. Jeder Treugeber/Kommanditist versichert, dass seine Geldmittel, die in die Gesellschaft investiert werden sollen, nicht aus irgendeiner Aktivität stammen, die gegen die Geldwäschegesetze und die entsprechenden Richtlinien der Bundesrepublik Deutschland verstoßen.
4. Jeder Treugeber/Kommanditist erklärt hiermit sein Einverständnis, die Gesellschaft und jeden anderen Gesellschafter schadlos zu halten von sämtlichen Haftungsansprüchen, Verlusten, Kosten, Schadenersatzansprüchen und Aufwendungen, die sich im Zusammenhang mit einer irreführenden Darstellung oder einer Zuwiderhandlung gegen die Zusicherungen des betreffenden Treugebers/Kommanditisten nach Maßgabe von Ziffer 1 bis 3 ergeben.

§ 29 KOSTEN

1. Soweit vorstehend nichts Abweichendes vereinbart ist, trägt die Gesellschaft die Kosten für diesen Vertrag und dessen Durchführung. Ausgenommen hiervon sind die Kosten, die im Zusammenhang mit der Eintragung oder Löschung des Anlegers in oder aus dem Handelsregister stehen, der Beglaubigung der Handelsregistervollmachten sowie die Kosten von Handelsregisteränderungen, die durch die Abtretung von Gesellschaftsanteilen sowie sonstige Verfügungen über Gesellschaftsanteile begründet werden. Diese Kosten trägt jeder Gesellschafter, der die Änderungen veranlasst, soweit in diesem Vertrag nicht bereits etwas anderes bestimmt ist. Dies gilt auch bei Handelsregisteränderungen im Todesfall.
2. Hinsichtlich Ausschüttungen, Steuerrückzahlungen und etwaiger anderer Zahlungsvorgänge tragen die Anleger für die sie jeweils betreffenden Zahlungsvorgänge sämtliche Bankgebühren.

§ 30 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Soweit eine Bestimmung dieses Vertrags nichtig oder unwirksam ist oder werden sollte, behalten die übrigen Bestimmungen des Vertrags ihre Gültigkeit. Die nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine dem Gesetz und dem wirtschaftlichen Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung entsprechende Regelung zu ersetzen. Im Fall von Lücken gilt Entsprechendes.
2. Nebenabreden sowie Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag einschließlich dieser Bestimmungen bedürfen der Schriftform, soweit sie nicht durch einen Gesellschafterbeschluss nach den Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags erfolgen. Auf eine feste Verbindung dieses Gesellschaftsvertrags mit anderen Verträgen und Erklärungen – insbesondere auch mit solchen, auf die hier Bezug genommen wird – wird verzichtet.
3. Es gilt deutsches Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Gesellschaft.
4. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie zum Beispiel Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern und Gesellschafterbeschlüssen, können als Aktiv- und Passivprozesse von der Gesellschaft selbst geführt werden.
5. Sollte, aus welchen Gründen auch immer, die Gesellschaft die handelsrechtlichen Voraussetzungen für ihre Eintragung im Handelsregister nicht mehr erfüllen, so gilt der Gesellschaftsvertrag für die dann verbleibende Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit folgender Maßgabe: Die persönlich haftende Gesellschafterin trägt weiterhin das Haftungsrisiko. Die Haftung der übrigen Gesellschafter bleibt auf die erbrachte Haftsumme beschränkt. Die Komplementärin hat die Haftungsbeschränkungen dem Rechtsverkehr nach außen kenntlich zu machen. Über das Weitere entscheiden die Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss.

Bamberg, 30.04.2021

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Ralf Cont

PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
vertreten durch den Vorstand WP/StB Berthold R. Metzger

19.2 TREUHAND- UND BETEILIGUNGSVERWALTUNGSVERTRAG

zwischen der jeweils in der Beitrittserklärung zu der PROJECT Metropolen 21 geschlossene Investment GmbH & Co. KG genannten Person
– nachfolgend Anleger genannt –

und der PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg
– nachfolgend Treuhandkommanditistin genannt –

wird nachfolgender Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag geschlossen:

PRÄAMBEL

1. Der Anleger beteiligt sich nach Maßgabe der Beitrittserklärung sowie dem Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen an der PROJECT Metropolen 21 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (nachfolgend ›Gesellschaft‹) als Treugeber über die PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend ›Treuhandkommanditistin‹). Nach Beitritt ist der Anleger bis zum 31. Dezember eines jeden Jahres berechtigt, die Übertragung der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung von der Treuhandkommanditistin auf sich sowie seine unmittelbare Eintragung als Kommanditist im Handelsregister zu verlangen. In diesem Fall wird dieses Vertragsverhältnis mit der Treuhandkommanditistin als reiner Beteiligungsverwaltungsvertrag hinsichtlich des Gesellschaftsanteils fortgesetzt.
2. Soweit in diesem Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag (nachfolgend ›Treuhandvertrag‹) nichts anderes bestimmt ist, gelten die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft (nachfolgend ›Gesellschaftsvertrag‹) und die Anlagebedingungen der Gesellschaft (nachfolgend ›Anlagebedingungen‹) entsprechend. Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen liegen dem Anleger vor und sind Bestandteil dieses Vertrages.
3. Treugeber und Direktkommanditisten werden nachfolgend zusammen Anleger genannt. Soweit in diesem Vertrag im Zusammenhang mit der Beteiligung von Anlegern der Begriff ›Kapitaleinlage‹ oder ›Kapitalanteil‹ eines Anlegers verwendet wird, ist damit auch derjenige Teil der Kommanditbeteiligung der Treuhandkommanditistin gemeint, den die Treuhandkommanditistin für den betreffenden Anleger treuhänderisch hält.

§ 1 TREUHANDAUFTRAG

1. Der Anleger beauftragt hiermit die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, im Innenverhältnis jedoch im Auftrag, für Rechnung und auf Risiko des Anlegers, nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages, des Gesellschaftsvertrags, der Anlagebedingungen und der Beitrittserklärung des Anlegers, eine Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft einzugehen, zu halten und zu verwalten. Die Beteiligung erfolgt jeweils in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages.

   Weiterhin beauftragt der Anleger die Treuhandkommanditistin für den Fall, dass der Anleger die Umwandlung in eine Direktkommanditistenstellung wünscht und die entsprechenden Voraussetzungen dafür erfüllt sind, eine direkte Kommanditbeteiligung in entsprechender Höhe in offener Stellvertretung für den Anleger zu begründen und zu verwalten.

   In jedem Fall beauftragt der Anleger die Treuhandkommanditistin – soweit erforderlich auch in dessen Namen – die Geschäfte zu besorgen, die zur Durchführung des Auftrags notwendig oder zweckmäßig sind.
2. Dieser Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag wird mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin begründet. Die Beitrittserklärung wird dabei von der Treuhandkommanditistin im eigenen Namen und im Namen der übrigen Gesellschafter angenommen, gegebenenfalls auch mittels einfacher elektronischer Signatur.
3. Die Treuhandkommanditistin wird die Annahme der Beitrittserklärung dem Anleger gegenüber schriftlich bestätigen. Auf den Zugang der Annahmeerklärung beim Anleger kommt es für das Zustandekommen des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrages jedoch nicht an.
4. Der Anleger ist wirtschaftlicher Eigentümer des für ihn treuhänderisch gehaltenen Treugeberanteils. Deshalb treffen die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen ausschließlich den Anleger.
5. Dem beitretenden Anleger ist bekannt, dass seit Gründung der Gesellschaft verschiedene Verträge für die Gesellschaft abgeschlossen wurden bzw. künftig abgeschlossen werden, insbesondere über eine Beteiligung an der PROJECT M 21 Beteiligungs GmbH & Co. KG (Beteiligungsgesellschaft) sowie verschiedene Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsverträge, wie im Verkaufsprospekt der Gesellschaft, der zur Einwerbung von Anlegern im Rahmen der Kapitalerhöhung verwendet wird, beschrieben und die Gesellschaft aus solchen Verträgen wirtschaftlich verpflichtet ist bzw. verpflichtet wird. Der Anleger stimmt diesen Verträgen mit seinem Beitritt vollumfänglich zu.
6. Durch diesen Vertrag wird weder eine Gesellschaft zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Anleger noch zwischen den Anlegern untereinander begründet.

§ 2 KOMMANDITISTENSTELLUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

1. Die Treuhandkommanditistin hält ihre Kommanditbeteiligung für den Anleger und weitere Anleger im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil und tritt nach außen im eigenen Namen auf. Im Innenverhältnis handelt die Treuhandkommanditistin ausschließlich im Auftrag, für Rechnung und auf Risiko des jeweiligen Anlegers, sodass dieser wirtschaftlich den Kommanditisten der Gesellschaft gleichgestellt ist.
2. Die für die Treuhandkommanditistin in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt entsprechend den gesellschafts-

vertraglichen Regelungen ein Prozent der einheitlich gehaltenen Kommanditbeteiligung (Pflichteinlage).

3. Die Treuhandkommanditistin hält und verwaltet das im Rahmen des Treuhandverhältnisses erworbene Vermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen.

§ 3 RECHTE UND PFLICHTEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN, VOLLMACHT

1. Bei der treuhänderischen Übernahme einer Kommanditbeteiligung hält und verwaltet die Treuhandkommanditistin den übernommenen Kommanditanteil nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags. Sie ist berechtigt, ihren gesamten Kommanditanteil treuhänderisch für eine Mehrzahl von Anleger zu halten.

2. Dem Anleger ist bekannt und er ist damit einverstanden, dass die Treuhandkommanditistin mit einer Vielzahl von Anlegern Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsverträge dieses Inhalts abschließt sowie für andere Investmentkommanditgesellschaften als Treuhänder tätig wird und vergleichbare Aufgaben übernimmt.

3. Die Treuhandkommanditistin erhöht ihre Kommanditeinlage an der Gesellschaft jeweils um die von dem jeweiligen Anleger in der Beitrittserklärung übernommene Einlage. Die Treuhandkommanditistin wird ein Prozent der jeweils übernommenen Einlagen der Anleger spätestens nach Ende des Platzierungszeitraums als Hafteinlage in das Handelsregister eintragen lassen.

4. Der Anleger erteilt hiermit der Treuhandkommanditistin nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages eine über seinen Tod hinaus gültige unwiderrufliche Vollmacht für alle die treuhänderische Beteiligung betreffenden Handlungen, Tätigkeiten, Erklärungen und Rechtsgeschäfte der Treuhandkommanditistin im Namen des Anlegers. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist die Treuhandkommanditistin insoweit befreit, als sie als Vertreter aller Anleger Geschäfte tätigt und Erklärungen abgibt. Die Treuhandkommanditistin ist insbesondere auch bevollmächtigt, das nach § 4 dieses Vertrages dem Anleger im Verhältnis zur Gesellschaft zustehende Stimmrecht in dessen Namen auszuüben.

5. Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit die Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung auf den festzustellenden Gewinn, die zu beschließenden Barauszahlungen, den Liquidationserlös sowie auf dasjenige, was dem Anleger im Falle seines Ausscheidens aus der Gesellschaft zusteht, an den Anleger in dem Umfang ab, wie diese Ansprüche dem Anleger nach Maßgabe dieses Vertrages und des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft gebühren. Die Abtretung ist auflösend bedingt durch eine Beendigung des Treuhandauftrags und die Übertragung der Beteiligung auf den Anleger bzw. durch eine vollständige Beendigung dieses Vertrages. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, die an den Anleger abgetretenen Ansprüche aus der Beteiligung im eigenen Namen einzuziehen. Der Anleger nimmt die auflösend bedingte Abtretung hiermit an.

§ 4 RECHTE DES ANLEGERS

1. Der Anleger ist in Höhe seines individuellen Kapitalanteils gemäß § 18 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages, der von der Treuhandkommanditistin gehalten wird, am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.

2. Der Anleger ist berechtigt, persönlich an den Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft teilzunehmen. Soweit der Anleger seine ihm zustehenden Rechte, insbesondere das Stimmrecht, nicht selbst wahrnimmt, ist die Treuhandkommanditistin bevollmächtigt, die Gesellschafterrechte und -pflichten im Interesse des Anlegers und unter Beachtung der für den Treugeberanteil einheitlich erteilten Weisungen des Anlegers sowie ihrer Treuepflicht gegenüber den übrigen Gesellschaftern auszuüben. Widerspricht eine Weisung gesetzlichen Vorschriften, insbesondere den gesellschaftsvertraglichen Treuepflichten, braucht die Treuhandkommanditistin der Weisung nicht Folge zu leisten; sie hat den Anleger hierauf hinzuweisen. Für die Ausübung von Stimmrechten im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen gilt § 4 Ziffer 3.

3. Die Treuhandkommanditistin hat gemäß § 14 Ziffer 11 des Gesellschaftsvertrags hinsichtlich ihres treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteils ein gespaltenes Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft, um dem Willen der einzelnen Anleger Rechnung tragen zu können. Der Anleger ist berechtigt, die rechnerisch auf ihn entfallenden Stimmrechte der Treuhandkommanditistin in deren Namen selbst auszuüben. Hierzu wird der Anleger durch die Treuhandkommanditistin unter der auflösenden Bedingung der Beendigung des Treuhandvertrags unwiderruflich bevollmächtigt. Der Anleger ist berechtigt, entsprechend den Regelungen in § 14 Ziffer 13 des Gesellschaftsvertrags schriftliche Untervollmacht zu erteilen, wobei die weitere Erteilung von Untervollmachten durch einen Unterbevollmächtigten ausgeschlossen ist.

   Sofern ein Anleger auf einer Gesellschafterversammlung nicht anwesend und nicht durch einen Dritten im Sinne von § 14 Ziffer 13 des Gesellschaftsvertrags vertreten ist beziehungsweise sich weder am schriftlichen Verfahren gemäß § 14 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrags beteiligt noch diesem Verfahren gemäß § 14 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrags widerspricht, wird die Treuhandkommanditistin das auf den Anleger entfallende Stimmrecht nach dessen Weisungen ausüben. Näheres zur Ausübung des Stimmrechts regelt § 14 Ziffer 12 des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft. Der Anleger erhält das Protokoll der Gesellschafterversammlung beziehungsweise die schriftliche Mitteilung über einen Beschluss im schriftlichen Verfahren gemäß § 14 Ziffer 16 des Gesellschaftsvertrags.

4. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, bei der Geschäftsführung schriftlich die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung zu verlangen, wenn dies von Anlegern, deren eingezahlte Kapitaleinlagen zusammen mindestens 20 Prozent des Gesellschaftskapitals der Gesellschaft entsprechen, schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt wird.

5. Die Anleger sind berechtigt, diejenigen Kontrollrechte selbst auszuüben, die ihnen zustünden, wenn sie unmittelbar an der Gesellschaft als Kommanditist beteiligt wären. Hierzu wird der Anleger durch die Treuhandkommanditistin unter der auflösenden Bedingung der Beendigung des Treuhandvertrags unwiderruflich bevollmächtigt.

6. Jeder Anleger kann bis zum 31. Dezember eines jeden Jahres in Textform die Übertragung der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung von der Treuhandkommanditistin auf sich sowie seine unmittelbare Eintragung als Kommanditist im Handelsregister verlangen. Diesem Verlangen ist zu entsprechen, wenn der jeweilige Anleger der Treuhandkommanditistin eine den Erfordernissen des § 8 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages entsprechende Handelsregistervollmacht erteilt hat. Die Kosten für die Erteilung der Handelsregistervollmacht trägt jeder Anleger selbst. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der AIF-Gesellschaft entstehen ihm in diesem Zusammenhang nicht. In diesem Fall verwaltet die Treuhandkommanditistin die Kommanditbeteiligung des Direktkommanditisten in offener Stellvertretung nach Maßgabe von § 10. Bereits jetzt tritt die Treuhandkommanditistin für diesen Fall die für den Anleger treuhänderisch gehaltene Beteiligung aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Anlegers als Kommanditist im Wege der Sonderrechtsnachfolge im Handelsregister der Gesellschaft an den Anleger ab. Dieser nimmt die Abtretung bereits hiermit an.

§ 5 PFLICHTEN DES ANLEGERS AUS DEM TREUHANDVERHÄLTNIS

1. Der Anleger übernimmt in Höhe des Treugeberanteils alle Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin aus dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft mit Ausnahme ihrer gesellschaftsrechtlichen Sonderrechte, insbesondere des Rechts auf Begründung von Treuhandverhältnissen, des jederzeitigen Verfügungsrechts über den Kommanditanteil, des Rechts auf eine gespaltene Stimmrechtsausübung und des Rechts, außerordentliche Gesellschafterversammlungen zu beantragen. Der Anleger stellt die Treuhandkommanditistin von allen Verbindlichkeiten frei, die sie für ihn gegenüber der Gesellschaft eingeht oder die aus der (beschränkten) Gesellschafterhaftung der Treuhandkommanditistin, soweit sie auf den von ihr für den Anleger gehaltenen Anteil entfällt, resultieren, insbesondere im Hinblick auf noch offene Einzahlungsverpflichtungen hinsichtlich seines Beteiligungsbetrags und auf etwaige Rückzahlungen der Haftsumme. Wurde die Treuhandkommanditistin aus solchen Verbindlichkeiten in Anspruch genommen, so hat der Anleger unverzüglich Ersatz zu leisten. Die Treuhandkommanditistin kann die Herausgabe von Zahlungen und sonstigen Leistungen an den Anleger so lange verweigern, bis dieser ihr in Höhe der Freistellungsverpflichtung Sicherheit leistet oder bis Ersatz geleistet wurde. Die Treuhandkommanditistin ist, soweit kein gesetzliches Aufrechnungsverbot besteht, ausdrücklich berechtigt, mit konkretisierten Ansprüchen auf Freistellung beziehungsweise mit Schadenersatzansprüchen gegen alle Forderungen des Anlegers aufzurechnen. Der Anleger haftet nicht für die Erfüllung der Verbindlichkeiten anderer Anleger.

2. Sofern durch Rückzahlungen der Kapitaleinlage an den Anleger eine Haftung der Treuhandkommanditistin aus den §§ 171 ff. HGB entsteht, ist der Anleger der Treuhandkommanditistin auch diesbezüglich zu Freistellung und Ersatz verpflichtet.

3. Der Anleger ist entsprechend § 7 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrags verpflichtet, seine Kapitaleinlage zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 5 Prozent auf die Kapitaleinlage gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung auf das dort angegebene Konto der Gesellschaft zu leisten. Die anfängliche Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Wirksamwerden des Beteiligungsvertrages bzw. gemäß dem auf der Beitrittserklärung vereinbarten Zahlungstermin zu erbringen. Ab dem der Einmalzahlung folgenden Monat werden die monatlichen Teilzahlungen über einen Zeitraum von 120 Monaten mittels Lastschrifteinzug zum Monatsanfang erbracht. Die Kapitaleinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag ist vollständig und ohne Abzüge grundsätzlich von einem deutschen Bankkonto in der Währung Euro zu leisten.

4. Erbringt ein Anleger seine fällige Kapitaleinlage (nebst 5 Prozent Ausgabeaufschlag) nicht fristgerecht gemäß § 7 Ziffer 8 des Gesellschaftsvertrags, so ist die Treuhandkommanditistin – soweit erforderlich in Vertretung der übrigen Gesellschafter und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB – berechtigt und bevollmächtigt, nach fruchtloser schriftlicher Mahnung unter Ausschluss- beziehungsweise Herabsetzungsandrohung gegenüber dem betreffenden Anleger von dem mit ihm geschlossenen Treuhandvertrag ganz oder teilweise zurückzutreten. Bei der Entscheidung über den Rücktritt hat sich die Treuhandkommanditistin nach den Weisungen der Geschäftsführung der Gesellschaft zu richten, soweit dies zulässig und zumutbar ist. Tritt die Treuhandkommanditistin ganz oder teilweise vom Treuhandvertrag zurück, so ist sie berechtigt, mit dem Teil ihres Kapitalanteils aus der Gesellschaft auszuscheiden, für den sie gegenüber dem Anleger den Rücktritt erklärt hat. Die Herabsetzung wird mit entsprechender Erklärung der Treuhandkommanditistin gegenüber der Geschäftsführung der Gesellschaft wirksam. An Stelle der Herabsetzung kann die Treuhandkommanditistin wahlweise auch neue Treuhandverhältnisse in Höhe des jeweils herabzusetzenden Betrages eingehen. Scheidet der Anleger im vorstehenden Sinne aus, so ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, von der Gesellschaft die Abfindung des Anlegers für dessen Rechnung entsprechend § 24 des Gesellschaftsvertrages zu verlangen abzüglich der bisher entstandenen Kosten. Weitere Ansprüche stehen dem säumigen Anleger nicht zu. Insbesondere nimmt der Anleger nicht am Ergebnis und an den Ausschüttungen/Entnahmen der Gesellschaft teil.

   Entsprechendes gilt für den Widerruf dieses Treuhandvertrags durch den Anleger, aus welchem Rechtsgrund auch immer.

5. Belastungen der Gesellschaft mit Abgaben (Steuern, Gebühren, Beiträge) und anderen Kosten, die auf Handlungen beziehungsweise dem Verhalten eines Anlegers beruhen oder ihren Grund in der Person oder Rechtspersönlichkeit/Rechtsform eines Anlegers haben, sind gegenüber der Treuhandkommanditistin von dem jeweiligen die Belastung auslösenden Anleger zu tragen.

6. Gegen Ansprüche der Treuhandkommanditistin aus den vorstehenden Absätzen ist eine Aufrechnung nicht zulässig, es sei denn, es handelt sich bei der zur Aufrechnung gestellten Forderung um eine unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderung.
7. Der Anleger übernimmt persönlich die Verpflichtungen aus §§ 27 und 28 des Gesellschaftsvertrags.

§ 6 VERFÜGUNG ÜBER DIE TREUHÄNDERISCH GEHALTENE BETEILIGUNG

1. Jeder Anleger kann nach vorheriger Zustimmung der Treuhandkommanditistin und unter zusätzlicher entsprechender Anwendung der maßgeblichen Vorschriften des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft (insbesondere § 19 des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft) über seine treuhänderisch gehaltene Beteiligung verfügen.
2. Geht eine treuhänderisch gehaltene Beteiligung im vorgenannten Sinne auf einen neuen Anleger über, überträgt der ausscheidende Anleger seine Rechte und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag auf den neuen Anleger. Die Treuhandkommanditistin stimmt dieser Übertragung hiermit bereits jetzt zu.
3. Der Komplementärin oder einem von dieser zu benennenden Dritten steht ein Vorkaufsrecht an jeder Beteiligung, die Gegenstand eines Kauf- und Übertragungsvertrags sein soll, zu. Insofern gilt § 19 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft entsprechend.
4. Die mit der Übertragung oder sonstigen Verfügung verbundenen notwendigen Kosten der Treuhandkommanditistin und der Gesellschaft tragen der ausscheidende und der eintretende Anleger als Gesamtschuldner.

§ 7 DAUER UND BEENDIGUNG DES TREUHAND- UND BETEILIGUNGSVERWALTUNGSVERTRAGS

1. Der Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag beginnt mit Vertragsschluss. Dieser Vertrag endet entweder mit dem Abschluss der Liquidation der Gesellschaft und der wechselseitigen Erfüllung aller Ansprüche oder zu jedem früheren Zeitpunkt, zu dem der Anleger aus der Gesellschaft ausscheidet, ohne dass seine Beteiligung auf einen Dritten übertragen wird oder ohne als Direktkommanditist das Gesellschaftsverhältnis fortzusetzen. Die Liquidation der Investmentgesellschaft richtet sich nach § 25 des Gesellschaftsvertrages.
2. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrages ist ausgeschlossen.
3. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
4. Kündigungen haben zu ihrer Wirksamkeit in Textform an die dem Vertragspartner zuletzt bekannt gegebene Adresse zu erfolgen.
5. Liegt einer der in § 23 des Gesellschaftsvertrags genannten Gründe für das Ausscheiden eines Gesellschafters in der Person des Anlegers vor und scheidet die Treuhandkommanditistin deshalb anteilig aus der Gesellschaft aus, so ist dieses Vertragsverhältnis nach wechselseitiger Erfüllung aller vertraglicher Ansprüche – ohne dass es einer Kündigung durch die Treuhandkommanditistin bedarf – automatisch beendet. Ein Anspruch auf Übertragung des für den Anleger treuhänderisch gehaltenen Treugeberanteils besteht nicht. § 24 des Gesellschaftsvertrags regelt die Einzelheiten zur Ermittlung und Auszahlung von Abfindungsguthaben und gilt vorliegend entsprechend.
6. Die mit der Beendigung des Treuhandverhältnisses verbundenen notwendig gewordenen Auslagen der Treuhandkommanditistin und/oder der Gesellschaft trägt der Anleger, jedoch nicht mehr als 5 Prozent des Anteilswertes.

§ 8 AUSSCHEIDEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

1. Scheidet die Treuhandkommanditistin, gleich aus welchem Grund, aus der Gesellschaft aus, so stimmt der Anleger bereits jetzt zu, dass dieser Vertrag mit einem neuen Treuhänder fortgesetzt wird, der von der Geschäftsführung der Gesellschaft bestellt wird.

   Zugleich tritt die Treuhandkommanditistin für diesen Fall den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil an einen von der Geschäftsführung der Gesellschaft zu benennenden neuen Treuhänder ab. Der neue Treuhänder übernimmt alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag. Die Übertragung ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des neuen Treuhänders als Kommanditist im Wege der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister. Entsprechendes gilt für den Fall, dass Einzelvollstreckungsmaßnahmen durch Gläubiger der Treuhandkommanditistin in den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil durchgeführt werden.
2. Wird ein neuer Treuhandkommanditist nicht binnen angemessener Frist von wenigstens zwei Monaten benannt, so endet dieser Vertrag. Für diesen Fall tritt die Treuhandkommanditistin einen Anteil an ihrem treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil an den Anleger in Höhe seines gezeichneten Beteiligungsbetrages ab. Die Übertragung ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Anlegers als Kommanditist im Wege der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister. Der Anleger nimmt die aufschiebend bedingte Übertragung hiermit an.

§ 9 TOD EINES ANLEGERS

Beim Tod eines Anlegers wird die Gesellschaft mit den Erben oder mit jenem fortgesetzt, dem der Erblasser im Vermächtniswege seinen Gesellschaftsanteil zugewendet hat. Es gelten insofern die entsprechenden Regelungen für den Tod eines Kommanditisten des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft, insbesondere § 20 entsprechend.

§ 10 BETEILIGUNGSVERWALTUNG

1. Mit dem Wechsel von der Treugeberstellung in eine Direktkommanditistenstellung nach § 4 Ziffer 6 wird dieser Vertrag als reiner Beteiligungsverwaltungsvertrag fortgeführt, sofern er nicht nach § 7 endet.
2. Die Bestimmungen des vorliegenden gesamten Vertrages geltend entsprechend, insbesondere §§ 2, 3, 6, 8, 9, 10, 11 und 12, soweit sich aus der Tatsache, dass der Anleger Direktkommanditist ist, nicht etwas anderes ergibt.

§ 11 SONSTIGE PFLICHTEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN, SELBSTKONTRAHIEREN

1. Die Treuhandkommanditistin wird dem Anleger unverzüglich Einladungen zu Gesellschafterversammlungen, Beschlussunterlagen für schriftliche Beschlussfassungen, Protokolle über Gesellschafterversammlungen oder Berichte der Geschäftsführung an die Gesellschafter und Ähnliches weiterleiten, sofern dies nicht durch die Geschäftsführung geschieht.
2. Die Pflichten der Treuhandkommanditistin beschränken sich auf die in diesem Vertrag und im Gesellschaftsvertrag festgelegten Aufgaben. Zu den Aufgaben der Treuhandkommanditistin gehört es nicht, die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder die Aufgabenerfüllung ihrer Organe über die gesetzlich festgelegten Mitwirkungsrechte der Kommanditisten hinaus zu kontrollieren, zu überprüfen oder zu beaufsichtigen. Ferner gehört es nicht zu den Obliegenheiten der Treuhandkommanditistin die von der Gesellschaft beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Verwahrstelle zu kontrollieren, zu überprüfen oder zu beaufsichtigen. Zu den Aufgaben der Treuhandkommanditistin gehört auch nicht die Prüfung der Buchhaltung und des Jahresabschlusses der Gesellschaft.
3. Die Treuhandkommanditistin hat gegenüber dem Anleger eine Herausgabepflicht gemäß § 667 BGB insbesondere im Hinblick auf Zahlungen und sonstige Leistungen auf den verwalteten Kommanditanteil.
4. Die Treuhandkommanditistin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 12 ANLEGERREGISTER, DATENSCHUTZ

1. Die Treuhandkommanditistin führt für alle Anleger ein Anlegerregister mit deren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten, die den Angaben des Anlegers in der Beitrittserklärung entnommen werden. Mit der Erfassung und Bearbeitung der personenbezogenen Daten auf EDV-Anlagen ist der Anleger einverstanden.
2. Jeder Anleger erhält auf Anfrage einen Anlegerregisterauszug über den Eintrag seiner persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten. Ihm obliegt es, alle Änderungen seiner eingetragenen Daten der Treuhandkommanditistin unverzüglich bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage entsprechender Urkunden (Erbschein, Übertragungsvertrag etc.) nachzuweisen. Dies gilt insbesondere für den Wechsel der Anschrift des Anlegers sowie seiner E-Mail-Adresse (zusammen: Adresse). Hat sich eine Adressänderung ergeben, und hat der Gesellschafter dies der Gesellschaft nicht gemäß Satz 2 mitgeteilt, so kann er sich nicht darauf berufen, Mitteilungen oder Erklärungen der Gesellschaft nicht erhalten zu haben.
3. Es ist der Wunsch des Anlegers, dass – soweit gesetzlich zulässig – die Treuhandkommanditistin Auskünfte über die persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten ausschließlich der Geschäftsführung, der Verwahrstelle, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, dem zuständigen Finanzamt oder zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern der Gesellschaft nur im hierfür jeweils erforderlichen Umfang erteilt.

§ 13 VERGÜTUNG

1. Die Treuhandkommanditistin erhält für die in Folge der Kapitalerhöhung von ihr zu erbringenden Leistungen eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,25 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Vergütung ist in Abhängigkeit vom Platzierungsstand fällig.
2. Darüber hinaus erhält die Treuhandkommanditistin für ihre laufende Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,12 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts im jeweiligen Geschäftsjahr der Gesellschaft inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Dieser Aufwand ist im Auftrag aller Anleger von der Gesellschaft zu tragen.
3. Soweit das zwischen der Gesellschaft und der Treuhandkommanditistin gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag bestehende Auftragsverhältnis mit der Treuhandkommanditistin vorzeitig beendet wird, erhält diese den vollen Monatsbetrag der Vergütung für den Monat, in den die Beendigung fällt.
4. Kosten für Sondertätigkeiten, wie zum Beispiel Registerumschreibung, Kapitalherabsetzung, Geltendmachung von Sonderbetriebsausgaben, sind von dem jeweils betroffenen Anleger gesondert zu vergüten.
5. Etwaige Fremdkosten, die im Zusammenhang mit einem Anleger-/Gesellschafterwechsel entstehen, wie zum Beispiel Notarkosten, Kosten für Handelsregistereintragungen, Steuerberatungskosten, sind vom ausscheidenden und eintretenden Anleger als Gesamtschuldner zu tragen.

§ 14 HAFTUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN, VERJÄHRUNG

1. Die Treuhandkommanditistin handelt bei der Erfüllung der ihr mit diesem Vertrag übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns. Soweit sie schuldhaft eine wesentliche Vertragspflicht verletzt, haftet sie nach den gesetzlichen Vorschriften. Dasselbe gilt für ihre Haftung für Schäden, die aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Anlegers (physische Schäden) entstehen. Im Übrigen haften die Treuhandkommanditistin und die Personen, die sie vertreten, nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

2. Die Treuhandkommanditistin haftet nicht für das Ausbleiben prognostizierter beziehungsweise vom Anleger erwarteter Erträge der Gesellschaft oder für das Ausbleiben steuerlicher Effekte sowie sonstiger Effekte. Ebenso wenig übernimmt sie eine Haftung für die Bonität der Vertragsparteien der Gesellschaft oder eine ordnungsgemäße Vertragserfüllung derselben. Die Anlageberatung oder die Information über die Vor- und Nachteile einer Beteiligung an der Gesellschaft ist nicht vertragliche Pflicht der Treuhandkommanditistin.

3. Ein Schadenersatzanspruch gegenüber der Treuhandkommanditistin verjährt innerhalb eines Jahres ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Anspruchsberechtigte von den, den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.

   Ein Schadensersatzanspruch gegenüber der Treuhandkommanditistin verjährt ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis des Anspruchsberechtigten innerhalb von fünf Jahren von seiner Entstehung an und ohne Rücksicht auf seine Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis spätestens innerhalb von zehn Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an.

   Ein Schadensersatzanspruch gegenüber der Treuhandkommanditistin, der auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruht, verjährt ebenso nach den gesetzlichen Regelungen wie ein Schadensersatzanspruch gegenüber der Treuhandkommanditistin, der auf der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit beruht.

§ 15 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Kündigung, Nebenabreden sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich der Aufhebung dieser Schriftformklausel bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Schriftstücke gelten drei Werktage nach Versendung (Datum des Poststempels, bei einer Einstellung in das Postfach des digitalen Anlegerportals das Datum des Versands der E-Mail über die Hinterlegung von Unterlagen im Postfach des digitalen Anlegerportals) an die zuletzt in Textform bekannt gegebene Adresse des Anlegers als zugegangen. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.

2. Soweit eine Bestimmung dieses Vertrags nichtig oder unwirksam ist oder werden sollte, behalten die übrigen Bestimmungen des Vertrags ihre Gültigkeit. Die nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine dem Gesetz und dem wirtschaftlichen Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung entsprechende Regelung zu ersetzen. Im Fall von Vertragslücken gilt Entsprechendes.

3. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag und Gerichtsstand – soweit dieser gesetzlich zulässig vereinbart werden kann – ist der Sitz der Treuhandkommanditistin.

4. Der Vertrag und alle damit im Zusammenhang stehenden vertraglichen und außervertraglichen Ansprüche im Zusammenhang mit diesem Vertrag unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Hamburg, Datum

Treugeber

PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(Treuhandkommanditistin)
– vertreten durch den Vorstand WP/StB Berthold R. Metzger

19.3 ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

PROJECT Metropolen 21 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

mit Sitz in Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg (nachstehend ›Gesellschaft‹ genannt)

extern verwaltet durch die PROJECT Investment AG

mit Sitz in Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg (nachstehend ›AIF-KVG‹ genannt)

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

§ 1 ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

1. Vermögensgegenstände
Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 261 Absatz 1 KAGB) in folgende Vermögensgegenstände investieren:

a) Sachwerte im Sinne von § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB (Immobilien)

b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen

c) Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind gemäß § 261 Absatz 1 Nummer 4 KAGB

d) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt

e) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt

f) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB

g) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

h) Gelddarlehen gemäß § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB

2. Anlagegrenzen
Die Anlage stellt eine unternehmerische Beteiligung an der Gesellschaft dar und erfolgt in die in vorstehender Ziffer 1 erwähnten Vermögensgegenstände. Ziel der Gesellschaft ist die Erwirtschaftung von Erträgen aufgrund zufließender Erlöse durch den Erwerb und die Veräußerung von mittelbaren Beteiligungen an Gesellschaften, die im Bereich der Immobilienentwicklung tätig sind, um dadurch einen kontinuierlichen Wertzuwachs bei der Gesellschaft zu erreichen.

Die Investitionen erfolgen dadurch, dass sich die Gesellschaft an Beteiligungsgesellschaften, insbesondere an der PROJECT M 21 Beteiligungs GmbH & Co. KG beteiligt, die sich ihrerseits unmittelbar oder mittelbar an Immobilienentwicklungsgesellschaften beteiligen. Die einzelnen Immobilienentwicklungsgesellschaften erwerben unbebaute beziehungsweise bebaute Grundstücke, planen die spezifischen Bauvorhaben und führen diese durch. Der Investitionsfokus der Immobilienentwicklung liegt hierbei auf Immobilien, die zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen, gemischtgenutzten und/oder zu Zwecken der Immobilienentwicklung nutzbar sind. Die Auswahl der Immobilienbeteiligungen obliegt der AIF-KVG. Die geplanten, in Bau befindlichen oder bereits erstellten Immobilien werden als Teileigentum oder insgesamt veräußert.

Bei Investitionen in Vermögensgegenstände nach Ziffer 1 lit. a) und b) sind folgende Investitionskriterien zu berücksichtigen:

- Alle Investitionen erfolgen ausschließlich im Bereich der Immobilienentwicklung;
- Die Investitionen finden in mindestens drei verschiedenen Metropolregionen statt;
- Als Metropolregion in diesem Sinn gelten Regionen mit einer Kernstadt als deren Mittelpunkt mit mehr als 200.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich im Umland und/oder weiterer Städte von insgesamt mehr als 500.000 Einwohnern;
- Die Investitionen finden in mindestens zehn verschiedenen Immobilienentwicklungen statt;
- Für alle Immobilienentwicklungen ist vor Ankauf eine detaillierte Due Diligence zu erstellen, die neben generellen Anforderungen auch den prognostizierten Verkaufserlös und die Renditeerwartung beinhaltet;
- Die Aufnahme von Fremdkapital auf allen Gesellschaftsebenen ist untersagt, mit Ausnahme von Gelddarlehen nach Ziffer 4 a) (im gesetzlichen Umfang);
- Für jedes Investitionsobjekt ist ein Wertgutachten eines öffentlich bestellten oder eines zertifizierten Sachverständigen einzuholen.

Im Rahmen der Anlagegrenzen kommen spätestens 18 Monate nach Beginn des in § 262 Absatz 1 Satz 3 KAGB genannten Zeitpunkts zusätzlich folgende Grundsätze zur Anwendung:

2.1 Ebene der Gesellschaft und Beteiligungsgesellschaften

a) Mindestens 80 Prozent des Wertes dieser Gesellschaften werden in Anteile oder Aktien an Gesellschaften im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe b) und/oder Beteiligungen an Unternehmen im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe c), mit Sitz in Deutschland oder in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum beziehungsweise in der Schweiz, und/oder in Geldarlehen im Sinne von § 1 Zif-

fer 1 Buchstabe h) investiert. Die vorgenannten Gesellschaften im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe b) oder Buchstabe c) investieren unmittelbar oder mittelbar über weitere Gesellschaften in Anteile oder Aktien an Gesellschaften im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe b) und/oder Beteiligungen an Unternehmen im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe c) und/oder Gelddarlehen im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe h) in Sachwerte im nachfolgend unter Ziffer 2.2 genannten Sinne.

Bei der Gewährung von Gelddarlehen, wie vorstehend aufgeführt, ist darauf zu achten, dass höchstens 30 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und des noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft für diese Darlehen verwendet werden, 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. Hierbei hat die Darlehensgewährung an Unternehmen zu erfolgen an denen die Gesellschaft bereits beteiligt ist und zudem eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:

1. bei dem jeweiligen Unternehmen handelt es sich um ein Tochterunternehmen der Gesellschaft,
2. das Darlehen muss nur aus dem frei verfügbaren Jahres- oder Liquidationsüberschuss oder aus dem die sonstigen Verbindlichkeiten des Unternehmens übersteigenden frei verfügbaren Vermögen und in einem Insolvenzverfahren über das Vermögen des Unternehmens nur nach der Befriedigung sämtlicher Unternehmensgläubiger erfüllt werden, oder
3. die dem jeweiligen Unternehmen gewährten Darlehen überschreiten nicht die Anschaffungskosten der an dem Unternehmen gehaltenen Beteiligungen.

b) Werden mehr als 80 Prozent des Wertes dieser Gesellschaften in Vermögensgegenstände nach § 1 Ziffer 1 Buchstabe b), c) oder h) investiert, sind die in § 1 Ziffer 2.1 Buchstabe a) genannten Einschränkungen zu beachten.

c) Bis zu 20 Prozent des Wertes dieser Gesellschaften können in Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe a) und d) bis g) investiert werden. In Vermögengegenstände nach § 1 Ziffer 1 Buchstabe d) und e) darf nur investiert werden, sofern in der Durchschau Vermögengegenstände gemäß § 1 Ziffer 1 Buchstabe a), b), c), f) oder g) erworben werden.

d) Abweichend hiervon kann die einzelne Gesellschaft für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 Prozent des Investmentvermögens in Bankguthaben im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe g) halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 Prozent der abgegebenen Stimmen um weitere 12 Monate verlängert werden. Zudem kann die einzelne Gesellschaft im Zusammenhang mit der Liquidation der Gesellschaft 100 Prozent des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe g) halten.

e) Die Quoten der Buchstaben a) bis d) und deren Regelungen gelten ebenso für Gesellschaften, die vor der Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften im Sinne von Ziffer 2.2 liegen.

2.2 Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften

a) Mindestens 80 Prozent des Wertes der Immobilienentwicklungsgesellschaften werden in Sachwerte im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe a) investiert.

Sachwerte in diesem Sinne sind bebaute und unbebaute Grundstücke, die zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen, gemischtgenutzten und/oder zu Zwecken der Immobilienentwicklung nutzbar sind und in Metropolregionen im oben genannten Sinne liegen.

Als Immobilienentwicklungen in diesem Sinnen gelten Projekte mit einer Schaffung von Wohn-/Nutz- und/oder Gewerbeflächen von mindestens 1.000 m² oder Revitalisierung bestehender Gebäude mit mindestens gleicher Fläche.

Als gewerbliche Flächen gelten Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandels- und Logistikimmobilien, Beherbergungsimmobilien, Handelsimmobilien sowie Gewerbe- und Technologieparks.

b) Mindestens 60 Prozent des Wertes aller Immobilienentwicklungsgesellschaften werden in Sachwerte im vorstehenden Sinne investiert, die in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind. Maximal 40 Prozent des Wertes aller Immobilienentwicklungsgesellschaften kann in Sachwerte im vorstehenden Sinne investiert werden, die in der Schweiz belegen sind.

c) Bis zu 100 Prozent des Wertes aller Immobilienentwicklungsgesellschaften kann in bebaute und unbebaute Grundstücke zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen und gemischtgenutzten Zwecken investiert werden. Maximal bis zu 49 Prozent des Wertes aller Immobilienentwicklungsgesellschaften kann über die gesamte Laufzeit betrachtet in bebaute und unbebaute Grundstücke zu gewerblichen Zwecken einschließlich der gewerblich genutzten Flächen bei Sachwerten zu gemischtgenutzten Zwecken investiert werden.

d) Bis zu 20 Prozent des Wertes der Immobilienentwicklungsgesellschaften dürfen in Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe f) und g) investiert werden.

e) Abweichend hiervon kann die einzelne Immobilienentwicklungsgesellschaft für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten bis zu 100 Prozent des Investmentvermögens in Bankguthaben im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe g) halten, um es entsprechend der Anlagestrategie zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter der Immobilienentwicklungsgesellschaft mit 75 Prozent der abgegebenen Stimmen um weitere 12 Monate verlängert werden. Zudem kann die einzelne Immobilienentwicklungsgesellschaft im Rahmen ihrer Liquidation bis zu 100 Prozent ihres Wertes in Bankguthaben im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe g) halten.

3. Währungsrisiken

Die Vermögensgegenstände der Gesellschaft dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 Prozent des ag-

gregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht übersteigt.

4. Leverage und Belastungen

a) Kreditaufnahmen sind über alle Gesellschaftsebenen innerhalb der AIF-Beteiligungsstruktur nur zulässig, soweit:

   i. es sich um Gelddarlehen im Sinne von § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB handelt oder

   ii. der Kreditgeber den Bau von öffentlichen bzw. sozial geförderten Immobilien, insbesondere Mietwohnungen bzw. Sozialwohnungen durch Vergabe von Mitteln, auch in Form von Darlehen, im Rahmen von staatlichen, Bundesland bezogenen und/oder kommunalen Maßnahmen unterstützt oder

   iii. der Kreditgeber den Bau von Immobilien, insbesondere Mietwohnungen bzw. Sozialwohnungen, im Rahmen energetischer Förderprogramme staatlicher Förderinstitutionen, insbesondere der KfW Bankengruppe, unterstützt oder

   iv. der Kreditgeber den Bau von nachhaltigen Immobilien, insbesondere Mietwohnungen bzw. Sozialwohnungen, anhand von ESG-Kriterien einer staatlichen Einrichtung, eines Bundeslandes und/oder einer kommunalen Förderinstitution durch Vergabe von Mitteln, auch in Form von Darlehen, unterstützt.

b) Über alle Gesellschaftsebenen innerhalb der AIF-Beteiligungsstruktur dürfen Gelddarlehen im Sinne von Ziffer 4 a) insgesamt nur bis zur Höhe von 100 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 100-Prozent-Grenze sind Gelddarlehen, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 und 4 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

c) 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 dürfen die Belastungen insgesamt 100 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.

d) Die vorstehenden Grenzen für die Aufnahme von Gelddarlehen und Belastungen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

5. Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen von der Gesellschaft nicht getätigt werden.

§ 2 ANTEILKLASSEN, GEWINNUNABHÄNGIGE ENTNAHMEN

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

§ 3 AUSGABEPREIS, AUSGABEAUFSCHLAG UND INITIALKOSTEN

1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage und dem Ausgabeaufschlag.

Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt mindestens 10.010 EUR. Die Zahlung der gezeichneten Kommanditeinlage erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag und monatlichen Teilzahlungen. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 70 EUR und müssen auf volle Euro gerundet sein. Die monatlichen Teilzahlungen erfolgen über 120 Monate. Die anfängliche Einmalzahlung beträgt regelmäßig mindestens das 23-fache einer monatlichen Teilzahlung. Optional kann eine höhere anfängliche Einmalzahlung geleistet werden. Infolge reduzieren sich die über einen Zeitraum von 120 Monaten zu leistenden monatlichen Teilzahlungen. Durch Sonderzahlungen in Höhe von mindestens 1.000 EUR kann überdies die Einzahlungsdauer verkürzt werden.

Die Summe aus Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt 14,89 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage.

2. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage.

3. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von 9,89 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind nach Einzahlung der anfänglichen Einmalzahlung und nach Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

4. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die im Zeitpunkt der Aufstellung der Anlagebedingungen geltenden Steuersätze. Bei einer künftigen Änderung der Steuergesetzgebung, insbesondere in Bezug auf die Umsatzsteuer, werden die Bruttobeträge entsprechend angepasst.

§ 4 LAUFENDE KOSTEN

1. Summe aller laufenden Vergütungen
Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG sowie an Gesellschafter der Gesellschaft kann gemäß der nachstehenden Ziffer 3 jährlich insgesamt bis zu 1,60 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionskosten nach Ziffer 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Ziffer 8 berechnet werden.

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

3. Vergütungen an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter

a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,46 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit sowie für ihre Haftungsübernahme – erstmalig zeitanteilig für das Jahr 2021 – eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch eine jährliche Vergütung in Höhe von 17.850 EUR. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

c) Die Treuhandkommanditistin erhält als Entgelt für ihre Tätigkeit (insbesondere: treuhänderische Verwaltung der Anteile, Vornahme aller damit im Zusammenhang stehenden Handelsregisteranmeldungen sowie Einrichtung und Führung eines Anlegerregisters), die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung von bis zu 0,12 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

4. Vergütungen auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften
Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungsgesellschaften werden insgesamt an Gesellschafter der Beteiligungsgesellschaft Vergütungen in Höhe von bis zu 0,02 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Beteiligungsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr gezahlt. Diese Kosten sind nicht unmittelbar von der Gesellschaft und demnach vom Anleger zu tragen, aber wirken sich mittelbar auf das Ergebnis der Gesellschaft aus. Der Prospekt enthält hierzu nähere Ausführungen.

5. Verwahrstellenvergütung
Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit als Verwahrstelle im Sinne des KAGB ab 2021 eine Vergütung in Höhe von bis zu 0,98 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft, mindestens jedoch eine jährliche Vergütung in Höhe von 46.410 EUR. Umfasst ein Geschäftsjahr keine vollen 12 Monate (Rumpfgeschäftsjahr) erhält die Verwahrstelle die Vergütung zeitanteilig. Sie ist berechtigt, auf ihre Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Die Verwahrstelle kann Aufwendungsersatz für im Rahmen der Ankaufsbewertung oder Eigentumsverifikation notwendige externe Gutachten beanspruchen.

6. Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft
Folgende Kosten einschließlich darauf gegebenenfalls entfallender Steuer hat die Gesellschaft zu tragen:

- bankübliche Depot- und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle, gegebenenfalls einschließlich banküblicher Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Gesellschaft und deren Vermögensgegenstände gemäß §§ 261 und 271 KAGB;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung in Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie für die Abwehr gegen die Gesellschaft erhobener Ansprüche;
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen und Versammlungen des gegebenenfalls eingerichteten Beirates.

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungsgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe der vorstehenden Aufwandspositionen anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Beteiligungsgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

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

7. Transaktionskosten

a) Die AIF-KVG kann über alle Ebenen der Beteiligungsgesellschaften für die Begleitung und Durchführung des Verkaufsprozesses (mit Ausnahme von Geldmarktinstrumenten, Bankguthaben und Gelddarlehen gemäß § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB) pro Vermögensgegenstand eine einmalige Vergütung von insgesamt bis zu 1,94 Prozent des Transaktionsgegenwertes (anteiliger Projektverkaufspreis) erhalten.

b) Der Gesellschaft werden im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung sowie gegebenenfalls entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, und Betriebskosten) der Vermögensgegenstände, von Dritten in Rechnung gestellte Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen (gewinnunabhängige Entnahmen) geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 7 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 6 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit Auflage im Sinne des § 343 Absatz 4 KAGB und endet mit Veräußerung des letzten Vermögensgegenstandes.

9. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

a) Wechselt ein Anleger von der Treugeberstellung in die Stellung als Direktkommanditist, hat er alle damit zusammenhängenden tatsächlichen Kosten und Aufwendungen, wie beispielsweise Notargebühren und Registerkosten, selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der AIF-Gesellschaft entstehen ihm in diesem Zusammenhang nicht.

b) Alle notwendigen Kosten im Zusammenhang mit der Verfügung über Kommanditanteile, insbesondere die Kosten der Handelsregisteränderungen, tragen im Verhältnis zur Gesellschaft der ausscheidende und der eintretende Gesellschafter als Gesamtschuldner, jedoch nicht mehr als 5 Prozent des Anteilswertes.

c) Bei einem Ausschluss eines Anlegers oder der Herabsetzung seines Anteils kann die AIF-KVG von diesem Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 Prozent des Anteilswertes verlangen.

10. Rücknahmeabschlag

Ein Disagio (Rücknahmeabschlag) bei Beendigung der Beteiligung ist nicht zu entrichten.

11. Erwerb von Anteilen am Investmentvermögen

Beim Erwerb von Anteilen an Ziel-Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der AIF-KVG selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die AIF-KVG oder die andere Gesellschaft keine Ausgabeaufschläge berechnen.

Die AIF-KVG hat im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die der Gesellschaft von der AIF-KVG selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

12. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die im Zeitpunkt der Aufstellung der Anlagebedingungen geltenden Steuersätze. Bei einer künftigen Änderung der Steuergesetzgebung, insbesondere in Bezug auf die Umsatzsteuer, werden die Bruttobeträge entsprechend angepasst.

§ 5 ERTRAGSVERWENDUNG; GESCHÄFTSJAHR; DAUER UND BERICHTE

1. Verwendung der Erträge

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll wieder angelegt 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.

2. Vorzeitige Kapitalrückführung

Die Gesellschaft ist berechtigt mit der Rückführung von Kommanditeinlagen an die Gesellschafter vor dem in nachfolgender Ziffer 3 b) Satz 1 genannten Zeitpunkt zu beginnen, nicht jedoch vor dem 01.07.2033. Eine solche Rückführung von Kapital kann dann erfolgen, wenn diese nicht zu einer Gefährdung von nicht abgeschlossenen Immobilienentwicklungen führt, die Liquidität der Gesellschaft dies zulässt und eine Reinvestition in neu zu entwickelnde Immobilien voraussichtlich zu einem erheblich späteren als dem in Ziffer 3 b) Satz 1 genannten Zeitpunkt enden würde. Die Gesellschafter stimmen einer solchen Rückführung bereits vorab zu.

3. Geschäftsjahr und Berichte

a) Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Jahres.

b) Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 30.06.2036 befristet (Grundlaufzeit) und kann vom Anleger nicht ordentlich gekündigt werden. Sie wird nach

Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten von je einem Jahr um insgesamt bis zu 4 Jahre beschlossen werden. Von der Option zur Verlängerung der Grundlaufzeit kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Laufzeit einer Immobilienentwicklung über die vorgenannte Grundlaufzeit hinausgeht.

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

d) Spätestens sechs Monate nach Ablauf eines Geschäftsjahres erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB i. V. m. § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nummer 3 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.

e) Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil auf den 31. Dezember eines Jahres werden im Jahresbericht offengelegt. Gesetzlich vorgesehene Bewertungen auf andere Stichtage werden auf der Internetseite der AIF-KVG veröffentlicht.

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

§ 6 ÄNDERUNG DER ANLAGEBDINGUNGEN

1. Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen ändern.

2. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (kurz: Bundesanstalt). Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des geschlossenen Publikums-AIF nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, sind nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.

3. Hat eine qualifizierte Mehrheit der Anleger der geplanten Änderung zugestimmt, informiert die AIF-KVG die Bundesanstalt über die bevorstehende Änderung der Anlagebedingungen und den Zeitpunkt ihres Inkrafttretens. Diese Informationen stellt die AIF-KVG den Anlegern auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung und veröffentlicht diese Informationen im Bundesanzeiger und, sofern die Anteile oder Aktien des betreffenden geschlossenen Publikums-AIF im Geltungsbereich dieses Gesetzes vertrieben werden dürfen, in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien. Die Änderung darf frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft treten.

4. Sonstige Änderungen, die von der Bundesanstalt genehmigt wurden oder als genehmigt gelten, veröffentlicht die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Bundesanzeiger und, sofern die Anteile oder Aktien des betreffenden geschlossenen Publikums-AIF im Geltungsbereich dieses Gesetzes vertrieben werden dürfen, in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien. Die Änderungen dürfen frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft treten.

§ 7 VERWAHRSTELLE

1. Beauftragung
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. Aufgaben und Pflichten
Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.

3. Unterverwahrer
Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.

4. Haftung
Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nummer 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

§ 8 SONSTIGES

1. Die Verkaufsunterlagen im Sinne des § 297 Absatz 4 KAGB sowie etwaige Nachträge sind kostenlos bei der PROJECT Investment AG (›AIF-KVG‹) mit Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg oder im Internet unter deren Homepage erhältlich.

2. Es gilt deutsches Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz der Gesellschaft.

19.4 ANLEGERPORTAL – NUTZUNGSBEDINGUNGEN

§ 1 GEGENSTAND UND NUTZUNGSOPTIONEN

1. Die PROJECT Investment AG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) verwaltet Investmentvermögen in Form von geschlossenen inländischen Publikums-Alternative-Investmentfonds (Publikums-AIF) oder geschlossenen inländischen Spezial-Alternative-Investmentfonds (Spezial-AIF). Die PROJECT Fondsverwaltung GmbH betreut und verwaltet nach dem Vermögensanlagegesetz aufgelegte Investmentvermögen. Diese Nutzungsbedingungen treffen verbindliche Regelungen zur Nutzung der auf der Webseite https://anleger.project-investment.de (nachfolgend »Anlegerportal«) angebotenen Dienste zur Verwaltung der Beteiligungen für die Anleger (nachfolgend »Nutzer«) der von der PROJECT Investment AG und der PROJECT Fondsverwaltung GmbH (nachfolgend »Betreiber«) verwalteten Investmentvermögen.
2. Die angebotenen Dienste bestimmen sich nach den jeweils im Anlegerportal verfügbaren Optionen. Die Betreiber behalten sich insbesondere vor, bereits bestehende Optionen abzuändern, zu entfernen oder neue Optionen hinzuzufügen. Die Angebote sollen dabei insbesondere die Interessen der Nutzer berücksichtigen. Angebotene Optionen können u. a. sein:
   a) eine Darstellung sämtlicher Beteiligungen des Nutzers
   b) Einsicht und Aktualisierung der Personenstammdaten, Bankverbindungen und Steuerdaten
   c) ein elektronisches Postfach zur gegenseitigen digitalen Übermittlung von Mitteilungen und sonstiger Korrespondenz
   d) die Hinterlegung von gesetzlichen Pflichtinformationen und -veröffentlichungen sowie von steuerlichen Ergebnismitteilungen
3. Die Betreiber sind berechtigt, diese Nutzungsbedingungen jederzeit mit Wirkung auch für bestehende Nutzungsbeziehungen zu ändern. Wesentliche Änderungen sind dem Nutzer mindestens einen Monat vor Inkrafttreten der Änderung in Textform mitzuteilen. Der Nutzer ist hierbei auf sein bestehendes Kündigungsrecht hinsichtlich der Nutzung des Anlegerportals hinzuweisen. Eine Änderung gilt seitens des Nutzers als akzeptiert, sofern dieser der Änderung nicht binnen zwei Wochen ab Kenntnisnahme gegenüber den Betreibern widerspricht. Auf diese Rechtsfolge ist bei Mitteilung der Änderung seitens der Betreiber gesondert hinzuweisen.

§ 2 REGISTRIERUNG UND ZUGANGSDATEN

1. Das Anlegerportal kann erst nach erfolgreicher Registrierung des Anlegers genutzt werden. Die Registrierung erfolgt mittels eines frei wählbaren Benutzernamens und der E-Mail-Adresse des Nutzers. Aus Sicherheitsgründen erfolgt zudem ein Abgleich anhand der jeweiligen Beteiligungsnummer und IBAN des Nutzers. Nach Abschluss des Registrierungsprozesses gibt sich der Nutzer ein Passwort, welches für den künftigen Login Verwendung findet.
2. Der Nutzer ist dafür verantwortlich, seine persönlichen Zugangsdaten, insbesondere das Passwort, stets geheim zu halten und vor der Kenntnisnahme unberechtigter Dritter zu schützen. Er verpflichtet sich, seine Zugangsdaten getrennt voneinander aufzubewahren und ist sich bewusst, dass mithilfe dieser Daten jedermann Zugang zu seiner Beteiligung und damit die Möglichkeit zur Änderung der hinterlegten Daten erlangen kann. Der Nutzer hat sicherzustellen, dass sein Zugang zum Anlegerportal und die Nutzung der angebotenen Optionen ausschließlich durch ihn persönlich erfolgen. Befürchtet der Nutzer, dass ein unberechtigter Dritter Kenntnis von seinen Zugangsdaten erlangt hat, so hat der Nutzer die Betreiber hierüber unverzüglich zu informieren.
3. Der Nutzer haftet für jegliche Nutzung und/oder sonstige Aktivität, die unter seinen Zugangsdaten ausgeführt wird, nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ferner liegt es in der Verantwortung des Nutzers, mit der Wahl seines Benutzernamens keine Rechte Dritter wie Namens- oder Markenrechte zu verletzen und nicht gegen die guten Sitten zu verstoßen.

§ 3 NUTZUNG UND VERFÜGBARKEIT DER ANGEBOTENEN OPTIONEN

1. Die Berechtigung zur Nutzung des Anlegerportals beschränkt sich auf die seitens der Betreiber angebotenen und jeweils verfügbaren Nutzungsoptionen im Rahmen dieser Nutzungsbedingungen. Der Nutzer übernimmt die Verantwortung für die Bereitstellung der zur Nutzung des Anlegerportals zwingend erforderlichen technischen Voraussetzungen. Der Nutzer verpflichtet sich zur regelmäßigen Überprüfung seiner erfassten Daten auf Richtigkeit und Vollständigkeit.
2. Die Betreiber sind berechtigt, die Nutzungsaktivitäten im gesetzlich zulässigen Umfang zu überwachen. Hiervon wird insbesondere die Protokollierung der IT-Verbindungsdaten erfasst. Darüber hinaus ist eine Auswertung dieser Daten möglich, wenn Anhaltspunkte vorliegen, welche einen Verstoß gegen diese Nutzungsbedingungen oder gesetzliche Vorgaben befürchten lassen.
3. Die gemäß § 1 Ziffer 2 zur Verfügung gestellten Informationen und Dokumente sowie die angebotenen Nutzungsoptionen sind als zusätzlicher Service der Betreiber zu verstehen. Verbindliche Grundlage für die Beteiligung des Nutzers am jeweiligen Investmentvermögen sind lediglich die Beitrittsvereinbarung, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag (soweit die Beteiligung mittelbar über den Treuhänder gehalten wird) und die Anlagebedingungen in den jeweils geltenden Fassungen.
4. Die Betreiber übernehmen keine Haftung für die jederzeitige Funktionstüchtigkeit des Anlegerportals. Sie weisen die Nutzer darauf hin, dass die Nutzung vereinzelt, insbesondere aufgrund technischer Störungen, höherer Gewalt, erforderlicher Wartungsarbeiten oder sonstigen Umständen, eingeschränkt oder zeitweise ausgeschlossen sein kann. Ein Anspruch der Nutzer auf die Nutzung der angebotenen Optionen besteht daher nur im Rahmen der jeweils technischen Verfügbarkeit des Anlegerportals. Für den Fall eines Ausfalls des Anlegerportals stehen die Ansprechpartner der Betreiber dem Nutzer selbstverständlich weiter telefonisch, postalisch oder per E-Mail/Fax zur Verfü-

gung. Die Betreiber bemühen sich jederzeit um eine möglichst störungsfreie Nutzbarkeit des Anlegerportals.

§ 4 DIGITALES POSTFACH UND DIE ÜBERMITTLUNG VON UNTERLAGEN UND KORRESPONDENZ

1. Für den Nutzer ist ein digitales Postfach (nachfolgend »Postfach«) im Anlegerportal eingerichtet. Die Betreiber werden dieses zur Übermittlung von Informationen (auch gesetzlicher Pflichtinformationen und steuerlicher Ergebnismitteilungen) zu den jeweiligen Beteiligungen des Nutzers, der fonds- bzw. beteiligungsbezogenen Korrespondenz und Mitteilungen zur laufenden Entwicklung des jeweiligen Investmentvermögens nutzen. Hiervon sind auch personenbezogene Nachrichten im Rahmen der laufenden Betreuung des Nutzers während der Laufzeit seiner Beteiligung erfasst.
2. Das Postfach wird seitens des Nutzers als seine Vorrichtung zum Empfang der unter § 4 Ziffer 1 genannten Unterlagen bestimmt. Die Betreiber des Anlegerportals haben keinen (Schreib-)Zugriff auf das Postfach des Nutzers und dürfen insbesondere keine Mitteilungen und Dokumente aus dem Postfach des Nutzers löschen. Sollte der Nutzer sein Postfach nicht mehr zur Übermittlung der genannten Mitteilungen und Dokumente nutzen wollen, so muss er die Nutzung entsprechend der nachfolgenden Bestimmungen kündigen. Die Betreiber stellen dem Nutzer sodann die Mitteilungen und Dokumente postalisch zur Verfügung.
3. Der Nutzer erhält die in Ziffer 1 genannten Informationen, Mitteilungen und seine Korrespondenz in elektronischer Form durch Zustellung an das Postfach. Ist eine Zustellung an das Postfach, insbesondere aufgrund technischer Störungen/Restriktionen und sonstiger Gründe nicht möglich, sind die Betreiber ohne Angabe von Gründen berechtigt, die jeweilige Mitteilung in anderer Form (z. B. postalisch, per Fax, per E-Mail) zu versenden. Die Möglichkeit der Betreiber zur Übermittlung von Informationen, Dokumenten oder Korrespondenz auf verschiedenen Versandwegen bleibt von der grundsätzlichen Nutzung des Anlegerportals damit unberührt.
4. Die Betreiber sind jederzeit berechtigt, aber nicht verpflichtet, digital bereitgestellte Inhalte und Unterlagen auf anderem Wege, z. B. postalisch, per Fax oder per E-Mail, zur Verfügung zu stellen. Insoweit das KAGB eine Übermittlung als dauerhafter Datenträger vorsieht, erfolgt eine Übermittlung an den Anleger in einer Form, die den Anforderungen an einen dauerhaften Datenträger im Sinne des KAGB entspricht.
5. Werden dem Nutzer im Anlegerportal Verknüpfungen mit externen Webseiten angezeigt, so übernehmen die Betreiber keine Haftung für die Inhalte dieser externen Webseiten, die Einbindung stellt insbesondere keine Billigung oder Zustimmung mit den auf diesen Webseiten abgebildeten Inhalten dar.
6. Der Nutzer erhält zu jedem Dokument, welches ihm im Postfach hinterlegt wird, eine Benachrichtigung an seine hinterlegte E-Mail-Adresse, dass ein neues Dokument in seinem Postfach eingegangen ist und zum Abruf bereitsteht. Die im Postfach hinterlegten Dokumente gelten dem Nutzer zum Zeitpunkt des Abrufs der Benachrichtigungsmail, spätestens jedoch mit Ablauf des Tages, der auf den Eingang der Benachrichtigungsmail beim Nutzer folgt, als zugegangen. Geht dem Nutzer die Benachrichtigungsmail nachweislich nicht zu, gilt das im Postfach hinterlegte Dokument spätestens nach Ablauf von 14 Tagen, welche auf die Hinterlegung des Dokumentes im Postfach folgen, als zugegangen.
7. Der Nutzer verpflichtet sich deshalb gegenüber den Betreibern, sein Postfach regelmäßig, mindestens jedoch alle 14 Tage und unverzüglich nach Eingang einer Benachrichtigungsmail, zu prüfen. Etwaige Änderungen der E-Mail-Adresse des Nutzers hat dieser unverzüglich im Anlegerportal zu hinterlegen oder den Betreibern auf anderem Wege anzuzeigen.
8. Die Übermittlung von steuerlichen Ergebnismitteilungen über das Postfach des Nutzers dient ausschließlich der Information des Anlegers. Die Betreiber übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der steuerlichen Ergebnismitteilungen.

§ 5 KÜNDIGUNG DER NUTZUNG DES ANLEGERPORTALS

1. Eine Kündigung der Nutzung des Anlegerportals seitens des Nutzers ist mit einer Frist von drei Monaten zum Ende jeden Kalenderjahres möglich. Die Kündigung hat schriftlich/in Textform (postalisch, per E-Mail oder Fax) gegenüber den Betreibern zu erfolgen. Ergänzend weisen die Betreiber darauf hin, dass sie zu einer postalischen Übersendung von Informationen und Mitteilungen ausschließlich für diejenigen fondsspezifischen Dokumente verpflichtet sind, welche den Anlegern von Gesetzes wegen zur Verfügung gestellt werden müssen.
2. Die Betreiber haben jederzeit die Möglichkeit, die Nutzung des Anlegerportals gegenüber dem Nutzer mit einer Frist von zwei Monaten zum Monatsende schriftlich zu kündigen.
3. Gesetzliche Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt.

§ 6 LÖSCHEN/SPERREN VON ZUGÄNGEN

1. Die Nutzung des Anlegerportals ist dem Nutzer mit Wirksamwerden der Kündigung untersagt. Die Betreiber behalten sich mit Wirksamwerden der Kündigung die Sperrung des Zugangs des Nutzers vor. Ferner sind die Betreiber nach Wirksamwerden der Kündigung berechtigt, nach vorheriger Information des Nutzers den Zugang inklusive aller hinterlegten Daten und Dokumente zu löschen. Die Löschung darf frühestens drei Monate nach der Information des Nutzers erfolgen.
2. Bei Übertragung oder Beendigung einer Beteiligung erfolgt ebenfalls eine Sperrung des Zugangs des bisherigen Beteiligungsinhabers zum jeweiligen Stichtag der Übertragung/Beendigung. Nach dem Übertragungsstichtag bzw. Zeitpunkt der Beendigung zu übermittelnde Unterlagen, welche die laufende Beteiligung im Zeitraum vor der maßgeblichen Übertragung/Beendigung betreffen, werden dem bisherigen Beteiligungsinhaber seitens des Betreibers grundsätzlich postalisch, per E-Mail oder Fax zur

Verfügung gestellt. Ab dem Übertragungsstichtag ist es für den neuen Beteiligungsinhaber möglich, sich im Anlegerportal zu registrieren. Aus Gründen der Vertraulichkeit und des Datenschutzes werden dem neuen Beteiligungsinhaber Unterlagen, welche die Beteiligung für den Zeitraum vor dem Übertragungsstichtag betreffen, grundsätzlich nicht zur Verfügung gestellt.

3. Die Betreiber sind zudem zur Sperrung des Zugangs berechtigt, wenn konkrete Anhaltspunkte einen Verstoß des Nutzers gegen diese Nutzungsbedingungen befürchten lassen. Sie sind ferner zur Sperrung des Zugangs berechtigt, wenn Ihre Interessen an der Sperrung diejenigen des Nutzers an der weiteren Nutzung überwiegen. Dies ist insbesondere bei einer missbräuchlichen Nutzung oder einer unbefugten Kenntnisnahme Dritter von den Zugangsdaten der Fall.
4. Über die Sperrung eines Zugangs ist der Nutzer unverzüglich per E-Mail zu informieren. Liegen die Gründe für eine vorgenommene Sperrung nicht mehr vor, kann die Sperre seitens der Betreiber wieder aufgehoben werden. Der Nutzer ist hierüber ebenfalls unverzüglich zu informieren.

§ 7 HAFTUNG DER BETREIBER

Eine Haftung der Betreiber auf Schadensersatz wird, soweit ein Verschulden für die Begründung des Anspruchs maßgeblich ist, wie folgt beschränkt:

Für den Fall der einfachen Fahrlässigkeit ihrer Organe, gesetzlichen Vertreter, Angestellten oder Erfüllungsgehilfen wird eine Haftung der Betreiber, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

§ 8 DATENSCHUTZ

Die Betreiber erheben und verarbeiten personenbezogene Daten der Nutzer insbesondere im Rahmen des Beitritts und der weiteren Verwaltung der Beteiligung. Weitergehende Informationen zum Datenschutz sind der Datenschutzerklärung auf der Webseite unter https://www.project-investment.de/meta/datenschutz zu entnehmen.

§ 9 SALVATORISCHE KLAUSEL, ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND

1. Soweit eine Bestimmung dieser Nutzungsbedingungen unwirksam oder nichtig ist oder werden sollte, behalten die übrigen Bestimmungen der Nutzungsbedingungen ihre Gültigkeit. Die nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine dem Gesetz und dem wirtschaftlichen Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung entsprechende Regelung zu ersetzen. Im Fall einer Regelungslücke gilt Entsprechendes.
2. Für die Nutzung des Anlegerportals der Betreiber gilt deutsches Recht.
3. Erfüllungsort für alle Rechte und Pflichten aus der Nutzung des Anlegerportals sowie Gerichtsstand für alle sich aus der Nutzung des Anlegerportals ergebenden Streitigkeiten ist Bamberg.

IMPRESSUM

Herausgeber/Anbieter des Beteiligungsangebotes
PROJECT Investment AG
Kirschäckerstraße 25
96052 Bamberg

Vorstand: Matthias Hofmann, Stefan Herb, Ralf Cont
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Alexander Schlichting

Tel. 0951.91 790 100
Fax 0951.91 790 101

info@project-investment.de
www.project-investment.de

Handelsregister: Amtsgericht Bamberg HRB 7614
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 289803504

Zuständige Aufsichtsbehörde:
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Fachaufsicht
Marie-Curie-Straße 24–28, 60439 Frankfurt am Main

Berufsrechtliche Regelungen: Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Die PROJECT Investment AG ist eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB.

Emittent/Zahlstelle
PROJECT Metropolen 21 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Copyright
Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers

Stand: 11.05.2021

PROJECT Investment

Werte für Generationen

PROJECT Investment AG
Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg · Tel. 0951.91 790 100 · Fax 0951.91 790 101 · info@project-investment.de
www.project-investment.de