

# PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen

---

## VERKAUFSPROSPEKT

einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und  
Treuhandvertrag für das geschlossene Investmentvermögen

PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen





# PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen

---

## VERKAUFSPROSPEKT

einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und  
Treuhandvertrag für das geschlossene Investmentvermögen  
PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen

## HINWEISE ZUM VERKAUFSPROSPEKT

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

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

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

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

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

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

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

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

Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht, ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen.

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

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

Das Angebot der Beteiligung ist beschränkt auf die Bundesrepublik Deutschland. Weder die Kapitalverwaltungsgesellschaft noch die Fondsgesellschaft sind oder werden gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile der Fondsgesellschaft sind und werden auch nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile an der Fondsgesellschaft dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden. An einer Zeichnung von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft Interessierte müssen daher – wie vorstehend im Detail bereits ausgeführt – darlegen, dass sie keine US-Person sind und Anteile weder im Auftrag von US-Personen erwerben noch an US-Personen weiterveräußern. Entsprechende Regelungen finden sich im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft (u. a. in § 3 Abs. (5) des als Anlage II diesem

Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft) sowie in der Beitrittsvereinbarung.

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Fondsgesellschaft	10
1.1 Angaben zur Fondsgesellschaft	10
1.2 Geschäftsjahr und Laufzeit der Fondsgesellschaft	10
1.3 Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaft	10
1.4 Persönlich haftender Gesellschafter der Fondsgesellschaft	10
1.5 Geschäftsführender Kommanditist der Fondsgesellschaft	10
1.6 Kapital der Fondsgesellschaft	11
1.7 Profil des typischen Anlegers	11
2. Kapitalverwaltungsgesellschaft	13
2.1 Firma, Rechtsform, Sitz und Zeitpunkt der Gründung	13
2.2 Haupttätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft/ Inhalt des Fremdverwaltungsvertrages/ Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft	13
2.3 Geschäftsführung und Aufsichtsrat	14
2.4 Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Kapitalverwaltungsgesellschaft	14
2.5 Kapitalanforderungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft	14
2.6 Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden	15
3. Verwahrstelle	16
3.1 Firma, Rechtsform, Sitz	16
3.2 Haupttätigkeiten der Verwahrstelle	16
3.3 Von der Verwahrstelle übertragene Funktionen	16
3.4 Haftung der Verwahrstelle	17
4. Faire Behandlung der Anleger	18
4.1 Organisatorische Maßnahmen zur fairen Behandlung der Anleger	18
4.2 Schlichtungsverfahren	18
5. Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung	20
5.1 Art der Vermögensgegenstände	20
5.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen sowie Angaben zu den konkreten Vermögensgegenständen bzw. zu dem konkreten Anlageobjekt	20
5.2.1 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen	20
5.2.2 Angaben zu den konkreten Vermögensgegenständen	20
5.2.3 Angaben zu dem konkreten Anlageobjekt	20
5.3 Anlageziele, Anlagepolitik und -strategie, finanzielle Ziele der Fondsgesellschaft	30
5.4 Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann	31
5.5 Derivate	31
5.6 Angaben zu Kreditaufnahmen, Stellung von Sicherheiten und Belastung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft	31
5.6.1 Zulässigkeit von Kreditaufnahmen	31
5.6.2 Zulässigkeit von Belastungen	32
5.6.3 Langfristige Fremdfinanzierung	32
5.6.4 Eigenkapital-Zwischenfinanzierung/ Platzierungsgarantie	33
5.7 Regeln für die Vermögensbewertung	34
5.7.1 Auswahl der externen Bewerter	34
5.7.2 Bewertung der Fondsgesellschaft	34
5.7.3 Bewertung von Investitionen in Immobilien	34
5.7.4 Bewertung von Beteiligungen an Objektgesellschaften	35
5.7.5 Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	35
5.8 Liquiditätsmanagement	36

5.9	Interessenkonflikte	36
5.10	Volatilität	37
5.11	Primebroker	38
5.12	Treuhandkommanditist/Treuhandvertrag	38
5.12.1	Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhandkommanditisten	38
5.12.2	Wesentliche Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten	38
5.12.3	Treugeberregister und Datenschutz	39
5.12.4	Freistellung des Treuhandkommanditisten	39
5.12.5	Dauer und Kündigung	39
5.12.6	Gesamtbetrag der Vergütungen des Treuhandkommanditisten	40
6.	Risiken	41
6.1	Risikoprofil der Fondsgesellschaft	41
6.2	Hinweis	41
6.3	Wesentliche Risiken	41
6.3.1	Risiken aus der Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft	42
6.3.2	Immobilienpezifische Risiken	49
6.3.3	Risiken aus der Beteiligung als Treugeber oder direkt als Kommanditist an der Fondsgesellschaft	53
6.3.4	Steuerliche Risiken	58
6.3.5	Maximales Risiko	62
6.3.6	Weitere tatsächliche und rechtliche Risiken	62
7.	Anteile	63
7.1	Anteilklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten	63
7.2	Art und Hauptmerkmale der Anteile	63
7.2.1	Stimmrechte, Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung	63
7.2.2	Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte	65
7.2.3	Ergebnisbeteiligung, Entnahmen und Liquiditätsüberschuss	65
7.2.4	Abfindung	66
7.2.5	Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung an der Fondsgesellschaft, Beteiligungshindernis	66
7.2.6	Haftung der Gesellschafter bzw. Treugeber, Ausschluss der Nachschusspflicht	67
7.3	Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung	68
7.4	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme sowie ggf. den Umtausch von Anteilen	68
7.4.1	Gesamtbetrag, Anzahl der ausgegebenen Anteile, Mindestbeteiligung	68
7.4.2	Ausgabe von Anteilen, Kapitalerhöhungen/Beitritt zur Fondsgesellschaft/ Ausgabepreis/Zahlungsweise	68
7.4.3	Rückgaberechte/Rücknahme von Anteilen/Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund/ Ausschluss aus der Fondsgesellschaft	70
7.5	Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert	71
7.6	Übertragung, Belastung und Teilung von Anteilen	71
7.7	Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen	71
7.8	Tod eines Gesellschafters	72
8.	Kosten	74
8.1	Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten	74
8.2	Vergütungen und Kosten	74
8.2.1	Sonstige Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Organe der Fondsgesellschaft zu zahlen sind	74
8.2.2	Vergütungen auf Ebene der Objektgesellschaft	75

8.2.3	Vergütungen, die an die Verwahrstelle zu zahlen sind	75
8.2.4	Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen	75
8.2.5	Transaktions- und Investitionskosten	76
8.3	Gesamtkostenquote	76
8.4	Sonstige Angaben	77
8.5	Sonstige vom Anleger zu entrichtende etwaige Kosten und Gebühren	77
9.	Ermittlung und Verwendung der Erträge	79
9.1	Ermittlung und Verwendung der Erträge und Häufigkeit der Aszahlung von Ausschüttungen/Entnahmen an die Anleger	79
9.2	Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)	82
9.2.1	Erläuterung der Anschaffungs- und Herstellungskosten	83
9.2.2	Erläuterung der Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten	83
9.2.3	Erläuterung der Finanzierungskosten	83
9.2.4	Erläuterung der Liquiditätsreserve	83
9.2.5	Erläuterung des Eigen- und Fremdkapitals	84
9.3	Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger	84
9.4	Bisherige Wertentwicklung der Fondsgesellschaft	85
10.	Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	85
10.1	Vorbemerkung	85
10.2	Steuerliches Fondskonzept	85
10.2.1	Steuerliche Transparenz der Fondsgesellschaft	85
10.2.2	Steuerliche Behandlung der Treuhandbeteiligung	85
10.2.3	Einkunftserzielungsabsicht	86
10.3	Besteuerung in der Investitionsphase	86
10.3.1	Grunderwerbsteuer	86
10.3.2	Umsatzsteuer/Anlegerbeitritt	87
10.4	Besteuerung in der Nutzungsphase	87
10.4.1	Ertragsbesteuerung	87
10.4.2	Gewerbsteuer	89
10.4.3	Umsatzsteuer	89
10.4.4	Grundsteuer	90
10.4.5	Vermögensteuer	90
10.5	Besteuerung in der Desinvestitionsphase	90
10.5.1	Ertragsbesteuerung	90
10.5.2	Grunderwerbsteuer	92
10.5.3	Umsatzsteuer	92
10.6	Steuerveranlagung	92
10.7	Erbschaft- und Schenkungsteuer	93
10.7.1	Persönliche Steuerpflicht	93
10.7.2	Gemischte Schenkung	93
10.7.3	Bewertung des Vermögenswerts	93
11.	Beratung und Auslagerung	95
11.1	Auslagerungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 36 KAGB	95
11.2	Beratungsfirmen und sonstige Dienstleister der Kapitalverwaltungsgesellschaft	96
12.	Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer	98
12.1	Stellen, an denen die Jahresberichte und ggf. die Halbjahresberichte der Fondsgesellschaft erhältlich sind	98
12.2	Offenlegung von weiteren Informationen	98



12.3 Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Fondsgesellschaft . . . . .	98
12.4 Ende des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft . . . . .	98
12.5 Abschlussprüfer der Fondsgesellschaft. . . . .	98
13. Regelungen zur Auflösung der Fondsgesellschaft. . . . .	99
14. Angaben zum Fernabsatz bzw. zu außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen /Widerrufsrecht. . .	101
14.1 Verbraucherinformationen. . . . .	101
14.1.1 Informationen zum Anbieter und zu anderen mit dem Verbraucher in Kontakt tretenden gewerblich tätigen Personen . . . . .	101
14.1.2 Informationen zum Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft und zur Finanzdienstleistung selbst . . . . .	101
14.1.3 Angaben zum Fernabsatzvertrag bzw. zum außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag . . .	104
14.1.4 Informationen zu etwaigen außergerichtlichen Rechtsbehelfen und das Bestehen von Garantiefonds . . .	104
14.1.5 Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen . . . . .	105
14.2 Widerrufsrecht. . . . .	105
15. Anlage I: Anlagebedingungen . . . . .	106
16. Anlage II: Gesellschaftsvertrag . . . . .	111
17. Anlage III: Treuhandvertrag. . . . .	131
18. Anlage IV: Nutzungsbedingungen für das Fondsportal (Anleger). . . . .	138

# 1. FONDSGESELLSCHAFT

## 1.1 ANGABEN ZUR FONDSGESELLSCHAFT

Das in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft voraussichtlich zum März 2018 aufgelegte Investmentvermögen PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend „**Fondsgesellschaft**“ genannt) wurde am 23.10.2017 gegründet und am 02.11.2017 in das Handelsregister A des Amtsgerichts Augsburg unter HRA 19357 eingetragen. Die Fondsgesellschaft hat ihren Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg.

## 1.2 GESCHÄFTSJAHR UND LAUFZEIT DER FONDSGESELLSCHAFT

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

Die Fondsgesellschaft endet ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2034 und ist nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und ist abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn, die Gesellschafter beschließen etwas anderes. Die Fondsgesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder mit Ablauf des 31. Dezember 2018, falls der Erwerb des Anlageobjekts (Details hierzu siehe nachstehend unter Abschnitt 1.3 bzw. in Abschnitt 5.2) bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjekts, oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjektes. Ein einzelner Anleger ist nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung der Fondsgesellschaft zu verlangen. Die Fondsgesellschaft wird aber gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen aufgelöst, wenn Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 % des gesamten Kapitals der Fondsgesellschaft bilden, die Fondsgesellschaft kündigen, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter fassen mit 75 % ihrer Stimmen einen Fortsetzungsbeschluss (Details hierzu siehe in Abschnitt 13 dieses Verkaufsprospekts sowie in den als Anlage I diesem Verkaufsprospekt beigefügten Anlagebedingungen bzw. in dem als Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft).

## 1.3 GESELLSCHAFTSZWECK DER FONDSGESELLSCHAFT

Gegenstand des Unternehmens der Fondsgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Fondsgesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter). Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist über den Grundstückserwerb die Investition in eine Immobilie in der Innenstadt von Garmisch-Partenkirchen („**Anlageobjekt**“), welche langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Das im Jahr 2008 fertiggestellte Anlageobjekt, ein zum erwerbszeitpunkt gemischt genutztes Geschäftshaus mit einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsarten (Einzelhandel, Büro, Arztpraxen, Gastronomie, Lager, Parken und Wohnen) liegt auf einem rd. 4.097,50 m<sup>2</sup> großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen, Blatt 16843 auf den Flurstücken 29/1, 29/2 und 29/3, mit der Adresse Klammstraße 7, 82467 Garmisch-Partenkirchen. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft (Details hierzu siehe unter nachfolgendem Abschnitt 5).

## 1.4 PERSÖNLICH HAFTENDER GESELLSCHAFTER DER FONDSGESELLSCHAFT

Persönlich haftender Gesellschafter („**Komplementär**“) der Fondsgesellschaft ist die CB Beteiligungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 191949), mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Horemansstraße 28 in 80636 München, ohne Kapitalanteil. Der Komplementär ist zur Leistung einer Einlage weder berechtigt noch verpflichtet und ist nicht am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Geschäftsführer des Komplementärs sind Herr Christian Berger und Frau Jana Hanrieder. Der persönlich haftende Gesellschafter ist im Innenverhältnis, soweit gesetzlich zulässig, von der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft ausgeschlossen.

## 1.5 GESCHÄFTSFÜHRENDER KOMMANDITIST DER FONDSGESELLSCHAFT

Gründungskommanditist und geschäftsführender Gesellschafter („**geschäftsführender Kommanditist**“) der Fondsgesellschaft ist die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, die im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots ebenfalls als Treuhandkommanditist

tätig werden wird (Details hierzu siehe nachstehend unter Abschnitt 2 bzw. Abschnitt 5.12). Der Gründungskommanditist ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung an der Fondsgesellschaft mit einem Kapitalanteil in Höhe von zunächst 20.000 Euro beteiligt, der sich dabei fortlaufend automatisch gemäß § 4 Abs. 5 des diesem Verkaufsprospekt in der Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft erhöhen wird, so dass dessen relative Beteiligung stets mindestens 5,33 % sämtlicher fester Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) beträgt. Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wird darüber hinaus, wie im nachfolgenden Abschnitt 2 im Einzelnen dargelegt, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft tätig.

#### 1.6 KAPITAL DER FONDSGESELLSCHAFT

Zum Zeitpunkt der Auflegung der Fondsgesellschaft beträgt die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Fondsgesellschaft 20.000 Euro. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches vom Gründungskommanditisten, der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, gehalten wird. Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bzw. durch Erhöhung des Anteils des geschäftsführenden Kommanditisten plangemäß um bis zu 12.617.000 Euro auf bis zu 12.637.000 Euro zu erhöhen. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet der Treuhandkommanditist im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Anlegers/Treugebers. Der eigene Kommanditanteil der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH erhöht sich dabei fortlaufend automatisch gemäß § 4 Abs. (5) des diesem Verkaufsprospekt in Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, sodass deren relative Beteiligung stets mindestens 5,33 % sämtlicher fester Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) beträgt.

#### 1.7 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Bei dem Beteiligungsangebot an der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung in Form einer mittelbaren Sachwertanlage in eine gemischt genutzte Immobilie als **Anlageobjekt** mit den Nutzungsarten Einzelhandel, Büro, Arztpraxen, Gastronomie, Lager, Parken und Wohnen mit einer Vielzahl unterschiedlicher Mieter in Garmisch-Partenkirchen (Details siehe in Abschnitt 5.2.3). Das im Jahr 2008 errichtete Anlageobjekt befindet sich direkt in der Innenstadt von Garmisch-Partenkirchen angrenzend an die Fußgängerzone mit der Adresse

Klammstraße 7. Der bayerische Kurort Garmisch-Partenkirchen grenzt an die Landkreise Ostallgäu, Weilheim-Schongau und Bad Tölz/Wolfratshausen und ist insbesondere für sein breites Wintersportangebot international bekannt. Der Markt ist ein beliebtes Urlaubsziel für Wintersportler sowie Alpensportler, dies spiegelt sich auch in den rd. 5 Mio. Tagestouristen wider. In wirtschaftlicher Hinsicht weist der Landkreis mit einer Arbeitslosenquote von 2,8 % (Stand: Oktober 2017) und einer positiven Bevölkerungsprognose sehr gute Rahmenbedingungen auf. Im Markt Garmisch-Partenkirchen selbst fällt die Bevölkerungsprognose noch einmal deutlich positiver aus. Auch bei der Kaufkraft von 107,1 (Markt Garmisch-Partenkirchen) und der Einzelhandelszentralität von 148,7 (beide Stand: 2016) kann Garmisch-Partenkirchen sehr gute Werte vorweisen. Dank der guten Infrastruktur durch die verkehrsgünstige Lage zwischen München und Innsbruck ist die Marktgemeinde sehr gut zu erreichen.

Die Kombination aus diversifizierter Vermietung an eine Vielzahl von Mietern mit unterschiedlichen Nutzungsarten an einem wirtschaftsstarken Standort und zudem guter bis sehr guter Lage innerhalb von Garmisch-Partenkirchen mit guter Verkehrsanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie den Individualverkehr bieten gute Voraussetzungen für ein nachhaltiges Investment, welches im vorliegenden Fall mit durchschnittlich angestrebten Auszahlungen während der angestrebten Fondslaufzeit von rd. 4,5 % p. a. (vor Steuern) auch eine attraktive Rentabilität in Aussicht stellt. Eine Beteiligung ist insbesondere für Anleger geeignet, die eine Immobilienanlage ohne eigenen Verwaltungsaufwand suchen, vielmehr eine Immobilienanlage, die durch einen professionellen Immobilien-Assetmanager bzw. eine Kapitalverwaltungsgesellschaft nach deutschem Investmentrecht verwaltet wird. Dabei kann der Anleger sich mit relativ geringem Kapitaleinsatz an großvolumigen Immobilien mittelbar beteiligen. Die Beteiligung ist aufgrund der gegebenen mietvertraglichen Regelungen im Rahmen der Vermietung der Mietflächen weiterhin für Anleger geeignet, die eine Vermögensanlage suchen, die ggf. langfristig einen teilweisen Inflationsschutz bieten kann.

Der Anleger sollte im Fall einer Beteiligung bereit sein, sein eingesetztes Kapital im Rahmen der Beteiligung für die gesamte Laufzeit der Fondsgesellschaft zu binden (Details hierzu siehe in Abschnitt 1.2 bzw. Abschnitt 5.3). Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Fondsgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) bzw. eine Rückgabe der Anteile ist ausgeschlossen. Für den Handel mit (Treuhand-)Anteilen an der Fondsgesellschaft

gibt es keinen funktionsfähigen Markt und es ist derzeit nicht absehbar, dass sich ein solcher Markt entwickelt. Dem Anleger muss die eingeschränkte Fungibilität beim Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft bewusst sein (siehe hierzu auch die weiteren Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit. c)).

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

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

Dabei ist das Beteiligungsangebot auf Anleger zugeschnitten, die als natürliche Person mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Anleger ihren Anteil an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten und diesen Anteil nicht fremdfinanzieren. Der Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ des Verkaufsprospekts gilt daher

ausschließlich für diese Zielgruppe. Unabhängig davon, sollten sich sämtliche interessierten Anleger vor einer Beteiligung individuell steuerlich beraten lassen.

An der Fondsgesellschaft dürfen sich auch semiprofessionelle und professionelle Anleger im Sinne des KAGB beteiligen. Es können sich natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften (soweit nicht aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen ausgeschlossen) und Stiftungen im Rahmen der Kapitalerhöhungen gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft über den Treuhandkommanditisten als Treugeber beteiligen. Die Treugeber dürfen die Kommanditbeteiligung nicht ihrerseits (u. a. als Treuhänder) für Dritte erwerben oder halten. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat jedoch freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen. Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht, ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen. Personen, die (i) Staatsangehörige der USA sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („Green Card“) sind, (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt/Wohnsitz oder Sitz in den USA haben und/oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA eingehen oder einer solchen anbieten, dürfen nicht Kommanditisten der Gesellschaft oder Treugeber sein. Vorstehendes gilt gleichermaßen für sämtliche juristischen Personen, und Personenhandelsgesellschaften, sonstige Personenmehrheiten, Stiftungen, Trusts oder sonstige verselbständigte Vermögensmassen, die nach dem Recht eines US-Bundesstaates errichtet sind (jeweils unabhängig davon, ob sie nach dem Recht des jeweiligen US-Bundesstaates selbst Träger von Rechten und Pflichten sein können) und/oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind. Anlässlich der Aufnahme und auf Verlangen der Kapitalverwaltungsgesellschaft haben Gesellschafter und Treugeber zu versichern und nachzuweisen, dass keine der im vorstehenden Satz genannten Bedingungen vorliegt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann im Einzelfall und sofern dies rechtlich zulässig ist Ausnahmen von den Regelungen in diesem Absatz zulassen.

## 2. KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

### 2.1 FIRMA, RECHTSFORM, SITZ UND ZEITPUNKT DER GRÜNDUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft richtet sich an den strategischen Unternehmenszielen aus. Hierbei wird hinsichtlich Zielsetzung und Bemessungsgrundlage zwischen Geschäftsführung, risikorelevanten Mitarbeitern und Kontrolleinheiten risikoadjustiert differenziert. So erhält jeder Mitarbeiter ein angemessenes festes Jahresgrundgehalt und weitere feste Vergütungsbestandteile, wie vermögenswirksame Leistungen oder freiwillige Altersversorgungsleistungen. Die variable Vergütung eines Mitarbeiters wird ausschließlich erfolgsabhängig gewährt und bemisst sich nach der Zielerreichung des betreffenden Mitarbeiters innerhalb eines definierten Zeitraums. Die Definition der Ziele eines Mitarbeiters sind darauf ausgerichtet, Anreize zur Eingehung unangemessener Risiken zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund wird die Höhe des Anteils der variablen Vergütung in einem angemessenen Verhältnis zum Anteil der festen Vergütung festgelegt. Der maximal erreichbare Betrag an variabler Vergütung für das Geschäftsjahr wird arbeitsvertraglich festgelegt. Die Struktur der Vergü-

tungsgovernance berücksichtigt die rechtlichen Vorgaben und der Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Gestaltung und Verabschiedung der Vergütungspolitik zuständig. Ein Vergütungsausschuss besteht derzeit nicht.

Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik, einschließlich einer Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen und der Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendung zuständigen Personen, sind auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft ([www.immobilien.patrizia.ag/immobilienfonds](http://www.immobilien.patrizia.ag/immobilienfonds)) veröffentlicht. Auf Anfrage wird kostenlos eine Papierversion der Internetseite zur Verfügung gestellt.

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

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

### 2.3 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT

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

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

Der Aufsichtsrat besteht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aus folgenden Mitgliedern:

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

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

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

Herr Rolf Settelmeier ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung tätig als Vorstandsvorsitzender der Stadtsparkasse Augsburg und ist weiterhin Mitglied des Aufsichtsrats der Dierig Holding AG, Augsburg.

Herr Peter Forster ist noch tätig als Geschäftsführer der PATRIZIA Deutschland GmbH und in dieser Eigenschaft als Geschäftsführer oder Aufsichtsrat von Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG bzw. der von dieser oder ihren Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften verwalteten Investmentvermögen.

Weitere Hauptfunktionen mit Bedeutung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft werden durch die Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrats zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht wahrgenommen.

### 2.4 HÖHE DES GEZEICHNETEN UND EINGEZAHLTEN KAPITALS DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

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

### 2.5 KAPITALANFORDERUNGEN DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erfüllt sämtliche Kapitalanforderungen (regulatorische Eigenmittel, die frei

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

#### 2.6 WEITERE INVESTMENTVERMÖGEN, DIE VON DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT VERWALTET WERDEN

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

### 3. VERWAHRSTELLE

#### 3.1 FIRMA, RECHTSFORM, SITZ

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

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

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

#### 3.2 HAUPTTÄTIGKEITEN DER VERWAHRSTELLE

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

Die Verwahrstelle übernimmt insbesondere folgende Aufgaben:

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

#### 3.3 VON DER VERWAHRSTELLE ÜBERTRAGENE FUNKTIONEN

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

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



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

#### 3.4 HAFTUNG DER VERWAHRSTELLE

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

## 4. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

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

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

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

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

### 4.1 ORGANISATORISCHE MASSNAHMEN ZUR FAIREN BEHANDLUNG DER ANLEGER

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

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

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

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

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

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

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

### 4.2 SCHLICHTUNGSVERFAHREN

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

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

Gesellschafter (Anleger) der Fondsgesellschaft haben die Möglichkeit, im Fall von Streitigkeiten ihre Beschwerden schriftlich an die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen zu richten und damit ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten. Gegenstand des Verfahrens können alle Streitigkeiten sein, die im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB stehen. Das Verfahren wird schriftlich geführt. Soweit sich die Parteien nicht während des Verfahrens einigen, ergeht als Ergebnis der Prüfung ein Schlichtungsspruch der Ombudsperson. Nach der jeweils geltenden Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen ist die Beschwerdegegnerin an einen Schlichtungsspruch der Ombudsperson gebunden, sofern der Beschwerdegegenstand 10.000 Euro nicht übersteigt und die Streitigkeit nicht die Gesellschafterbeschlüsse und die kaufmännischen Entscheidungen der Beschwerdegegnerin, grundsätzliche Rechtsfragen oder ein Musterfahren zum Gegenstand hat. Die Berechnung der Höhe des Beschwerdegegenstands richtet sich nach der von dem beschwerdeführenden Anleger geltend gemachten Forderung. Das bedeutet, dass die Beschwerdegegnerin in einem solchen Fall einer Entscheidung der Ombudsperson, die die Beschwerdegegnerin verpflichtet, nachkommen muss und gegen den Schlichtungsspruch den ordentlichen Rechtsweg nicht beschreiten kann. Bei Beschwerden mit einem höheren Streitwert oder bei Vorlage einer der sonstigen, vorstehend genannten Ausschlusskriterien gibt die Ombudsperson eine Empfehlung ab.

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

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

Weitere und ggf. aktualisierte Angaben zur Ombudsstelle einschließlich der Verfahrensordnung finden Sie im Internet unter [www.ombudsstelle.com](http://www.ombudsstelle.com)

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

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

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

## 5. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND WESENTLICHE ANGABEN ZU DEREN VERWALTUNG

### 5.1 ART DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

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

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

#### 5.2.1 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen investiert die Fondsgesellschaft in eine gemischt genutzte Immobilie in der Innenstadt von Garmisch-Partenkirchen („**Anlageobjekt**“), welche langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Der Investitionsprozess der Fondsgesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von vorstehendem Abschnitt 5.1 lit. a) und b) ist nach dem unmittelbaren Erwerb des Anlageobjekts abgeschlossen. In Vermögensgegenstände im Sinne von vorstehendem Abschnitt 5.1. lit. c) darf die Fondsgesellschaft nach Ablauf der Beitrittsphase von Anlegern und während der Vermietungsphase der Vermögensgegenstände gemäß vorstehendem Abschnitt 5.1. lit. a) bzw. b) max. 25 % des investierten Kapitals halten.

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

#### 5.2.2 Angaben zu den konkreten Vermögensgegenständen

Bei den von der Fondsgesellschaft zu erwerbenden zulässigen Vermögensgegenständen handelt es sich um eine Sachwertanlage in eine Immobilie in Garmisch-Partenkirchen („**Anlageobjekt**“). Das im Jahr 2008 fertiggestellte Anlageobjekt, ein zum Erwerbszeitpunkt gemischt genutztes Geschäftshaus mit einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsarten (Einzelhandel, Büro, Arztpraxen, Gastronomie, Lager, Parken und Wohnen) liegt auf einem rd. 4.097,50 m<sup>2</sup> großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen, Blatt 16843 auf den Flurstücken 29 / 1, 29 / 2 und 29 / 3, mit der Adresse Klammstraße 7, 82467 Garmisch-Partenkirchen. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Details zu dem konkreten Vermögensgegenstand bzw. dem Anlageobjekt siehe in nachstehendem Abschnitt 5.2.3.

#### 5.2.3 Angaben zu dem konkreten Anlageobjekt

##### 5.2.3.1 Allgemeine Angaben / Beschreibung des Anlageobjekts

###### Standort des Anlageobjekts

Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat ca. 26.800 Einwohner und erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 206 km<sup>2</sup>. Garmisch-Partenkirchen ist Kreishauptort des Landkreises Garmisch-Partenkirchen und gleichzeitig das Zentrum des Werdenfeller Landes. Die Stadt ist als Oberzentrum eingestuft und ist ein heilklimatischer Kurort im Regierungsbezirk Oberbayern des Bundeslandes Bayern. Die nächstgelegene Großstadt in der Nähe von Garmisch-Partenkirchen ist nördlich München in rund 80 km Entfernung. Die österreichische Grenze liegt südlich rund 15 km entfernt. Der Markt Garmisch-Partenkirchen verfügt für seine Größe über ein entsprechendes Angebot an Bildungseinrichtungen. So sind neben zahlreichen Kindergärten und Kindertagesstätten sämtliche Schulformen sowie diverse Fachschulen vorhanden. Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl an Apotheken, Ärzten und ein Krankenhaus sichergestellt. Das Klinikum Garmisch-Partenkirchen ist ein Krankenhaus der Versorgungsstufe II. In Garmisch-Partenkirchen und Umgebung sind Geschäfte des täglichen sowie des langfristigen Bedarfs in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist positiv; die Steigerung zwischen 2011 und 2015 beläuft sich auf ca. 4,5 %. Garmisch-Partenkirchen ist ein beliebter Altersruheort. Rund 28 % der Bevölkerung ist über 65 Jahre alt (bundes-

weit: 21%). Die Wirtschaft des Marktes Garmisch-Partenkirchen wird überwiegend durch den Tourismus geprägt. Der Markt ist ein beliebtes Urlaubsziel für Wintersportler sowie Alpinsportler. In wirtschaftlicher Hinsicht weist der Landkreis mit einer Arbeitslosenquote von 2,8% (Stand: Oktober 2017) und einer positiven Bevölkerungsprognose sehr gute Rahmenbedingungen auf. Im Markt Garmisch-Partenkirchen selbst fällt die Bevölkerungsprognose noch einmal deutlich positiver aus. Auch bei der Kaufkraft von 107,1 und der Einzelhandelszentralität von 148,7 (beide Stand: 2016) kann Garmisch-Partenkirchen sehr gute Werte vorweisen. Eine wichtige Einnahmequelle der Region ist der Tourismus und dieser kann, mit einigen kleinen Ausnahmen, seit Jahren sowohl bei den Gästeankünften als auch bei den Gästeübernachtungen stetig zulegen. Weiter finden in Garmisch-Partenkirchen Großveranstaltungen (Alpiner Ski-Weltcup, Neujahrsspringen, usw.) statt, die weitere Tagestouristen (rd. 5 Mio.) anlocken. Die Rahmenbedingungen fallen im Markt Garmisch-Partenkirchen äußerst positiv aus, so dass der Standort sehr gute Voraussetzungen für den Einzelhandel bietet. Der Markt Garmisch-Partenkirchen besteht aus den beiden Ortsteilen Garmisch und Partenkirchen. Außerdem gehören vier weitere Ortschaften zu der Gemeinde. Das Anlageobjekt liegt im Ortsteil Garmisch.

Das Grundstück befindet sich in einem gemischt genutzten Gebiet im Zentrum des Ortsteils Garmisch von Garmisch-Partenkirchen, in rund 100 m Entfernung zur Fußgängerzone sowie in rund 1 km Entfernung zum Bahnhof. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Klammstraße endet im Norden als Sackgasse an der Fußgängerzone (Straße: Am Kurpark). 200 Meter südlich führt die Klammstraße zur Sankt-Martin-Straße, die im südlichen Marktgebiet eine Ost-West-Verbindung zwischen den beiden Bundesstraßen B2 und B 23 herstellt. Die Klammstraße ist als innerstädtische Straße eng angelegt, aber an ihrem nördlichen Ende kann problemlos gewendet werden. Im Umfeld des Anlageobjekts sind straßenbegleitend wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Auf dem Grundstück stehen 82 Stellplätze in einer Tiefgarage sowie 20 Außenstellplätze zur Verfügung. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohn- und Geschäftshäusern mit vergleichbarer Höhenentwicklung. Die Geschäftslage kann als gute bis sehr gute Geschäftslage im Ortsteil Garmisch mit geringer Entfernung zur Fußgängerzone beschrieben werden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte sind sowohl direkt im Objekt ansässig als auch in wenigen Gehminuten im direkten Umfeld zu erreichen. Darüber hinaus sind Sehenswürdigkeiten des Ortes wie der 35.000 Quadratmeter

große Kurpark innerhalb nur weniger Minuten fußläufig zu erreichen. Die Bushaltestelle „Achenfeldstraße“ befindet sich fußläufig etwa 300 Meter entfernt, von hier können alle Buslinien erreicht werden. Darüber hinaus liegt auch der Hauptbahnhof in nur ca. 900 Metern Entfernung und kann in 10 Minuten zu Fuß erreicht werden. Das unmittelbare Umfeld der Liegenschaft ist geprägt durch die große Auswahl an Geschäften der Fußgängerzone sowie durch einige Restaurants. Die Einzelhandelsstruktur umfasst kleinflächige Betriebe, die in der Nachbarschaft meistens inhabergeführt sind. In den Einzelhandelsbesatz mischen sich auch immer wieder Gastronomie bzw. Dienstleistungsbetriebe. Der Besatz in der 1a-Lage besteht sowohl aus inhabergeführten Fachgeschäften als auch Filialisten. Aufgrund der touristischen Attraktivität ist der Besatz, für einen Ort in dieser Größenordnung, qualitativ hochwertig (Bogner, Jack Wolfskin, Wellensteyn, Swarovski, usw.).

#### Beschreibung des Anlageobjekts

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Das Gebäude erstreckt sich im Untergeschoss und Erdgeschoss über einen Großteil der Grundstücksfläche. Im Untergeschoss erstreckt sich die Bebauung im südöstlichen Grundstücksbereich auch auf das benachbarte F1St. 42. Im 1. Obergeschoss springt es im südöstlichen Bereich zurück und ist in den weiteren Stockwerken L-förmig ausgebildet. Die Flachdachfläche vor den weiteren Geschossen ist als Garten angelegt. Der Gebäuderiegel entlang der Klammstraße verfügt neben Unter- und Erdgeschoss außerdem über zwei Obergeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Der der Straße abgewandte Gebäuderiegel verfügt neben Unter- und Erdgeschoss über ein Obergeschoss sowie ebenfalls ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Erschließung der Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss erfolgt jeweils von außen. Die Mietflächen in den Obergeschossen und den Dachgeschossen werden über ein zentrales Treppenhaus sowie einen Aufzug (UG bis DG) erschlossen. Zudem sind zwei Personenaufzüge und ein Lastenaufzug (UG bis EG) in der Mieteinheit des Lebensmitteleinzelhändlers „Feneberg“ vorhanden. Ein weiterer Aufzug erschließt den Fahrradladen (UG, EG) sowie die Gastronomieflächen im 1. OG. Das Gebäude verfügt über Flachdachflächen und Satteldächer mit diversen Dachgauben.

Das Anlageobjekt weist eine vielfältige Mischnutzung auf. Neben der Hauptnutzungsart Handel, auf die der Großteil des Mieteinkommens entfällt, sind die Nutzungsarten Praxis, Gastronomie, Büro, Wohnen, Parken sowie Lager vertreten.

Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 5.644 m<sup>2</sup>. In der Tiefgarage und im Außenbereich des Gebäudes befinden sich insgesamt 102 Stellplätze, von denen 87 Stück über ein Parkautomatensystem als Kurzzeitparkplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Diese Parkplätze sind zum einen ein wichtiger Faktor für die Kundenzufriedenheit der eigenen Einzelhandelsmieter und zum anderen aufgrund der Lage attraktiv für externe Kurzzeitparker. Im Erdgeschoss befinden sich die Einzelhandelsflächen des Sanitätshauses „Streifeneder“, des Lebensmittelhändlers „Feneberg“ und des Fahrradgeschäfts „Multicycle“. Das 1. Obergeschoss

verfügt über einen außenliegenden Treppenaufgang, der über die Terrasse zum Eingang des Restaurants „Colosseo“ führt. Über einen separaten Eingang werden die Praxis-/ Büro- und Wohneinheiten auf der Etage erschlossen. Im 2. Obergeschoss befinden sich drei Wohneinheiten sowie die Praxisräume der „Augenklinik Garmisch-Partenkirchen“ und das Dachgeschoss wird allein durch die Räume der zahnmedizinischen Praxis „Dentinic“ genutzt.

Wesentliche Details zu dem Anlageobjekt sind nachstehender Tabelle zu entnehmen.

<b>Anlageobjekt</b>	Büro- und Geschäftsgebäude
<b>Adresse</b>	Klammstraße 7, 82467 Garmisch-Partenkirchen
<b>Baujahr</b>	2008
<b>Grundstücksgröße*</b>	4.097 qm
<b>Vermietbare Fläche*</b>	5.644,4 qm
Büro/Praxis	1.806,7 qm
Handel	2.936,6 qm
Gastronomie	577,6 qm
Wohnen	323,5 qm
Stellplätze	102 Stück
<b>Anzahl der Geschosse oberirdisch</b>	bis zu 4 Vollgeschosse
<b>Anzahl der Geschosse unterirdisch</b>	1 Geschoss
<b>Rohbau</b>	Massivbauweise, teils Stahlbeton, teils Ziegel
<b>Fassade</b>	Verputzt und gestrichen, teilweise Holzschalung mit Mineralwolldämmung auf Außenwandziegel
<b>Dach</b>	Satteldach, Flachdach über Teilfläche des Erdgeschosses; ausgeführt als Pfettendachstuhl bzw. Stahlbetonplatte; Dachziegel/Holzschindel bzw. begrünt und mit Terrassen angelegt

\* Rundungsdifferenzen möglich

**Altlasten**

Gemäß der Auskunft des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen vom 25.10.2017 liegen für den Kaufgegenstand keine Eintragungen vor. Im Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind keine Umweltschäden und/oder Bodendenkmäler bekannt (Siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 6.3.2 lit. a).

**Dingliche Belastungen des Anlageobjekts**

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

**Rechtliche und tatsächliche Beschränkungen**

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich dessen Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeiten, ergeben sich

aus dem Kaufvertrag und Mietverträgen, aus den Verträgen über die Fremdfinanzierung sowie den vorstehend ausgeführten dinglichen Belastungen des Anlageobjekts.

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

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

**Behördliche Genehmigungen**

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

**Abt. II**

Unter den lfd. Nummern 2, 3 und 4 sind zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks FINr. 42 des Grundbuchs von Garmisch Blatt 14814 diverse Grunddienstbarkeiten eingetragen, vgl. nachstehend. Die Eintragung der Dienstbarkeiten basiert auf dem notariellen Vertrag vom 10.01.2007 (UR-Nr.: 0031 B/2007 des Notars Dr. Friedrich Brenner, Garmisch-Partenkirchen), geändert durch den notariellen Vertrag vom 09.05.2008 (UR-Nr.: 0625 B/2008 des Notars Dr. Friedrich Brenner, Garmisch-Partenkirchen), zwischen der Objekt Klammstraße GmbH & Co. KG und den seinerzeitigen Eigentümern des herrschenden Grundstücks.

Insbesondere sind in Abt. II folgende Grunddienstbarkeiten eingetragen:

Lfd. Nr. 2: Geh- und Fahrrecht zum Zwecke des Betretens und Befahrens des Anlageobjekts;

Lfd. Nr. 3: Ver- und Entsorgungsleitungsrecht sowie Kanal-, Wasser und Abwasserleitungsrecht, jeweils samt den erforderlichen Nebeneinrichtungen, wie z. B. Revisionsschächten sowie Kabel für Strom, Post, Telekom etc.;

Lfd. Nr. 4: Kfz-Stellplatzrecht, welches dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks das Recht verschafft, zwei Kfz-Stellplätze zu haben und zu benutzen.

Ferner ist unter der lfd. Nummer 1 ein Recht auf Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche sowie Leitungsrecht und unter der lfd. Nummer 5 ein Trafostationsrecht mit Nebenrechten, jeweils als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Marktes Garmisch-Partenkirchen, eingetragen.

**Abt. III**

Unter der lfd. Nummer 3 ist eine Grundschuld ohne Brief in Höhe von 9.100.000,00 Euro für die Stadtparkasse München mit 18 % Jahreszinsen, vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines – zuletzt zu zahlenden – Teilbetrages in Höhe von 910.000,00 Euro, eingetragen.

### Bewertungsgutachten

Im Rahmen der Ankaufsprüfung für das Anlageobjekt wurde gemäß den Vorschriften des KAGB, insbesondere des § 261 Abs. 5 KAGB im Auftrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Herrn Stefan Pioscyk, Böheimstraße 8, 86153 Augsburg („**Externer Bewerter**“) mit Datum vom 15.11.2017 ein Bewertungsgutachten erstellt. Entsprechend dem Ergebnis des Bewertungsgutachtens liegt der zum Stichtag 27.10.2017 ermittelte Verkehrswert bei 21.900.000 Euro. Das Gutachten weist einen Verkehrswert über dem für den Erwerb des Anlageobjekts vereinbarten Kaufpreis aus. Grundsätzlich darf nach § 261 Abs. 5 Nr. 3 KAGB die aus dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigen. Der von dem Sachverständigen ermittelte Wert ist im Einklang mit den Gesetzesvorschriften und damit auch die kaufvertraglich vereinbarte Gegenleistung der Fondsgesellschaft für das Anlageobjekt. Darüber hinaus liegen der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Bewertungsgutachten für die Vermögensgegenstände vor.

### 5.2.3.2 Kaufvertrag

Die Fondsgesellschaft („**Käufer**“) hat am 30.11.2017 mit der GTP 3 S.à r.l. („**Verkäufer**“) einen Kaufvertrag (UR-Nr.: S 1410/2017 des Notars Christian Steden, Berlin) über den Erwerb des Anlageobjekts („**Kaufvertrag**“) geschlossen.

Der Verkäufer hat seinerseits am 27.10.2016 mit der LVG Garmisch GmbH („**Vorverkäufer**“) einen Kaufvertrag (UR-Nr.: S 956/2016 des Notars Christian Steden, Berlin) nebst Nachtrag Nr. 1 vom 29.12.2017 (UR-Nr.: S 1560/2017 des Notars Christian Steden, Berlin) („**Ankaufvertrag**“) geschlossen.

Die Vollziehung des Kaufvertrages (Übertragung des Besitzes, der Gefahren, Nutzen und Lasten sowie sämtlicher das Anlageobjekt betreffenden öffentlich-rechtlichen Pflichten) setzt die Erfüllung der Kaufpreiszahlungsverpflichtung voraus. Der Kaufpreis wurde am 22.01.2018 gezahlt. Die Vollziehung des Ankaufvertrages fand am 31.01.2018 statt. Die Vollziehung des Kaufvertrages – und damit die Übertragung des Besitzes auf die Fondsgesellschaft – fand am 31.01.2018 statt.

#### (a) Kaufpreis

Der Kaufpreis des Anlageobjekts beträgt 17.750.000,00 Euro, exklusiv Grunderwerbsteuer und weiterer Erwerbsnebenkosten.

#### (b) Garantien und Beschaffenheitsvereinbarungen bezüglich des Anlageobjekts und der Mietverhältnisse

Nach den Regelungen des Kaufvertrages wird das Anlageobjekt verkauft wie es steht und liegt, d. h., Rechte des Käufers wegen Sach- und Rechtsmängeln des Anlageobjektes sind ausgeschlossen soweit nicht im Kaufvertrag ausdrücklich Abweichendes vereinbart wurde. Gemäß den Regelungen des Kaufvertrages tritt der Verkäufer sämtliche ihm in Ansehung des Kaufgegenstandes noch zustehenden Ansprüche gegen Handwerker, Nachbarn und sonstige Dritte ab, insbesondere die Ansprüche in Bezug auf bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Tiefgarage. Der Verkäufer schuldet nicht die Freiheit des Kaufgegenstandes von Umweltschäden und Bodendenkmälern.

Ferner tritt der Verkäufer sämtliche Ansprüche gegen den Vorverkäufer aus und im Zusammenhang mit dem Ankaufvertrag an den Käufer ab.

Folgende Garantieerklärungen bzw. Beschaffenheitsvereinbarungen wurden im Kaufvertrag abgegeben:

Der Verkäufer garantiert im Sinne eines selbstständigen Garantieversprechens gemäß § 311 Abs. 1 BGB, dass

- im Grundbuch nicht eingetragene altrechtliche Beschränkungen und Belastungen nach Kenntnis des Verkäufers nicht bestehen;
- nach Kenntnis des Verkäufers keine weiteren Vereinbarungen mit Nachbarn abgeschlossen wurden, die das Verhältnis des Kaufgegenstandes zu den Nachbargrundstücken betreffen, als die, die im Grundbuch in Abteilung II als Dienstbarkeiten eingetragen und in der Tabelle unter Abschnitt 5.2.3.1 dargestellt sind;
- nach Kenntnis des Verkäufers der Kaufgegenstand nicht von Dritten überbaut ist und andere Grundstücke nicht vom Kaufgegenstand aus überbaut sind, mit Ausnahme der Überbausituationen zu Lasten des Grundstücks FINr. 42 des Grundbuchs von Garmisch Blatt 14814. Eine Überbaurente wird nicht geschuldet;
- Widerrufe, Rücknahmen oder Widersprüche zu den für die Bebauung und Nutzung des Gebäudes maßgeblichen Genehmigungen nach Kenntnis des Verkäufers nicht existieren;
- unerledigte behördliche Verfügungen und unerledigte Auflagen für den Kaufgegenstand im Zusammenhang mit



der Nutzung des Gebäudes nach Kenntnis des Verkäufers nicht vorliegen;

- nach Kenntnis des Verkäufers keine rechtshängigen Rechtsstreitigkeiten mit Dritten und keine behördlichen Rechtsbehelfsverfahren schweben, die sich unmittelbar oder mittelbar auf den Kaufgegenstand beziehen;
- nach Kenntnis des Verkäufers die für die Errichtung und die Nutzung des Gebäudes erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen vorliegen und nach Kenntnis des Verkäufers der tatsächliche Zustand des Gebäudes den erteilten Genehmigungen entspricht;
- der Eigentumsverschaffungsanspruch gegen den Vorverkäufer im Zeitpunkt der Übergabe nicht abgetreten oder verpfändet wurde;
- nach Kenntnis des Verkäufers der im Kaufvertrag zugrunde gelegte Vermietungsstatus zutreffend ist; Schriftformmängel sind dem Verkäufer nicht bekannt, sofern sie nicht im Rahmen der Ankaufsprüfung offengelegt wurden;
- soweit dies nicht in einer Anlage zum Kaufvertrag ausdrücklich erwähnt ist und nach Kenntnis des Verkäufers
  - keine Vorausverfügungen über Mietforderungen, ausgenommen etwaige Sicherungsabtretungen an den/die Grundpfandrechtsgläubiger bestehen,
  - zum heutigen Tag keine weiteren Miet- und Nebenkostenrückstände bestehen,
  - zum heutigen Tag keine weiteren Mietminderungen geltend gemacht werden und zum heutigen Tag auch nicht schriftlich angedroht sind,
  - zum heutigen Tag keine weiteren Mieten unter Vorbehalt der Rückforderung gezahlt werden;
- zum Zeitpunkt der Beurkundung des Ankaufvertrages keine Kündigungen seitens der Mieter Feneberg Lebensmittel GmbH, F. G. Streifeneder KG, Multicycle GmbH & Co. KG und Restaurant Collosseo vorliegen und der Vorverkäufer hinsichtlich dieser Mietverträge seinerseits bis zum Abschluss dieses Kaufvertrags keine Kündigung ausgesprochen oder angedroht hat; im Übrigen nach Kenntnis des Verkäufers keine Kündigungen seitens der weiteren Mieter (ausgenommen der Mieter der Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze) vorliegen und der

Vorverkäufer hinsichtlich dieser Mietverträge seinerseits bis zum Abschluss dieses Kaufvertrags keine Kündigung ausgesprochen oder angedroht hat;

- nach Kenntnis des Verkäufers Prozesse mit Mietern zum Zeitpunkt der Beurkundung nicht bestehen und auch nicht angekündigt/angedroht sind und keine fälligen unerfüllten Forderungen von Mietern bestehen;
- die Mietsicherheiten bzw. Barkautionen der Mieter gemäß einer Anlage zum Kaufvertrag bisher nicht in Anspruch genommen wurden und in der im Mietvertrag genannten Höhe bestehen;
- die Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2015 und 2016 nach Kenntnis des Verkäufers in Übereinstimmung mit mietvertraglichen Regelungen erfolgt sind; den Nebenkostenabrechnungen wurde nach Kenntnis des Verkäufers von den Mietern nicht widersprochen; und
- dass bei Unterzeichnung des Kaufvertrages nach Kenntnis des Verkäufers für den Kaufgegenstand keine Umweltschäden bestehen.

#### (c) Freistellungsverpflichtungen des Verkäufers

Im Kaufvertrag ist unter anderem die folgende wesentliche Freistellungsverpflichtung des Verkäufers geregelt:

- Bezüglich sämtlicher Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Abs. 1 BauGB, Abgaben gemäß § 127 Abs. 4 BauGB und Anliegerbeiträge einschließlich Kostenerstattungsansprüche nach dem Kommunalabgabengesetz („KAG“) und den entsprechenden Gemeindecodesetzen, entsprechende Kosten für Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsträger sowie Kostenerstattungsansprüche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135a ff. BauGB.

#### (d) Verjährung der Ansprüche

Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer verjähren innerhalb von 18 Monaten ab Übergabe. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Verschaffung des Eigentums, die innerhalb von 10 Jahren ab dem Übergabezeitpunkt verjähren. Darüber hinaus verjähren jeweilige Freistellungsansprüche nach den vorstehenden Regelungen nur, wenn dies bei dem jeweiligen Freistellungsanspruch ausdrücklich vereinbart wurde. Ansprüche im Zusammenhang mit Steuern verjähren sechs Monate über den Zeitpunkt hinaus, bis zu dem der Käufer letztmals für sog. Betriebssteuern des Verkäufers in Anspruch genommen oder vom ihm noch eine Vorsteuerberichtigung verlangt werden kann.

**(e) Haftungsbeschränkungen**

Der Verkäufer haftet für Ansprüche des Käufers aus dem Kaufvertrag, wenn ein Schaden im Einzelfall 6.000,00 Euro übersteigt (Freigrenze). Die Haftung des Verkäufers ist zudem insgesamt auf maximal 5% des Kaufpreises begrenzt. Vorgenannte Haftungsbeschränkungen gelten allerdings nicht für Garantien des Verkäufers, dass der Eigentumsverschaffungsanspruch gegen den Vorverkäufer nicht abgetreten oder verpfändet wurde und dass der Verkäufer binnen 18 Monaten nicht liquidiert wird. In Bezug auf Steuern gelten diese Beschränkungen grundsätzlich nicht. Sofern der Verkäufer jedoch nachweist, dass derzeit keine offenen Steuerverbindlichkeiten bestehen, soll die Haftung des Verkäufers für Steuern auf maximal 5% des Kaufpreises beschränkt sein. Hiervon ausgenommen ist allerdings die

Haftung des Verkäufers im Zusammenhang mit etwaigen Risiken aus einem möglicherweise angeordneten Steuerabzug gemäß § 50a Abs. 7 EStG.

**5.2.3.3 Mieterstruktur und Miet- bzw. Pachtverträge**

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

**Übersicht Mieter und Miet- bzw. Pachtvertragsdaten**

Die nachfolgenden Ausführungen und Detailaufstellungen beschränken sich auf die insgesamt 11 Gewerberaummiet-

Mieter	Laufzeit	offene Optionen	Hauptnutzungsart*	Fläche* in qm
Feneberg Lebensmittel GmbH	30.11.2022	2 x 5 Jahre	Handel	1.830
Augenklinik Garmisch-Partenkirchen AK-GAP, Privatklinik GmbH	14.03.2023	2 x 5 Jahre	Praxis	728
Restaurant Colosseo	30.11.2022		Gastronomie	578
F.G. Streifeneder KG	30.11.2027	1 x 5 Jahre	Handel	372
Dentic Privatklinik der Zahnmedizin Garmisch-Partenkirchen Medizinische Gesellschaft für Implantologie, Funktion und Ästhetik mbH	14.03.2018	1 x 5 Jahre	Praxis	432
ECS Energieconsulting und Service GmbH	unbefristet		Büro	290
Multicycle GmbH & Co. KG	31.12.2026	1 x 5 Jahre	Handel	734
diverse Stellplatzmieter			Parken	
diverse Wohnungsmieter			Wohnen	324
Wolfgang Kellner, Krankengymnastik	31.01.2023		Praxis	124
Dr. med. Konrad Achilles	30.04.2018		Praxis	125
Susanne Schober, Logopädie	unbefristet		Praxis	45
unvermietete Flächen			Büro/Praxis	63
<b>Summe</b>				<b>5.644</b>

\* Es wird lediglich die Hauptnutzungsart des Mieters benannt. Viele Mieter haben mehrere Nutzungsarten wie bspw. Büro, Lager, Sonstiges angemietet. Die Flächenangaben beziehen sich auf sämtliche vom Mieter angemieteten Nutzungsarten.

verträge. Daneben existieren 5 Wohnraummietverträge, Mietverträge zur Anmietung von Kfz-Stellplätzen sowie eine derzeit unvermietete Fläche.

Aus den zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Mietverhältnissen erzielt die Fondsgesellschaft als Vermieter bei plangemäßem Verlauf anfänglich einen jährlichen Mietertrag von rd. 987.000 Euro. Die Erträge sind hierbei nach Branche, Mieter, Laufzeit und Nutzungsart diversifiziert (siehe Tabelle).

Die so genannte Multi-Tenant-Struktur, also die Vermietung und Verpachtung der Immobilie mit unterschiedlichen Nutzungsarten an eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzer, stellt eine Diversifizierung der Vermietungssituation dar

und trägt demnach zu einer entsprechenden Risikostreuung bei. Darüber hinaus erlauben die zeitlich gestaffelten Mietvertragslaufzeiten und die unterschiedlichen Flächengrößen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten zukünftig eine Risikoreduktion durch Diversifikation im Rahmen einer Nachvermietung.

Das Anlageobjekt dient einer gemischten Nutzung und ist an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Die Mietverträge beruhen weitgehend auf einem einheitlichen Mustermietvertrag. Als wesentliche Ausnahmen sind die Mietverträge mit der Feneberg Lebensmittel GmbH sowie der Multicycle GmbH & Co. KG zu nennen, die nicht auf dem im Übrigen für das Anlageobjekt benutzten Mustermietvertrag beruhen.

	Stellplätze Stück	Nettomiete pro Monat in Euro	Nettomiete pro Jahr in Euro	Anmerkungen
		36.600	439.200	
		8.766	105.192	
		7.793	93.513	
		5.499	65.990	Sonderkündigungsrecht für den Vermieter
		5.348	64.178	Option nicht ausgeübt; unbefristete Laufzeit ab Ende der Festlaufzeit; Derzeit in Verhandlung
		4.200	50.400	
		4.150	49.800	
	102	3.221	38.651	Anmietung von 87 Stellplätzen durch die PATRIZIA Real Estate Corporate Finance and Service GmbH; zudem unterschiedliche Laufzeiten
		3.140	37.680	
		1.435	17.220	
		1.425	17.100	Option nicht ausgeübt; unbefristete Laufzeit ab Ende der Festlaufzeit; Derzeit in Verhandlung
		708	8.493	
	<b>102</b>	<b>82.285</b>	<b>987.417</b>	

Ein Teil der Tiefgaragenstellplätze ist an die PATRIZIA Real Estate Corporate Finance und Service GmbH zum Betrieb von insgesamt 87 Kurzzeitstellplätzen vermietet. Dieser Mietvertrag ist über eine Festmietlaufzeit von 5 Jahren zzgl. einer mieterseitigen Verlängerungsoption von 5 Jahren abgeschlossen. Die monatliche Mindestmiete beträgt netto 2.333,00 Euro; zuzüglich steht dem Vermieter eine Umsatzmiete in Höhe von 30 % des die Mindestmiete übersteigenden Gesamtjahresnettoumsatzes zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer zu.

Die gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge mit Festlaufzeit zum 01.01.2018 bezieht sich auf die Berechnung der Miet- und Pachteinahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge und beträgt ohne Berücksichtigung der Sonderkündigungsrechte sowie der Flächen ohne Mietverträge mit Festlaufzeit rd. 5,1 Jahre.

#### Gewerbliche Miet- bzw. Pachtverträge

##### Laufzeit / Verlängerungsoptionen

In sämtlichen Gewerberaummietverträgen wurden eine Festmietlaufzeit (zwischen 3 und 20 Jahren) und eine oder mehrere mieterseitige Verlängerungsoptionen (regelmäßig für die Dauer von 5 Jahren, im Mietvertrag ECS GmbH für 2 mal 2 Jahre) vereinbart. Details bezüglich einzelner Festmietlaufzeiten sowie der vorhandenen möglichen Option(en) zur Verlängerung sind in vorstehender Tabelle dargestellt. Die folgenden Mietverträge laufen auf unbestimmte Zeit und sind mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Quartalsende ordentlich kündbar:

- Mietvertrag Dr. Achilles (Privatpraxis)
- Mietvertrag ECS Energieconsulting und Service GmbH
- Mietvertrag Zahnmedizinische Gesellschaft „Dentic“

##### Sonderkündigungsrecht

- Lediglich im Mietvertrag F.G. Streifeneder KG wurde ein vermietetseitiges Sonderkündigungsrecht zum 30.11.2022 mit einer Kündigungsfrist von 10 Monaten vereinbart.

##### Nebenkosten

Sämtliche Gewerberaummietverträge sehen die Übertragung von Betriebskosten auf die Mieter nach Maßgabe der BetrKV und (zusätzlich) die Übertragung eines limitierten Kataloges an Nebenkosten (wie etwa die Kosten für den Betrieb und die Wartung von Brandmeldern, Alarmanlagen,

Brandschutztoren, Sprinkleranlagen, Dachrinnen und Dachrinnenheizung, Schranken, Ampelanlagen, Parkautomaten, Garagentoren, Sonnenschutzeinrichtungen, Videoüberwachungsanlagen, Rolltreppen, Informationsständen, Notrufsystemen) sowie eine entsprechende monatliche Vorauszahlung vor.

Eine Umlage der (anteiligen) Kosten für die Hausverwaltung sieht lediglich der Mietvertrag Multicycle GmbH & Co. KG vor.

Eine generelle Umlage der Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von gemeinschaftlich genutzten Flächen und Anlagen ist in den Miet- und Pachtverträgen nicht enthalten.

##### Umsatzsteuerliche Vermietung und Verpachtung

Soweit ein Mieter umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbringt, wurde grundsätzlich im Rahmen der mietvertraglichen Regelungen zur Umsatzsteuer optiert. Auf Basis der vorliegenden Dokumente wurde ein Vorsteuerschlüssel für die Liegenschaft von rd. 86,34 % angenommen.

##### Wertsicherung / Miet- bzw. Pachtanpassungen

Sämtliche Gewerberaummietverträge sehen eine Indexierung der Miete anhand des Verbraucherpreisindex (VPI) vor. Voraussetzung für die Anpassung ist das Erreichen einer bestimmten Schwelle (zwischen 5 % und 30 %; i. d. R. 10 %). Die Höhe der Mietanpassungen beträgt jeweils 100 % (Ausnahme: Feneberg Lebensmittel GmbH: 75 %) in Bezug auf die Indexveränderung (d. h. gegenüber dem Stand zu Beginn des zweiten bzw. entsprechend verhandelten Mietjahres bzw. jeweiliger Stand bei letzter Mietänderung). Mit Ausnahme des Mietvertrags Feneberg Lebensmittel GmbH treten die jeweiligen Mietanpassungen ein, ohne dass es einer schriftlichen Geltendmachung bedarf.

Im Hinblick auf den Mietvertrag Multicycle GmbH & Co. KG ist eine Indexierung frühestens ab dem 01.01.2027 und nur für den Fall, dass sich der VPI gegenüber dem Stand zum 01.01.2017 bzw. gegenüber der letzten Mietanpassung um 30 % geändert hat, möglich. Im Übrigen wurde eine Staffelmiete für den Zeitraum bis zum 31.12.2026 vereinbart.

##### Instandhaltung und Instandsetzung / Schönheitsreparaturen

Sämtliche Mietverträge sehen die Verantwortung für Dach und Fach auf Seiten des Vermieters. Die weit überwiegende Zahl der Mietverträge sieht die Verantwortung für die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes auf Seiten des Vermieters. Der Mieter ist auf eigene Kosten

für sog. Kleinreparaturen verantwortlich. Diese umfassen das Beheben kleinerer Schäden und Wartungsarbeiten an Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, an Verschlussvorrichtungen für Türen, Fenster und Fensterläden, an Heiz-, Koch- und Kühleinrichtungen sowie für Verglasungen und vergleichbare Kleinreparaturen.

Mit Ausnahme des Mietvertrages Multicycle GmbH & Co. KG fehlt es in sämtlichen Mietverträgen an der Übertragung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für gemeinschaftliche Anlagen und Flächen, mit der Folge, dass diese von der Fondsgesellschaft als Vermieter zu tragen sind.

#### **Betriebspflicht / Konkurrenzschutz**

In keinem der Gewerberaummietverträge wurde eine Betriebspflicht vereinbart.

Es bestehen im Rahmen der Gewerberaummietverträge die folgenden eingeräumten Konkurrenzschutzrechte:

- Mietvertrag Feneberg Lebensmittel GmbH: Sortiment Lebensmittel
- Mietvertrag Augenklinik Garmisch-Partenkirchen AK GP, Privatklinik GmbH: Augenarztpraxis / Anästhesie
- Mietvertrag F.G. Streifeneder KG: Sanitätsgeschäft
- Wolfgang Kellner Krankengymnastik: Physiotherapie / Heilpraktiker
- Susanne Schober Logopädie: Logopädie
- Dentinic Privatklinik der Zahnmedizin Garmisch-Partenkirchen Medizinische Gesellschaft für Implantologie, Funktion und Ästhetik mbH: Zahnklinik

Im Übrigen wird ein Konkurrenzschutz ausdrücklich ausgeschlossen.

#### **Untervermietung**

Die Untervermietung ist in sämtlichen Mietverträgen zulässig bei Zustimmung durch den Vermieter. Eine Besonderheit ist im Mietvertrag Zahnmedizinische Gesellschaft „Dentic“ geregelt: Der Mieter hat das Recht zur Untervermietung und ist berechtigt, Partner aufzunehmen. Der Vermieter stimmt dem Eintritt eines Rechtsnachfolgers in den Mietvertrag zu, es sei denn, in der Person des Rechtsnachfolgers liegt ein wichtiger Ablehnungsgrund vor, insb. fehlende Bonität etc.

#### **Beschreibung ausgewählter Mieter**

##### **Feneberg Lebensmittel GmbH**

Feneberg ist eine Supermarktkette aus dem Allgäu mit Fokus auf regionale Produkte. Zudem verfügt Feneberg über eine eigene Metzgerei und Bäckerei. Zurzeit (Stand: Januar 2018) gibt es 76 Feneberg-Filialen. Das Verbreitungsgebiet erstreckt sich von Ulm im Norden über München und Erding im Osten weiter nach Murnau und Garmisch-Partenkirchen bis Oberstdorf und schließlich ins Kleinwalsertal nach Riezern im Süden. Es umfasst ebenso Lindau, Tettang, Meckenbeuren und Ravensburg im Westen. Verwaltung und Sitz des Unternehmens befinden sich in Kempten. Dort und in den Filialen sind rund 3.200 Mitarbeiter beschäftigt. Ebenfalls betreibt Feneberg den Online-Lieferdienst Freshfoods sowie eine Kooperation mit Amazon zur Lieferung von Lebensmittel innerhalb von einer Stunde in ausgewählten Gebieten.

##### **Augenklinik Garmisch-Partenkirchen AK-GAP, Privatklinik GmbH**

Das Augenzentrum Bayern ist ein Verbund von mehreren Augenkliniken, Augenzentren und Augenärzten sowie deren Partnern. Damit wird den Patienten an mehreren Standorten in Oberbayern die Behandlung und ein weites Versorgungsnetz gewährleistet. Dabei wird das gesamte Spektrum der modernen Augenheilkunde geboten. Die Zentren stehen für die Verbindung eines hohen Niveaus, wissenschaftlich begründeter Augenheilkunde in Kombination mit ärztlich-menschlicher Zuwendung und Betreuung für jedermann.

##### **Restaurant Colosseo**

Das italienische Restaurant Colosseo wird betrieben von der Celladin & Agujari GbR. Das Restaurant bietet eine Vielzahl unterschiedlicher italienischer Gerichte sowie einen Lieferservice. Gemäß Tripadvisor (Stand: 03.01.2018) zählt das Restaurant zu den 4 bestbewerteten von insgesamt 166 Restaurants in Garmisch-Partenkirchen.

##### **F. G. Streifeneder KG**

Das traditionelle Familienunternehmen wird in zweiter und dritter Generation mit über 700 Mitarbeitern weltweit geführt und gehört zu den größten Versorgern und Fachhändlern in seiner Branche. Die Unternehmensgruppe gliedert sich in die Unternehmensbereiche Orthopädietechnik, Rehathechnik sowie Medizintechnik und deckt die Zweige Produktion, Vertrieb und Dienstleistung ab. Mit 12 Sanitätshäusern und orthopädischen Werkstätten im Raum Bayern ist die Streifeneder Unternehmensgruppe als Anbieter von

Sanitätsartikeln marktführend in dieser Region. Die Streifen-Unternehmensgruppe ist Partner für Fachhändler und Techniker, bietet Anwendern und Patienten umfangreiche Beratung und Service.

#### Dentinic Privatklinik der Zahnmedizin Garmisch-Partenkirchen Medizinische Gesellschaft für Implantologie, Funktion und Ästhetik mbH

Bei der zahnmedizinischen Praxis & Klinik handelt es sich um einen medizinischen Dienstleister, der sich neben der üblichen zahnmedizinischen umfassenden Versorgung auch speziell auf Patienten mit wenig Zeit, die unter anderem auch im Urlaub zur auch großflächigen Versorgung in Garmisch verweilen, und ebenso im Bereich der ästhetischen Versorgung spezialisiert hat.

#### ECS Energieconsulting und Service GmbH

ECS ist seit 2003 Tochterunternehmen einer familiengeführten Beteiligungsgesellschaft und agiert als ein konzernunabhängiger Energiedienstleister. Dabei berät und optimiert ECS Unternehmen bezüglich deren Energiebedürfnissen und steht auch als Partner für Contracting und Energielieferung zur Verfügung.

#### Multicycle GmbH & Co. KG

Multicycle ist ein modernes Fahrradhandelsunternehmen mit dem Fokus auf die Radmarke CUBE, das zurzeit 9 Filialgeschäfte in Bayern (Stand: Dezember 2017), daneben auch einen Internetversand, sowohl über eigene Onlineshops als auch über ebay, betreibt

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

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

#### Anlageziel der Fondsgesellschaft

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

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer des Anlageobjekts über einen Zeitraum von rd. 10 Jahren bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) eine durchschnittliche Auszahlung von 4,5 % p. a. (vor Steuern) an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjekts sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger – nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Auszahlungen – noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management des Anlageobjekts durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.

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

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

#### Anlagestrategie und Anlagepolitik

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

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

Die Anlagestrategie sieht vor, dass das Anlageobjekt nach dessen Erwerb – wie in diesem Verkaufsprospekt beschrieben – voraussichtlich für rd. 10 Jahre gehalten werden soll und dass bei entsprechend günstiger Marktsituation eine Veräußerung und eine anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft zu diesem bzw. nach diesem Zeitraum angestrebt wird. Ob nach rd. 10 Jahren tatsächlich eine für den Verkauf günstige Marktsituation besteht, bei der die gemäß dem Anlageziel angestrebte

Rentabilität der Investition aus Sicht der Anleger erreicht werden kann, ist aus heutiger Sicht nicht mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen. Daher sieht die Anlagestrategie vorsorglich vor, dass für den Fall, dass nach rd. 10 Jahren keine entsprechend günstige Marktsituation für eine Veräußerung und Liquidation besteht, das Anlageobjekt zunächst weiter gehalten und vermietet werden soll. Aus diesem Grund ist die Laufzeit der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung eines angemessenen Puffers formal bis zum 31.12.2034 ausgelegt und sieht darüber hinaus gemäß den Anlagebedingungen auch etwaige Verlängerungsoptionen durch entsprechenden Beschluss durch die Anleger vor.

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

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

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

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

Eine Änderung der Anlagestrategie oder -politik ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen. Die Anlagebedingungen und damit die Anlagestrategie oder -politik können jedoch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft geändert werden, wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sofern die Änderungen der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anlagegrundsätze ändern, wenn die Anleger dies durch Gesellschafterbeschluss der Fondsgesellschaft mit einer

Mehrheit von zwei Dritteln des gezeichneten Kapitals der Fondsgesellschaft beschließen und die BaFin über die Änderung unterrichtet wurde und diese genehmigt hat (Details hierzu siehe in § 14 Abs. (1) und Abs. (2) in dem als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft).

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

#### 5.5 DERIVATE

Gemäß den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Anlagebedingungen darf die Fondsgesellschaft Derivategeschäfte nur zur Absicherung der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Die Fondsgesellschaft wird keine Gesamtrendite-Swaps gemäß der Verordnung (EU) Nr. 2015 / 2365 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648 / 2012 eingehen. Zum Zeitpunkt der Auflegung der Fondsgesellschaft sowie gemäß dem Darlehensvertrag für die anteilige langfristige Fremdfinanzierung der Investitionen der Fondsgesellschaft ist der Einsatz von Derivaten jedoch nicht vorgesehen. Über die Darlehenslaufzeit wurde ein fester Zinssatz vereinbart.

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

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

##### 5.6.1 Zulässigkeit von Kreditaufnahmen

Gemäß den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft dürfen Kredite von der Fondsgesellschaft nur bis zur gemäß § 263 Abs. 1 KAGB gesetzlich vorgesehenen Höhe – dies sind bis zu 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträt-

ge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – und nur dann aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Die Grenze für die Kreditaufnahme gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Die Kreditaufnahme bedarf gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 KAGB der Zustimmung der Verwahrstelle.

#### 5.6.2 Zulässigkeit von Belastungen

Für die Fondsgesellschaft ist gemäß den Anlagebedingungen die Belastung von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, bis zur gesetzlich möglichen Höhe – dies sind bis zu 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – gemäß § 263 Abs. 3 und Abs. 4 KAGB zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze ist die Belastung von Vermögensgegenständen, welche zu Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Diese Grenze für die Belastung gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

#### 5.6.3 Langfristige Fremdfinanzierung

Das langfristige Fremdkapital wird im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots durch die Fondsgesellschaft in Höhe von insgesamt 9.100.000 Euro in Form eines Darlehens bei der Stadtsparkasse München, Sparkassenstraße 2 in 80331 München (nachfolgend auch „Bank“ genannt)

aufgenommen. Die Fondsgesellschaft hat am 04.12.2017 einen entsprechenden Darlehensvertrag mit der Bank abgeschlossen. Die Mittel wurden am 22.01.2018 von der Bank zur teilweisen Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten im Rahmen des vorliegenden Fondskonzepts ausgezahlt.

Die Darlehensauszahlung erfolgt unter Eintragung einer Grundschuld (Details hierzu siehe nachstehend).

Das Darlehen ist jeweils mit 1,34 % p. a. zu verzinsen, wobei dieser Zinssatz – analog der zunächst vereinbarten Laufzeit – bis zum 30.12.2027 fest vereinbart ist (Festzinsvereinbarung). Die Zinsen sind in Teilbeträgen jeweils am Ende jedes Monats vom Darlehensnehmer an die Bank zu leisten. Zahlt der Darlehensnehmer bei Fälligkeit nicht, so kann die Bank unbeschadet weitergehender Ansprüche und Rechte ihren Verzugschaden in Rechnung stellen.

Das Darlehen ist am 30.12.2027 zurückzuzahlen. Bis dahin ist die Fondsgesellschaft verpflichtet zum jeweiligen Monatsende einen Tilgungsbetrag in Höhe von 7.853,34 Euro also rd. 91.000 Euro jährlich oder 1 % der ursprünglichen Darlehenssumme zu tilgen. Für den Zeitraum nach dem 30.12.2027 besteht insofern noch keine gesicherte Anschlussfinanzierung, insbesondere auch keine Vereinbarung betreffend fester Zins- und Finanzierungsbedingungen. Im Bedarfsfall muss eine entsprechende Anschlussfinanzierung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft am Markt eruiert und arrangiert werden.

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

Im Rahmen der Finanzierung werden der Bank zudem marktübliche umfassende Sicherheiten zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich insbesondere um eine dingliche Sicherung über eine Grundschuld über 9.100.000 Euro zzgl. 18 % Zinsen, vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines Teilbetrages von 910.000 Euro nebst 18 % Zinsen hieraus zulasten des Anlageobjekts sowie die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen.



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

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

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

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

#### 5.6.4 Eigenkapital-Zwischenfinanzierung / Platzierungsgarantie

Zur Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Emissionskapitals hat die Fondsgesellschaft mit der Commerzbank AG, Kaiserstraße 16, 60311 Frankfurt am Main am 04.12.2017, mit Nachtrag vom 08.02.2018, einen für diese Zwecke marktüblichen Darlehensvertrag in Höhe von bis zu 10.400.000 Euro abgeschlossen und die Mittel wurden am 22.01.2018 zur teilweisen Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten im Rahmen des vorliegenden Fondskonzepts ausgezahlt.

Die Laufzeit dieser Eigenkapital-Zwischenfinanzierung wurde zunächst bis zum 31.01.2020 vereinbart.

Das Darlehen ist grundsätzlich mit dem darlehensvertraglich vereinbarten Referenzzinssatz, dem EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) für Laufzeiten von einem Monat, zzgl. einer Marge in Höhe von 0,8 % p. a. zu verzinsen. Notiert der Referenzzinssatz kleiner als „Null“ %, so dass sich rechnerisch ein negativer Referenzzinssatz ergeben würde, beträgt der Referenzzinssatz zzgl. Marge mindestens 0,8 % p. a. („Sollzinsuntergrenze“).

Die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung dient im Wesentlichen der anteiligen (Vor-)Finanzierung der Gesamtinvestiti-

onskosten der Fondsgesellschaft. Der Darlehensbetrag wird konzeptionsgemäß aus im Rahmen der Kapitalerhöhungen bei der Fondsgesellschaft eingeworbenen Kommanditeinlagen der Anleger zurückgeführt werden. Für diesen Zweck wurde vereinbart, dass monatlich Tilgungen erfolgen können. Die Zinszahlungen werden während der Platzierungsfrist mit dem Teil der eingesparten Auszahlungen, der auf das noch nicht platzierte bzw. eingezahlte Eigenkapital entfällt, bedient.

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

Die PATRIZIA Deutschland GmbH (der „Platzierungs-garant“) hat mit Vertrag vom 05./08.01.2018 gegenüber der Fondsgesellschaft eine Platzierungs-garantie nach deutschem Recht mit folgendem Inhalt übernommen: Der Platzierungs-garant garantiert, dass das für die Durchführung der geplanten Investition auf Ebene der Fondsgesellschaft insgesamt erforderliche zu platzierende Eigenkapital (Emissionskapital), zu den Bedingungen der Beitrittsvereinbarungen bzw. des Verkaufsprospekts spätestens zum Ablauf der Platzierungsfrist voll gezeichnet (platziert) ist, wobei Beträge, die Vergütungen für die PATRIZIA oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft darstellen, nicht unter die Platzierungs-garantie fallen. Macht die Kapitalverwaltungsgesellschaft von ihrem Recht Gebrauch, die Platzierungsfrist zu verlängern, ist der Ablauf der verlängerten Frist maßgeblich. Der Platzierungs-garant verpflichtet sich daher, einen Kapitalanteil an der Fondsgesellschaft in der Höhe selbst zu zeichnen oder Kapitalanteile an der Fondsgesellschaft in der Höhe durch Dritte zeichnen zu lassen, wie es unter Berücksichtigung der bis zum Ende der Platzierungsfrist vorliegenden und von der Fondsgesellschaft angenommenen Beitrittsvereinbarungen zur Erreichung des zu platzierenden Eigenkapitals notwendig ist. Sollte die Fondsgesellschaft für den Fall, dass vor Ablauf der Platzierungsfrist eine Zwischenfinanzierung des zu platzierenden Eigenkapitals erforderlich ist, eine solche am Markt, z. B. auch im Fall von Kapitalmarktstörungen, nicht erhalten können, verpflichtet sich der Platzierungs-garant ebenfalls, einen entsprechenden Kapitalanteil an der Fondsgesellschaft in der Höhe selbst zu zeichnen oder Kapitalanteile an der Fondsgesellschaft in der Höhe durch Dritte zeichnen zu lassen, dass während und bis zum Ende der Platzierungsfrist die Fondsgesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nachkommen kann, wobei

die Verpflichtung des Platzierungsgaranten in der Höhe begrenzt ist auf den Betrag des zu platzierenden Eigenkapitals (Emissionskapitals). Sollten bei der Fondsgesellschaft nach Ablauf von 18 Monaten der Platzierungsfrist aufgrund der Vorgaben des § 263 Abs. (4) KAGB Umstände entstehen, die eine schnellere Platzierung des zu platzierenden Eigenkapitals als vor dem Ende der Platzierungsfrist erfordern, verpflichtet sich der Platzierungsgarant ferner, einen entsprechenden Kapitalanteil an der Fondsgesellschaft in der Höhe selbst zu zeichnen oder Kapitalanteile an der Fondsgesellschaft in der Höhe durch Dritte zeichnen zu lassen, dass bis zum Ende der Platzierungsfrist die Vorgaben des § 263 Abs. (4) KAGB von der Fondsgesellschaft eingehalten werden können. Auch für diesen Fall ist die Verpflichtung des Platzierungsgaranten in der Höhe begrenzt auf den Betrag des zu platzierenden Eigenkapitals (Emissionskapitals). Das zu platzierende Eigenkapital (Emissionskapital) gilt auch dann als platziert, so dass der Platzierungsgarant nicht mehr aus der Platzierungsgarantie in Anspruch genommen werden kann, wenn nach Ablauf der Platzierungsfrist (i) Anleger den Treuhandvertrag gemäß § 9 Abs. 1 Treuhandvertrag wirksam kündigen, (ii) Anleger gemäß § 26 Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft aus der Fondsgesellschaft ausscheiden und / oder (iii) Anleger ihr Angebot zum Abschluss des Treuhandvertrags bzw. zum Beitritt zur Gesellschaft auf gesetzlicher Grundlage wirksam widerrufen.

Für die Übernahme der Platzierungsgarantie erhält der Platzierungsgarant eine Vergütung in Höhe von 0,5 % des zu platzierenden Eigenkapitals zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer. Sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft von ihrem Recht Gebrauch macht, das endgültige (zu platzierende) Eigenkapital abweichend festzulegen, ändert sich die Vergütung entsprechend, d. h. kalkuliert zum gleichen Prozentsatz bezogen auf das zu platzierende Eigenkapital.

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

## 5.7 REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG

Für die Fondsgesellschaft bzw. die durch sie extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft bestehen auf Basis interner Richtlinien der Kapitalverwaltungsgesellschaft, von Vertragsbedingungen und gesetzlichen Vorgaben folgende Regeln für die Vermögensbewertung, insbesondere folgende Verfahren zur Bewertung der Fondsgesellschaft und der Kal-

kulationsmethoden für die Bewertung der Vermögenswerte (einschließlich der Verfahren für die Bewertung schwer zu bewertender Vermögenswerte nach §§ 271 und 272 KAGB):

### 5.7.1 Auswahl der externen Bewerter

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

### 5.7.2 Bewertung der Fondsgesellschaft

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

### 5.7.3 Bewertung von Investitionen in Immobilien

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

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

#### 5.7.4 Bewertung von Beteiligungen an Objektgesellschaften

Investitionen in Immobilien kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft nicht nur direkt, sondern ggf. indirekt über vorgeschaltete sog. Immobilien-Gesellschaften tätigen, die wiederum eine oder mehrere Immobilien halten können. Gemäß dem vorliegenden Investitionskonzept erwirbt und hält die Fondsgesellschaft das bereits feststehende Anlageobjekt direkt. Ein indirektes Immobilieninvestment unterliegt abweichenden Bewertungsvorschriften, um im Rahmen der im Regelfall gegebenen umfassenderen Komplexität der entsprechenden Investition Rechnung zu tragen und die Angemessenheit der Gegenleistung sicherzustellen.

Gemäß § 261 Abs. 6 KAGB ist der Wert der Beteiligung an einer Objektgesellschaft durch einen externen Bewerter nach den für die Bewertung für Unternehmensbeteiligungen allgemein anerkannten Grundsätzen zu ermitteln. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der von den Objektgesellschaften eingereichten aktuellen Vermögensaufstellung, wobei die Vermögensaufstellung vorher von einem Abschlussprüfer zu prüfen ist. Statt der Vermögensaufstellung kann auch der letzte geprüfte Jahresabschluss verwendet werden, wenn er zum Zeitpunkt der Bewertung noch nicht älter als drei Monate ist. Der Bewerter hat alle wesentlichen Grundlagen und Annahmen seiner Bewertung der Immobilie, insbesondere die wertbeeinflussenden Faktoren, in seinem Bewertungsgutachten darzulegen. Eine Bewertung durch den externen Bewerter erfolgt anhand der gegenwärtig geltenden Standards und anerkannten Verfahren. Der externe Bewerter hat in seinem Bewertungsgutachten die wertmäßigen Zusammenhänge und Unterschiede zwischen dem Nettovermögen laut Vermögensaufstellung und dem ermittelten Beteiligungswert darzulegen und zu erläutern.

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

#### 5.7.5 Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

##### 5.7.5.1 Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

##### 5.7.5.2 Ermittlung des Nettoinventarwerts bzw. des Anteilswerts

Zur Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil werden die Verkehrswerte aller zu der Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich des aufgenommenen Fremdkapitals und der sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt („Nettoinventarwert“) und durch die Zahl der ausgegebenen Anteile geteilt („Anteilswert“). Die Verkehrs-

wertermittlung der Vermögensgegenstände erfolgt nach den oben dargestellten Verfahren. Die Berechnung des Nettoinventarwerts erfolgt mindestens einmal jährlich.

In diesem Zusammenhang werden Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie bzw. einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft anfallen, über die voraussichtliche Haltedauer des Vermögensgegenstands, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird der Vermögensgegenstand vorher veräußert, sind die verbleibenden Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 KARBV i. V. m. § 255 Abs. 1 HGB gelten im Hinblick auf die Anschaffungsnebenkosten bei der Ermittlung des Nettoinventarwerts einige handelsrechtliche Besonderheiten. Diese finden jedoch nur unter Beachtung auch investimentrechtlicher Besonderheiten Anwendung, so dass beispielsweise bereits im Vorfeld entstehende Kosten angesetzt werden können, solange der Erwerb des Vermögensgegenstandes aussichtsreich erscheint.

## 5.8 LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

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

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

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt sowohl auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst als auch auf Ebene der Fondsgesellschaft über ein Liquiditätsmanage-

mentsystem, das insbesondere den Anforderungen des § 30 KAGB, den ergänzenden Anforderungen der Europäischen Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie Verlautbarungen der BaFin entspricht. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat hierzu Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der von ihr verwalteten Investmentvermögen und damit im vorliegenden Fall auch der Fondsgesellschaft zu überwachen. Im Rahmen der kontinuierlichen Anwendung von Stresstests überprüft und bewertet die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Liquiditätsstruktur der von ihr verwalteten Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung von normalen und außergewöhnlichen Marktbedingungen.

## 5.9 INTERESSENKONFLIKTE

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

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

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

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

- Organisatorische Maßnahmen zur Bewältigung oder Vermeidung von Interessenkonflikten;
- Offenlegung von Interessenkonflikten gegenüber Anlegern/Investoren;

- Das betroffene Geschäft bzw. die Dienstleistung wird abgelehnt bzw. nicht erbracht.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zudem grundsätzliche Verfahrensweisen zur Ermittlung und Steuerung von Interessenkonflikten implementiert. Wirksame organisatorische und administrative Vorkehrungen ermöglichen es der Kapitalverwaltungsgesellschaft, alle angemessenen Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten zu ergreifen, zu treffen und beizubehalten, um zu verhindern, dass Interessenkonflikte den Interessen der Investmentvermögen und ihrer Anleger schaden. So unterstehen beispielsweise Mitarbeiter bzw. Handelnde im Unternehmen den Vorgaben des Compliance-Handbuchs des Unternehmens.

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

Interessenkonflikte sind – wie vorstehend ausgeführt – in vielen Fällen und so auch im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots, nicht vollständig vermeidbar. So agiert die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen des vorliegenden Konzepts für das Beteiligungsangebot einerseits als geschäftsführender Kommanditist der Fondsgesellschaft, verwaltet als extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft gleichzeitig die Fondsgesellschaft und führt ihre Anlagen aus und nimmt dazu parallel die Funktion des Treuhandkommanditisten im Rahmen der Treuhandverträge mit den Anlegern als Treugeber wahr. Zudem ist die PATRIZIA Real Estate Corporate Finance and Service GmbH, ein Unternehmen innerhalb des PATRIZIA-Konzerns, Mieterin der Fondsgesellschaft. Die Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrats der Kapitalverwaltungsgesellschaft üben darüber hinaus, wie in Abschnitt 2.3 vorstehend im Detail dargestellt, auch außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft diverse Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind und die auch für die Fondsgesellschaft und ihre Gesellschafter (Anleger) von Bedeutung sein können. Leitende Mitarbeiter und Führungskräfte sowie Schlüsselpersonen der Kapitalverwaltungsgesellschaft agieren zudem – auch zukünftig – für andere Gesellschaften, insbesondere im Rahmen von Investmentmanagementfunktionen (z. B. für andere von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltete alternative Investmentfonds), oder übernehmen Funktionen innerhalb des PATRIZIA-Konzerns. Auch hieraus können Interessen-

konflikte resultieren, die mit den Interessen der Anleger dieses Beteiligungsangebots kollidieren können, und diese sind im Rahmen von geeigneten Maßnahmen, z. B. durch organisatorische Maßnahmen, zu ermitteln, zu steuern bzw. wenn möglich vorzubeugen bzw. abzustellen.

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

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

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

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

## 5.10 VOLATILITÄT

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

### 5.11 PRIMEBROKER

Die Anteile an der Fondsgesellschaft werden nicht über Primebroker gehandelt.

### 5.12 TREUHANDKOMMANDITIST / TREUHANDVERTRAG

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

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

#### 5.12.1 Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhandkommanditisten

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

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

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

geber bilden untereinander keine eigene Innengesellschaft bürgerlichen Rechts.

#### 5.12.2 Wesentliche Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten

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

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

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

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

Für den Fall, dass der Treugeber sein Stimmrecht weder selbst noch durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt, wird der Treuhänder dieses Recht nach den Weisungen des Treugebers ausüben. Weisungen müssen

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

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

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

#### 5.12.3 Treugeberregister und Datenschutz

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

Der Treugeber ist damit einverstanden, dass die in der Beitrittsvereinbarung des Treugebers mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in unmittelbarem Zusammenhang mit

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

#### 5.12.4 Freistellung des Treuhandkommanditisten

Der Treugeber stellt den Treuhandkommanditisten von allen Verbindlichkeiten frei, die im Zusammenhang mit Erwerb und Halten der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung stehen. Der Treugeber haftet nicht für die Erfüllung der Verbindlichkeiten anderer Treugeber.

#### 5.12.5 Dauer und Kündigung

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

- a) der Treuhandkommanditist von dem Treuhandvertrag zurücktritt (siehe unter § 4 Abs. 5, § 12 Treuhandvertrag);
- b) der Treuhandkommanditist ohne einen Nachfolger aus der Fondsgesellschaft ausscheidet (siehe § 11 Treuhandvertrag);

c) der Treuhandkommanditist gegenüber dem Treugeber schriftlich feststellt, dass in der Person des Treugebers ein Grund vorliegt, aufgrund dessen ein Gesellschafter gemäß § 26 Abs. 1 lit. b) bis f) i. V. m. Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags aus der Fondsgesellschaft ausscheidet.

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

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

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

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

#### 5.12.6 Gesamtbetrag der Vergütungen des Treuhandkommanditisten

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



## 6. RISIKEN

### 6.1 RISIKOPROFIL DER FONDSGESELLSCHAFT

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

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

### 6.2 HINWEIS

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

### 6.3 WESENTLICHE RISIKEN

Investitionen in geschlossene Investmentvermögen und damit auch in das vorliegende Beteiligungsangebot sind eine langfristige unternehmerische Beteiligung und nicht mit anderen Vermögensanlagen, insbesondere festverzinslichen Wertpapieren, vergleichbar. Die Beteiligung eignet sich nur für Anleger, die sich langfristig engagieren wollen und keine Kapitalanlage mit fester Verzinsung und einer schon heute feststehenden Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem festen Zeitpunkt wünschen. Durch eine Beteiligung im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots geht der Anleger wirtschaftliche und unternehmerische Risiken ein. Insbesondere können zukünftige Entwicklungen die angestrebten Ergebnisse nachteilig beeinflussen. **Kapitalrückflüsse und damit auch Auszahlungen (Ausschüttungen / Entnahmen) sind weder im Voraus kalkulierbar noch gesichert. Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht.** Die Beteiligung sollte daher lediglich Beimischungscharakter zum übrigen Vermögensportfolio besitzen und vom Anleger aus Eigenkapital finanziert sein.

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

Die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft kann nicht über die gesamte vorgesehene Laufzeit vorhergesagt werden und steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Die in die Produktkonzeption einschließlich der angestrebten Rentabilität aus einer Beteiligung aus Sicht der Anleger eingeflossenen Prämissen sind aufgrund der heute erwarteten Entwicklung bzw. auf Basis indikativer Schätzungen getroffen worden. Mit Änderungen und Abweichungen muss gerechnet werden. Unvorhergesehene bzw. abweichende Ereignisse bzw. Sachverhalte können zu erheblichen negativen Abweichungen von der angestrebten Rentabilität führen. Der tatsächliche Beteiligungsverlauf kann deutlich

ungünstiger ausfallen als gemäß den Darstellungen in diesem Verkaufsprospekt (einschließlich der Anlagebedingungen) angegeben. **Interessierte Anleger, denen die notwendige Sachkenntnis für eine Beteiligung an einem geschlossenen Investmentvermögen fehlt, sollten keine Beteiligungsentscheidung treffen, ohne den Rat eines sachkundigen Beraters einzuholen.**

Nachfolgend sind die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft als wesentlich erachteten Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage dargestellt. Die aufgeführten Risiken wurden nicht nach der Wahrscheinlichkeit ihres Eintreffens, ihrer Ergebnisauswirkung oder anderen Kriterien untergliedert, sondern zum besseren Verständnis nach Themenbereichen geordnet. Die einzelnen Risiken beziehen sich dabei nicht ausschließlich auf die Themenbereiche, denen sie zugeordnet wurden, sondern können auch themenübergreifende Relevanz besitzen und /oder sich auf den Eintritt anderer Risiken auswirken. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken. Die nachfolgend im Einzelnen dargestellten Risiken können einzeln oder kumuliert die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft erheblich beeinflussen und zu deutlichen Abweichungen von den im Verkaufsprospekt dargestellten angestrebten Ergebnissen bis hin zum Totalverlust des Beteiligungsbetrags einschließlich Ausgabeaufschlag führen.

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

#### 6.3.1 Risiken aus der Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft investiert konzeptionsgemäß unmittelbar in eine ursprünglich im Jahr 2008 errichtete Immobilie; vgl. Abschnitt 5 „Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung“ in diesem Verkaufsprospekt („Anlageobjekt“). Mit dieser Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft sind u. a. folgende spezifische Risiken verbunden:

##### (a) Konzentrations- bzw. Diversifikationsrisiko

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten i. V. m. der Mieterstruktur der gemischt genutzten Immobilie (Anlage-

objekt) ist das Ausfallrisiko konzeptionsgemäß gestreut, so dass die Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB investiert. Neben dem Anlageobjekt, in das die Fondsgesellschaft unmittelbar investiert, gibt es jedoch keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt ggf. ausgleichen oder deren Intensität mindern können. Stammt zudem ein Großteil der Gesamtmieteinnahmen von einem Mieter (wie hier bspw. vom Mieter Feneberg), so kann ein Ausfall oder eine Kündigung zu einem Leerstand eines großen Teils der Mietflächen führen. Eine Diversifikation nach standortbedingten Risiken findet gemäß dem vorliegenden Investitionskonzept nicht statt. Nachteilige Entwicklungen am Standort des Anlageobjekts können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder eine andere Anlageklasse ausgeglichen werden.

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

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

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

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

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

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

#### **(c) Beschlussfassung in der Fondsgesellschaft / Stimmrechte / Majorisierung**

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

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

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

#### **(d) Fremdfinanzierung**

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

Liquiditätsbedarf mit sich bringen. Dies kann insbesondere bei steigenden Zinsen der Fall sein.

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

Die Fondsgesellschaft hat ferner zur teilweisen Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten bei einer Bank ein marktübliches Darlehen in Höhe von insgesamt 9.100.000 Euro mit einem für die gesamte Darlehenslaufzeit von rd. zehn Jahren festgeschriebenen Zinssatz aufgenommen. Sollte die Fondsgesellschaft aufgrund fehlender Einnahmen aus Mieten nicht oder nicht rechtzeitig in der Lage sein, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehen, wie Zins- und Tilgungsleistungen, eventuelle Vorfälligkeitsentschädigungen (z. B. bei einem vorzeitigen Verkauf des Anlageobjekts) oder sonstige Kosten, die dem finanzierenden Institut entstehen können, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre bei der Fondsgesellschaft führen. Zudem hat das finanzierende Institut ggf. das Recht, weitere bankübliche Sicherheiten von der Fondsgesellschaft zu verlangen. In der Folge kann es durch das finanzierende Institut in gravierenden Fällen zu einer Verwertung des Anlageobjekts kommen. Dasselbe gilt auch bei einem Verstoß gegen die vertraglichen Verpflichtungen und Rahmenbedingungen aus dem Darlehensvertrag. Sofern Sondertilgungen geleistet werden, können Vorfälligkeitsentschädigungen anfallen. Sofern der (Fest-)Zinssatz des Darlehens über der Gesamtkapitalrendite der Fondsgesellschaft liegt, würde dies zu einem negativen so genannten Leverage-Effekt aus der Fremdfinanzierung führen.

Die langfristige Fremdfinanzierung hat eine Laufzeit von zunächst rd. zehn Jahren. Im Rahmen der Fremdfinanzierung besteht das Risiko, dass zum Ablauf des Darlehens keine Anschlussfinanzierung am Markt gefunden werden kann, in Folge dessen es zu einer Zwangsverwertung des finanzierten Anlageobjekts kommt oder dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinsen und Kosten und zu ungünstigeren Bedingungen, als dies derzeit der Fall ist, gefunden werden kann, so dass sich hierdurch signifikante wirtschaftliche Nachteile und Risiken für die Fondsgesellschaft ergeben. Die Höhe des Zinssatzes und der sonstigen Konditionen (Tilgung, Sicherheiten usw.) für den Zeitpunkt des Ablaufs von Zinsfestschreibungsfristen bzw. Darlehen sowie für eine etwaige Anschlussfinanzierung wird sich neben den Kapitalmarktbedingungen zu diesem Zeitpunkt u. a. nach den dann gegebenen Mietvertragsdetails, den

Marktbedingungen für Immobilien im entsprechenden Marktsegment und /oder auch nach den dann geltenden bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen richten. Bei jeder Anschlussfinanzierung, aber auch in bestimmten Fällen unter der bestehenden Finanzierung, können ferner nicht prognostizierte Kosten entstehen, so dass letztlich in den vorstehend genannten Fällen sich die Liquidität der Fondsgesellschaft aufgrund der entsprechenden anteiligen Fremdfinanzierung nachteilig reduziert (sog. negativer Leverage-Effekt).

Die Fondsgesellschaft gewährt im Rahmen der anteiligen Fremdfinanzierung dem finanzierenden Institut unter dem Darlehensvertrag marktübliche und aufsichtsrechtlich zulässige Sicherheiten. Sollten Fälle auftreten, bei denen es gleich welchen Grundes zu vertraglichen Störungen kommt, die die Nichteinhaltung der darlehensvertraglich vereinbarten Bedingungen, einschließlich der fristgerechten Leistung des Kapitaleinstandes an das finanzierende Institut nach sich ziehen, so hat das finanzierende Institut neben weiteren Rechten mitunter das Recht, das Anlageobjekt zwangsweise zu verwerten. Bei Eintritt dieser Fälle kann das finanzierende Institut u. a. auch die Zahlungsströme kontrollieren und (mittelbar) Verträge abschließen bzw. kündigen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorstehend genannten Fälle sowie der Verstoß gegen einen oder mehrere der vorstehend genannten vertraglichen Regelungen oder auch gesetzliche oder behördliche Änderungen / Auslegungen und Anweisungen können ggf. dazu führen, dass das finanzierende Institut (oder im Fall einer Anschlussfinanzierung das dann finanzierende Institut) mitunter die Durchführung von Auszahlungen an die Anleger verhindern oder verringern kann. Hierfür können im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungen der Fondsgesellschaft auch aufsichtsrechtliche Gründe bestehen. Auch kann die Darlehensgewährung an sich als unrechtmäßig auch nachträglich aufgrund sich verändernden Rahmenbedingungen beurteilt werden. Für den Anleger könnte der Eintritt eines Falles mit der Folge einer Zwangsliquidation der Vermögenswerte der Fondsgesellschaft durch ein finanzierendes Institut auch den Totalverlust seines Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten. Die dargestellten Fälle können aber auch aus anderen Gründen, insbesondere im Zusammenhang mit einer erforderlichen Anschlussfinanzierung, dazu führen, dass Auszahlungen an die Anleger teilweise oder vollständig entfallen und dass sich die Rentabilität aus einer Beteiligung für die Anleger entgegen der angestrebten Rentabilität deutlich ermäßigt. Sollte für den Fall einer erforderlichen Anschlussfinanzierung gar keine Anschlussfinanzierung möglich bzw. am

Markt zu erhalten sein, würde das finanzierte Anlageobjekt ggf. veräußert bzw. zwangsweise verwertet werden müssen, was in der Folge in einem zu diesem Zeitpunkt ungünstigen Marktumfeld auch zur Insolvenz der Fondsgesellschaft und damit auch zum teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers nebst Ausgabeaufschlag führen kann.

#### **(e) Außerplanmäßiger Finanzierungsbedarf**

Sollte bei der Fondsgesellschaft weiterer Finanzierungsbedarf entstehen und kann dieser Finanzierungsbedarf nicht aus der Liquiditätsreserve oder einer Kapitalerhöhung gedeckt werden bzw. nehmen Anleger an einer Kapitalerhöhung nicht teil oder beschließen diese nicht, müsste die Fondsgesellschaft weiteres Fremdkapital aufnehmen. Die ungeplante weitere Fremdkapitalaufnahme würde zu Kosten und zusätzlichen Zins- und Tilgungsleistungen führen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt der erforderlichen Fremdkapitalaufnahme eine Finanzierung nur zu ungünstigen Bedingungen möglich sein wird. Dies kann sich auf die Liquidität der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken und zu einer Verminderung bzw. zum Ausbleiben der angestrebten Kapitalrückzahlungen an die Anleger führen. Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bedarfsfall keine zusätzliche Finanzierung gewährt wird bzw. am Markt erhalten werden kann. In diesem Fall besteht das Risiko, dass es zu einer Insolvenz der Fondsgesellschaft kommt und die Anleger ihre Beteiligungsbeträge nebst Ausgabeaufschlag teilweise oder vollständig verlieren.

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

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

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

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

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

#### **(g) Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjekts**

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

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

Da derartige Kaufverträge grundsätzlich noch weitere Verpflichtungen enthalten, die von den Parteien ggf. noch

zu erfüllen sind (z. B. die ordnungsgemäße Durchführung noch ausstehender Umbau-, Sanierungs- und Mängelarbeiten, Eigentumsumschreibung), kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen der weiteren Abwicklung entsprechender Kaufverträge noch zu Rechtstreitigkeiten und ungeplantem Kostenaufwand kommt bzw. dass es zu einer Rückabwicklung von Kaufverträgen kommt. In diesen Fällen können für den Käufer durch entsprechende Zusatzkosten oder durch die Rückabwicklung des Vertrags erhebliche Zusatzkosten (z. B. Vorfälligkeitsentschädigungen im Rahmen der anteiligen Fremdfinanzierung) entstehen bzw. bereits entstandene Kosten ggf. nicht zurückgefordert werden. Sollte der Erwerb des Vermögensgegenstands in letzter Konsequenz in einer solchen Situation scheitern, könnte das Investitionsvorhaben nicht durchgeführt werden.

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

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

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

#### **(h) Kostenrisiko**

Unter bestimmten Umständen hat der Anleger nach dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhandvertrag Kosten und Aufwendungen zu erstatten oder selbst zu tragen, deren Höhe nicht im Vorhinein feststeht. Dazu gehören die Kosten der Verkehrswertermittlung bei Uneinigkeit über den Abfindungsanspruch, die durch einen Erbfall bedingten

Aufwendungen, die Kosten der Übertragung der Beteiligung auf einen anderen, die Kosten der Umwandlung einer indirekten Beteiligung als Treugeber in eine direkte Beteiligung als Kommanditist der Fondsgesellschaft, die Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und die Kosten, die sich aus dem etwaigen Ausschluss des Anlegers ergeben.

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

#### **(i) Rechtsänderungsrisiko / Änderungen regulatorischer Rahmenbedingungen**

Änderungen auf internationaler (insbesondere europäischer) und nationaler Ebene (auch möglicherweise rückwirkend) von Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können sich zum Nachteil der Fondsgesellschaft und deren Verwalter auswirken und die Erträge aus der Vermögensanlage oder ihre Werthaltigkeit vermindern.

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

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

daher über die in den Annahmen enthaltene Schätzung hinausgehen und zu weiteren Kosten in derzeit unbekannter Höhe für die Fondsgesellschaft führen. Darüber hinaus kann sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft Kosten für Dienstleistungen Dritter anlässlich der Übernahme und laufende Wahrnehmung der Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen erstatten lassen. Diese, wenn auch noch nicht näher bezifferbaren Kosten können dazu führen, dass das Gesellschaftsvermögen und damit der Wert der Beteiligung geschmälert wird und/oder dass es zu geminderten Auszahlungen an die Anleger kommt.

#### **(j) Zusätzliche Risiken aus Sicherungsgeschäften**

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

#### **(k) Vertragspartner / Bonität der Vertragspartner / Erfüllungsrisiken**

Diesem Beteiligungsangebot liegt eine Vielzahl von Verträgen zugrunde. Die Fondsgesellschaft hat bzw. wird mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge schließen.

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

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

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

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

#### **(l) Inflationsrisiko**

Generell ist davon auszugehen, dass sich die marktübliche bzw. vertragsgemäße Anpassung von Mieten im Wege von Indexierungen grundsätzlich an der Inflationsrate bzw. ihrer derivativen Indizes orientiert. Inwieweit die Inflationsrate sich zukünftig jeweils entwickelt, ist aus heutiger Sicht nicht belastbar vorhersehbar. Der angestrebten Rentabilität aus einer Beteiligung an dem vorliegenden Beteiligungsangebot lagen für den angestrebten Zeitraum der Bewirtschaftung des Anlageobjekts hierzu aus heutiger Sicht angemessene Annahmen zugrunde, sofern diese sich aber tatsächlich abweichend entwickeln, sind nachteilige Auswirkungen für die Anleger wie teilweise geringere oder nicht mögliche Auszahlungen sowie auch gravierende Reduktionen des Werts der Beteiligung nicht auszuschließen.

**(m) Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage**

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

**(n) Quellenangaben**

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

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

**(o) Risiken verbunden mit zukunftsbezogenen Aussagen**

Die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen zukunftsbezogenen Aussagen beruhen auf einer Reihe von Annahmen und Schätzungen. Es ist nicht auszuschließen, dass die zugrunde gelegten Annahmen und Schätzungen sich später

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

**(p) Risiken verbunden mit der Verwahrstelle**

Die Fondsgesellschaft ist davon abhängig, dass die Verwahrstelle ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt. Pflichtverletzungen unter dem Verwahrstellenvertrag oder Schlechtleistungen, die keine Pflichtverletzung gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Fondsgesellschaft und/oder den Anlegern begründen, können die Fondsgesellschaft bei Verwaltung und Abwicklung ihrer Investitionen erheblich beeinträchtigen. Werden Vermögensgegenstände verwahrt, kann es infolge Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzung oder missbräuchlichem Verhalten des Verwahrers (oder Unterverwahrers) zum Verlust der entsprechenden Vermögensgegenstände kommen. Dabei kann die Bonität eines etwaigen Unterverwahrers auch von der des Verwahrers abweichen.

Im Zusammenhang mit der Verwahrstelle kann nicht ausgeschlossen werden, dass in oben genannten Fällen oder aus anderen Gründen Risiken für die Fondsgesellschaft



entstehen, die in der Folge dazu führen, dass die Anleger teilweise oder vollständig ihren Beteiligungsbetrag nebst Ausgabeaufschlag verlieren.

### 6.3.2 Immobilienspezifische Risiken

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

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

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

Es ist nicht auszuschließen, dass die Fondsgesellschaft für bestehende und künftige Umweltbelastungen des Anlageobjekts, z. B. aus Altlasten oder schädlichen Baustoffen, einzustehen hat. Insbesondere können die Fondsgesellschaft direkt oder indirekt Beseitigungskosten für Umweltschäden treffen. Zwar wird im Rahmen der technischen Ankaufsprüfung die Immobilie u. a. auf den Einsatz gesundheitsgefährdender Materialien überprüft, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Prüfungen nicht alle entsprechenden Materialien entdeckt werden oder dass sich durch zukünftige Rechtsänderungen (z. B. durch Klassifizierung weiterer Substanzen) eine Situation ergibt, unter der Materialien, die nach aktueller Rechtslage in der Immobilie verbleiben können, zukünftig aus diesen entfernt werden müssen, mit der Folge, dass der Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtung entsprechende Aufwen-

dungen und Kosten entstehen, die aus heutiger Sicht jedoch nicht bezifferbar sind. Im Verhältnis zu den Mietern im Anlageobjekt kann es bei Eintritt derartiger Fälle zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen kommen; auch die Kündigung von Mietverträgen ist in solchen Fällen nicht ausgeschlossen. Damit können der Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtung aus Umweltbelastungen Nachteile drohen, bis hin zum Verlust des wirtschaftlichen Werts der Immobilie und im Ergebnis aus Sicht der Anleger damit auch ein teilweiser oder vollständiger Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag.

Immobilien können weiterhin mit Baumängeln behaftet sein. Sollten Baumängel an der Immobilie auftreten, die im Rahmen der technischen Prüfungen nicht erkannt oder falsch eingeschätzt wurden bzw. vertraglich nicht ausreichend geregelt worden sind, oder vorhandene Baumängel nicht innerhalb der Gewährleistungs- und kaufvertraglichen Regelungen für die Fondsgesellschaft aufwandsneutral zu beheben sind, können sich signifikante Werteinbußen und Mietausfälle bis hin zur Kündigung von Mietverträgen ergeben. Mögliche unentdeckte Schäden an der Immobilie sind der Höhe nach oder hinsichtlich des Zeitpunkts ihrer Entdeckung nicht bestimmbar. Insoweit trägt letztlich die Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtung ein nicht bezifferbares Baumängelrisiko. Die Kosten der Baumängelbeseitigung müssten aus der Liquidität der Fondsgesellschaft unter Verwendung auch gebildeter Reserven getragen werden, oder es müsste zusätzliches Fremdkapital beschafft werden, was ebenfalls zu weiteren Kosten und Aufwand (Kapitaldienst) führen würde. Es ist nicht auszuschließen, dass die gebildeten Reserven (Liquiditätsreserve) nicht ausreichen, etwaige Kosten einer Mängelbeseitigung abzudecken und dass kein zusätzliches Fremdkapital zur Abdeckung ungeplanter Aufwendungen aufgenommen werden kann. In diesen Fällen ist nicht auszuschließen, dass Auszahlungen an die Anleger gekürzt oder ausgesetzt werden müssen oder dass aus Sicht der Anleger ein teilweiser oder vollständiger Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag eintritt.

#### (b) Marktentwicklung

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des Anlageobjekts auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Immobilien an dem Standort des Anlageobjekts nachteilig auswirken. Hierdurch kann die

Nachfrage nach Mietobjekten und damit auch die langfristige erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt insgesamt absinken. Auch können Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und Übernachtungs-, Arbeits- oder Einkaufsgewohnheiten Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität des Anlageobjekts negativ beeinflussen. Ob die in diesem Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort des konkret erworbenen Anlageobjekts die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sind nicht absehbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld bzw. am Standort der konkret von der Fondsgesellschaft erworbenen Immobilie auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilie geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

#### **(c) Instandhaltung und Instandsetzung / Schönheitsreparaturen / Revitalisierung**

Bei Anschlussvermietungen oder -verpachtungen durch Ablauf von Mietverträgen oder ggf. wegen Ausfalls von Mietern, vor einem Verkauf oder während der Bewirtschaftungsphase können höhere Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung oder Schönheitsreparaturen erforderlich werden, als dies zum Ankaufszeitpunkt von der Fondsgesellschaft kalkuliert und in die Rentabilitätsberechnungen aufgenommen wurde. Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Regelungen zur Instandhaltung und Instandsetzung oder zu Schönheitsreparaturen in den Mietverträgen rechtlich angegriffen werden und von Gerichten als nicht wirksam angesehen werden. Zusätzliche Risiken können auch dann entstehen, falls Mieter ihren mietvertraglich vereinbarten Anteil der Instandhaltungskosten im Wege der Umlage der Mietnebenkosten nicht tragen oder falls hierüber Streitigkeiten mit der Folge entstehen, dass derartige Kosten letztlich teilweise oder ganz vom Vermieter zu tragen sind. Zum Ankaufs-

zeitpunkt werden die über die nächsten Jahre denkbaren Investitionen im Rahmen der technischen Begutachtung analysiert und die Ergebnisse fließen in die Kalkulation zum Ankaufszeitpunkt mit ein. Falls die im Rahmen der Ankaufskalkulation berücksichtigten Ansätze für vom Vermieter zu tragende Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen oder Umbaumaßnahmen nicht ausreichend sind, müssen etwaige Mehraufwendungen, die in bestimmten Fällen auch in erheblichem Umfang anfallen könnten, ggf. aus der Liquiditätsreserve entnommen oder über Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Dieses kann nicht oder nur zu ungünstigen Bedingungen verfügbar sein. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Entfall von Auszahlungen bzw. Kapitalrückflüssen an die Anleger und letztlich auch zu einer gravierenden Reduktion des Werts der Beteiligung des Anlegers führen.

#### **(d) Versicherungen / zufälliger Untergang**

Die Fondsgesellschaft wird als Eigentümer und Vermieter marktübliche Sach- und Haftpflichtversicherungen für das Anlageobjekt abschließen. Es besteht das Risiko, dass eine Versicherungsgesellschaft ihre Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht erfüllt. Auch können Lücken bei der Versicherung, Ausschlussgründe oder unterschiedliche Auslegungen der Versicherungsbestimmungen dazu führen, dass im Schadensfall Ansprüche der Fondsgesellschaft nicht durchgesetzt werden können und der Fondsgesellschaft ein Schaden verbleibt. Auch ist nicht auszuschließen, dass ein Versicherungsschutz am Markt nicht erhältlich ist. Schließlich kann auch bei bestehendem Versicherungsschutz nicht ausgeschlossen werden, dass Leistungen der Versicherungen erst nach Verhandlungen und/oder Rechtsstreitigkeiten erfolgen, so dass ggf. zumindest vorübergehend zusätzlich Fremdmittel und/oder Liquidität der Fondsgesellschaft in Anspruch genommen werden müssen.

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

#### **(e) Vermietung, Anschlussvermietung**

Die Anleger tragen das Bonitätsrisiko hinsichtlich der Mieter, die Flächen in der Immobilie der Fondsgesellschaft

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

Vertragspartner können auch (Miet-)Verträge aus wichtigem Grund kündigen. Dieses Recht besteht insbesondere dann, wenn eine Vertragspartei einer wesentlichen Vertragspflicht während der Vertragslaufzeit nicht nachkommt bzw. diese erheblich verletzt. Dabei hat auch der Vermieter im Rahmen der mietvertraglichen Bestimmungen umfangreiche Verpflichtungen gegenüber dem Mieter regelmäßig zu erfüllen. Sollte der Vermieter wesentliche mietvertragliche Bestimmungen verletzen bzw. nicht einhalten und sollte dies andauern und sollte vom Vermieter keine Abhilfe geschaffen werden, dann ist eine (außergerichtliche) Kündigung des Mietvertrags durch den Mieter möglich. Wenn der Vermieter den Mietvertrag kündigt, und akzeptiert ein Mieter die Kündigung durch den Vermieter nicht, kann der Mietvertrag nur durch ein Gerichtsverfahren gekündigt werden. In jedem Fall der vorzeitigen Beendigung von Mietverträgen kann das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft, etwa bei Leerstand bzw. bei erforderlicher Anschlussvermietung, nachteilig beeinträchtigt werden.

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

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

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

Die Vereinbarung einer Laufzeit für Mietverträge von länger als einem Jahr bedarf der Schriftform. Es ist der Grundsatz der Einheitlichkeit der Urkunde zu beachten. Danach muss die unterzeichnete Urkunde alle wesentlichen Vereinbarungen, einschließlich Nebenabreden, beinhalten. Unterliegen Anlagen zum Mietvertrag dem Schriftformerfordernis, muss auch insoweit der Grundsatz der Einheitlichkeit der Mietvertragsurkunde beachtet werden. Jedenfalls ist die Schriftform gewahrt, wenn die Anlagen von den Parteien

unterzeichnet wurden oder die Parteien die Urkunde im Anschluss an die Anlagen unterzeichnet haben und die Mietvertragsurkunde mit den Anlagen fest verbunden ist. Sollte ein Gericht der Meinung sein, ein Mietvertrag sei nicht wirksam schriftlich abgeschlossen worden, könnte dies zur (vorzeitigen bzw. früheren) ordentlichen Beendigung des Mietverhältnisses berechtigen, so dass entsprechende Nachvermietungsrisiken und ungeplante Kosten zulasten der Objekt- und in der Folge damit der Fondsgesellschaft in solchen Fällen entstehen könnten.

Die gewerblichen Mietverträge in Bezug auf die Immobilie der Fondsgesellschaft sehen grundsätzlich regelmäßige Mietanpassungen in vertraglich definiertem Umfang vor, so dass im Rahmen der Ankaufskalkulationen auf Seiten der Fondsgesellschaft Annahmen über die Entwicklung der Mieten über den geplanten Haltezeitraum getroffen wurden. Sollte die tatsächliche Entwicklung der Mieten hinter den unterstellten Annahmen zurückbleiben (bspw. weil sich ein anwendbarer Index schlechter entwickelt als angenommen), führt dies zu geringeren tatsächlichen Mieteinnahmen als zum Ankaufszeitpunkt kalkuliert. Im vorliegenden Fall können auch besondere Regelungen zu Umsatzmietkomponenten zu reduzierten Mieteinnahmen führen. In den vorstehenden Fällen könnten sich erhebliche negative Folgen für die Werthaltigkeit des Anlageobjekts ergeben.

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

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

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

Da bei der Veräußerung der Immobilie der Fondsgesellschaft der Verkaufspreis u. a. von der Ertragskraft der Immobilie und damit in erster Linie von der aktuellen Vermietungssituation des Objekts, von der Standortqualität bzw. der zum Zeitpunkt der Veräußerung am Markt bestehenden Nachfrage von Investoren abhängig sein wird, ist nicht vorhersehbar, ob eine Veräußerung bzw. eine Verwertung durch die finanzierende Bank zu für die Anleger günstigen Konditionen möglich sein wird. Darüber hinaus sind die Wertentwicklung der Immobilie und der erzielbare

Wiederverkaufspreis auch von heute nicht vorhersehbaren, markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Faktoren abhängig.

Das wirtschaftliche Ergebnis aus einer Beteiligung des Anlegers an dem vorliegenden Beteiligungsangebot basiert letztlich zu einem maßgeblichen Teil auf den tatsächlich zu einem späteren Zeitpunkt zu erzielenden Veräußerungserlösen und dem Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilie durch die Fondsgesellschaft. Es besteht ein entsprechend hohes Risiko, dass die Immobilie tatsächlich nicht oder nur zu stark von den Annahmen bzw. den Absichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Ankaufszeitpunkt abweichenden Zeitpunkten veräußert werden kann, was auch zu einer deutlich längeren Haltedauer der Immobilie und damit ggf. der Beteiligung aus der Sicht der Anleger führen kann, wobei eine geänderte, beispielsweise auch erheblich längere Dauer der Fondsgesellschaft und damit der Beteiligungsdauer sich auch aus anderen Gründen ergeben kann (die Änderung der Dauer der Fondsgesellschaft kann im Rahmen der Vorgaben in den Anlagebedingungen i. V. m. dem Gesellschaftsvertrag durch Beschluss der Gesellschafter gemäß Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft verändert werden).

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

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

Ist die Fondsgesellschaft durch externe Einflüsse (z. B. im Fall einer erforderlichen, jedoch nicht möglichen Anschlussfinanzierung) gezwungen, die Immobilie unter Zeitdruck und/oder in einem schwierigen Marktumfeld oder zu ungünstigen Konditionen zu verkaufen, kann es ebenfalls zu einem signifikant geringeren Verkaufserlös und/oder höheren Kosten kommen. Es können weiterhin Risiken im Rahmen der mittelbaren oder unmittelbaren Veräußerung der Immobilie auftreten (z. B. Insolvenz des Käufers oder auch Risiken aus der Übernahme von Gewährleistungen oder Haftungsverpflichtungen oder aus daraus resultierenden Rückabwicklungen), die dazu führen können, dass der Verkauf letztlich scheitert oder rückabgewickelt wird bzw. dass hohe Kosten und Aufwendungen in diesem Zusammenhang entstehen bzw. dass der Veräußerungserlös merklich reduziert wird. Eine Verminderung des Verkaufserlöses oder Schwierigkeiten, die Immobilie zum geplanten Zeitpunkt zu veräußern, können zu einer auch erheblichen Verminderung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Beteiligung für den Anleger führen.

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

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

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

#### (a) Risiken im Fall der Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs

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

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

Ein unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligter Kommanditist haftet grundsätzlich persönlich für die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft. Der Eintritt eines Kommanditisten in eine bestehende geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wird jedoch erst mit der Eintragung des Eintritts des Kommanditisten im Handelsregister wirksam (vgl. § 152 Abs. 4 KAGB). Mit seiner Eintragung in das Handelsregister ist seine Haftung gegenüber Dritten für nach diesem Zeitpunkt entstehende Verbindlichkeiten auf die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beschränkt.

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

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

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

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

Trotz gesetzlicher Haftungsbefreiung gemäß § 152 Abs. 6 KAGB lässt sich nicht ausschließen, dass die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nach dem Ausscheiden des Kommanditisten nach insolvenzrechtlichen Bestimmungen angefochten wird, sollte ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Fondsgesellschaft eröffnet werden. Dies gilt auch im Hinblick auf die Haftungsbefreiung gemäß § 161 Abs. 4 KAGB nach Beendigung einer Liquidation, wenn es danach zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Fondsgesellschaft kommt.

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

#### **(c) Eingeschränkte Fungibilität / Übertragbarkeit**

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

Des Weiteren ist jede Übertragung bzw. Verfügung in sonstiger Weise über den (Treuhand-)Anteil an der Fondsgesellschaft durch den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft (für Treuhandanteile haltende Anleger in Verbindung

mit dem Treuhandvertrag) beschränkt. Beabsichtigte Übertragungen bzw. Verfügungen in sonstiger Weise sind vorab der Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich anzuzeigen. Die zur Übertragung bzw. Verfügung in sonstiger Weise erforderliche Zustimmung kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn infolge der Übertragung des bzw. Verfügung über den Gesellschaftsanteil:

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

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

#### **(d) Versäumnis von Fristen / verspätete Gutschrift des Anlagebetrags**

Kommt ein Anleger als Treugeber oder Kommanditist seinen Zahlungsverpflichtungen nicht rechtzeitig und vollständig nach, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Treuhandkommanditist von der Beitrittsvereinbarung mit dem säumigen Anleger zurücktreten. Anstelle des Rücktritts kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Gesellschafters unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5% Ausgabe-

aufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Gesellschafter der Fondsgesellschaft die diesbezüglichen Kosten zu ersetzen. Bei nicht fristgerechter Einzahlung der Einlagen können dem in Verzug geratenen Gesellschafter zudem Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt. Wird die vom Treugeber gezeichnete Pflichteinlage aufgrund einer nur teilweisen Leistung von der Fondsgesellschaft herabgesetzt, so kommt ein Treuhandvertrag nur im Hinblick auf den herabgesetzten Kapitalanteil zustande. Somit besteht für den Anleger die Gefahr, zusätzliche Kosten zahlen zu müssen oder nur einen geringeren als den gezeichneten Betrag in die Fondsgesellschaft investieren zu können.

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

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

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

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

**(f) Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts**

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch einen Kommanditisten oder für diesen durch den Treuhänder oder ein sonstiger Austritt sind während der Dauer der Fondsgesellschaft ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

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

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

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

Es können sich zwischen Vertragspartnern Interessenkonflikte und damit nachteilige Entscheidungen für die Fondsgesellschaft und ihre Gesellschafter (Anleger) ergeben. Aufgrund von personellen, geschäftlichen oder kapitalmäßigen Verflechtungen zwischen einzelnen Vertragspartnern ergibt sich – ggf. trotz entsprechender Vorkehrungen wie Interessenkonfliktregelungen, vertraglicher Bestimmungen und Absicherungen bzw. trotz Beaufsichtigung durch staatliche Aufsichtsbehörden – regelmäßig ein erhöhtes Risiko

von Interessenkonflikten, insbesondere, da die Funktion der Kapitalverwaltungsgesellschaft, des geschäftsführenden Kommanditisten und auch die Treuhandfunktion insgesamt durch die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wahrgenommen wird. Zudem ist die PATRIZIA Real Estate Corporate Finance and Service GmbH, ein Unternehmen innerhalb des PATRIZIA-Konzerns, Mieterin der Fondsgesellschaft.

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

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

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

Durch vorgenannte Risiken kann es zu einer Schlechtführung bzw. -verwaltung und damit für den Anleger zu geringeren Ausschüttungen/Entnahmen bzw. geringeren Rückflüssen an die Anleger als im Rahmen des Beteiligungskonzepts angestrebt kommen. In gravierenden Fällen

ist auch der teilweise oder vollständige Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag für die Anleger nicht auszuschließen.

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

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

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

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

#### **(i) Vertraulichkeit und Kommunikationsmöglichkeiten unter Anlegern**

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



**(j) Risiken in Bezug auf den Treuhandkommanditisten**

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

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

**(k) Widerruf von Beteiligungen**

Dem Anleger kann nach deutschem Recht als Verbraucher ggf. die gesetzliche Möglichkeit eines Widerrufs offenstehen. Wird ein Widerrufsrecht wirksam ausgeübt, hat die Fondsgesellschaft den dem Anleger zustehenden Rückgewähranspruch aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft zu erfüllen. Sofern die Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung des Widerrufsrechts nicht über ausreichende Mittel zur Rückzahlung der vom Anleger gewährten Mittel verfügt, besteht das Risiko, dass der Anleger seine gewährten Mittel nicht oder nicht in vollem Umfang zurückerhält. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt – insbesondere

durch einzelne Gerichte oder aufgrund dann gefestigter Rechtsprechung – festgestellt wird, dass die Widerrufsbelehrung und/oder die Verbraucherinformationen nicht den gesetzlichen Anforderungen genügen/genügt und/oder nicht wirksam erfolgt/mitgeteilt sind/ist und dadurch das Widerrufsrecht eines Anlegers – u. U. auch nach sehr langer Zeit – nicht erloschen ist. Insofern besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere Anleger zu einem späteren Zeitpunkt – insbesondere nach Abschluss des Angebots der Beteiligung an der Fondsgesellschaft – wirksam den Widerruf ihrer Beteiligung erklären. In diesem Fall wäre die Fondsgesellschaft verpflichtet, dem widerrufenden Anleger die ihm in diesem Fall zustehenden Forderungen zu erstatten. Diese Konsequenz der Ausübung eines späteren Widerrufs (nach Abschluss des Angebots) hätte negative Auswirkungen auf die für Auszahlungen zur Verfügung stehende Liquidität. Es kann sein, dass in solch einem Fall die Auszahlungen reduziert oder ausgesetzt werden müssen und/oder – insbesondere für den Fall des Widerrufs durch eine größere Anzahl von Anlegern – die Fondsgesellschaft ihren fälligen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht in voller Höhe nachkommen kann. Auch eine Insolvenz der Fondsgesellschaft kann in solch einem Fall eintreten. Für die in der Fondsgesellschaft verbleibenden Anleger kann dies eine auch erhebliche Verminderung der Rentabilität ihrer Beteiligung und in gravierenden Fällen den teilweisen oder vollständigen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

**(l) Insolvenz der Fondsgesellschaft / keine Kapitalgarantie**

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

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

### 6.3.4 Steuerliche Risiken

#### (a) Allgemeines steuerliches Risiko

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

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

Der Anleger sollte vor einer Anlageentscheidung den gesamten Verkaufsprospekt sorgfältig prüfen und bezüglich der steuerlichen Aspekte insbesondere den Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ berücksichtigen. Vor der Anlageentscheidung sollte der Anleger stets einen auf diesem Gebiet erfahrenen steuerlichen Berater hinzuziehen.

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

#### (b) Steuerliche Transparenz der Beteiligungsstruktur

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

#### (c) Qualifikation der Einkünfte

Das vorliegende Beteiligungsangebot beruht auf der Annahme, dass die Fondsgesellschaft mit der Vermietung der Immobilie sowie der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind (ebenso wird davon ausgegangen, dass der in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im steuerlichen Privatvermögen hält).

Die Vermietung einer Immobilie ist grundsätzlich eine vermögensverwaltende Tätigkeit. Das vorliegende Beteiligungsangebot beruht auf der Annahme, dass der (gewerbliche) Betrieb der Kurzzeitstellplätze durch ein drittes Unternehmen der Fondsgesellschaft steuerlich nicht zugerechnet werden kann. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung, bspw. im Rahmen einer Außenprüfung, zu einem anderen Ergebnis kommt und die Tätigkeit der Fondsgesellschaft als gewerbliche Tätigkeit qualifiziert. Darüber hinaus könnte die Vermietung der Immobilie im

Einzelfall auch aus anderen Gründen, bspw. bei Hinzutreten weiterer Umstände, als gewerbliche Tätigkeit qualifiziert werden. Insofern besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Einkünfte der Fondsgesellschaft als solche aus Gewerbebetrieb qualifiziert werden könnten. Dieses Risiko bestünde insbesondere auch dann, wenn bei einer Auswechslung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ein Dritter gleichzeitig auch geschäftsführender Kommanditist würde.

Sollte die Finanzverwaltung entgegen den Annahmen in diesem Verkaufsprospekt von einer gewerblichen Betätigung der Fondsgesellschaft ausgehen, würden sämtliche Erträge als Einkünfte aus Gewerbebetrieb der Gewerbesteuer unterliegen und dem Anleger als solche zugerechnet werden. Damit wären auch die auf Ebene der Fondsgesellschaft erwirtschafteten Einkünfte gewerbesteuerpflichtig. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft in erheblichem Ausmaß negativ beeinflussen (insbesondere bei Anwendbarkeit der Zinsschranke des § 4 h EStG, die den steuerlichen Zinsabzug beschränkt) und somit zu nachteiligen Auswirkungen auf die möglichen Erträge nach Steuern aus der Beteiligung des Anlegers bis hin zum Entfall derartiger Rückflüsse aus der Beteiligung führen. Die Gewerbesteuer ist im Rahmen des § 35 EStG zwar pauschal auf die persönliche Einkommensteuer des Anlegers anrechenbar. Dies kann dennoch bei dem Anleger zu einer höheren steuerlichen Belastung führen, da die Gewerbesteuer im Rahmen der persönlichen Einkommensteuer des Anlegers unter bestimmten Umständen nicht vollständig angerechnet werden kann.

Sofern die Fondsgesellschaft also durch ihre Tätigkeit gewerbliche Einkünfte erzielt, der Anleger seine Beteiligung in einem Betriebsvermögen hält oder er sich über eine Kapitalgesellschaft beteiligt, würde dies zu einer abweichenden steuerlichen Beurteilung und damit für den Anleger gegebenenfalls zu einer höheren oder zusätzlichen steuerlichen Belastung führen. Zudem wäre ein eventueller Gewinn aus der Veräußerung des Anlageobjekts oder der Beteiligung an der Fondsgesellschaft in jedem Fall – d. h. auch unabhängig von einer sogenannten Spekulationsfrist – steuerpflichtig. Ein möglicher Veräußerungsgewinn unterläge ggf. als laufender Gewinn der Gewerbesteuer. Dadurch würde sich auch die Rentabilität der Beteiligung für den Anleger erheblich vermindern.

Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung aufgrund der Tätigkeit der Fondsgesell-

schaft, ihrer gesellschaftlichen Zusammensetzung oder der Übernahme von Tätigkeiten von Gesellschaftern für die Fondsgesellschaft gewerbliche Einkünfte festsetzt. Insofern ergeben sich wie zuvor beschrieben Nachteile aufgrund einer verminderten Rentabilität.

#### **(d) Zurechnung der Einkünfte**

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

#### **(e) Behandlung von Aufwendungen und Aufteilung von Anschaffungskosten**

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

#### **(f) Verlustausgleichsbeschränkung**

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

**(g) Einführung einer generellen Veräußerungsgewinn-Besteuerung**

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

**(h) Fehlende Einkunftserzielungsabsicht**

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

**(i) Gewerblicher Grundstückshandel**

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

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

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

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

**(j) Fehlender Vorsteuerabzug**

Die Fondsgesellschaft vermietet das Anlageobjekt zum Teil umsatzsteuerfrei. Damit entfällt ein entsprechender (anteiliger) Vorsteuerabzug der Fondsgesellschaft. Es

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

#### **(k) Gleichverteilungsabrede**

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

#### **(l) Erneuter Anfall von Grunderwerbsteuer**

Der Grunderwerbsteuer unterliegt u. a. eine Änderung im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft, bei der entweder unmittelbar oder mittelbar innerhalb von 5 Jahren mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. In diesem Zusammenhang

würden Übertragungen von Kommanditanteilen an der Fondsgesellschaft an neue Gesellschafter, die zusammen mit weiteren Gesellschafterwechseln eine (mittelbare) Änderung des Gesellschafterbestandes der Fondsgesellschaft von mindestens 95% repräsentieren, der Grunderwerbsteuer unterliegen. Ebenso besteht das Risiko, dass durch den Beitritt von Treugebern über die Treuhandkommanditisten mittelbar oder zusammen mit unmittelbaren Änderungen der Gesellschafterbestandes mindestens 95% der Anteile an Gesellschaftsvermögen übergehen. Der Anlegerbeitritt, Treugeberwechsel sowie Wechsel von Treugebern in die Stellung eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten werden dabei mitgezählt. In der Fondsgesellschaft ist der geschäftsführende Kommanditist gemäß § 4 Abs. (5) des Gesellschaftsvertrages durch fortlaufende Kapitalerhöhung mit 5,33% an den festen Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) beteiligt. Bei einer Beteiligung von 5% oder weniger am Vermögen der Fondsgesellschaft oder einem direkten oder indirekten Gesellschafterwechsel bei dem geschäftsführenden Kommanditisten von mindestens 95% würde die von ihm konzeptionsgemäß gehaltene mindestens 5,33%ige Beteiligung an den festen Kapitalkonten der Fondsgesellschaft ebenfalls als Übertragung dieser Beteiligung mitgezählt. Es besteht das Risiko, dass aufgrund einer Beteiligung von 5% oder weniger am Vermögen der Fondsgesellschaft oder eines Anteilseignerwechsels bei dem geschäftsführenden Kommanditisten zusammen mit unmittelbaren oder mittelbaren Anteilseignerwechseln auf Ebene der Fondsgesellschaft oder Treugeberwechseln ein (indirekter) Wechsel von 95% der Anteile am Vermögen der Fondsgesellschaft in einem relevanten 5-Jahreszeitraum begründet wird und hierdurch Grunderwerbsteuer ausgelöst würde.

Derzeit wird eine Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes diskutiert, nach der eine konsequente Besteuerung aller Grundstücksübertragungen, insbesondere sogenannter „Share Deals“, angestrebt wird. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht absehbar, ob und in welchem Umfang diese Gesetzesänderungen die vorgenannt dargestellte Rechtslage ändern würden und zu einer erneuten Grunderwerbsteuerbelastung für die Fondsgesellschaft führen könnten. Es besteht insbesondere das Risiko, dass in diesem Zusammenhang die im Hinblick auf den Gesellschafterbestand bisher geltende gesetzliche Grenze von 95% herabgesetzt wird oder eine andere nachteilige Gesetzesänderung erfolgt, nach der aufgrund des Beitritts der Anleger oder aufgrund einer anderen Änderung im Gesellschafterbestand der Fondsgesellschaft (ggf. auch rückwirkend) die Grunderwerbsteuer abweichend zur derzeitigen Rechtslage ausgelöst werden würde.

Die Grunderwerbsteuer beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 3,5 % des Grundbesitzwerts der Immobilie.

Sofern durch die direkte oder indirekte Änderung des Gesellschafterbestandes der Fondsgesellschaft Grunderwerbsteuer ausgelöst würde, würde sich die steuerliche Belastung der Fondsgesellschaft erhöhen und Auszahlungen an die Anleger würden sich entsprechend verringern oder ganz ausbleiben.

#### **(m) Erbschaftsteuer**

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

#### **(n) Betriebsprüfung und Rechtsverfolgung**

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

#### **6.3.5 Maximales Risiko**

Die in den vorstehenden Abschnitten dargestellten Erläuterungen beschreiben die wesentlichen einzelnen Risiken, die mit einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft verbunden sind. Die beschriebenen Risikofaktoren können nicht nur einzeln auftreten, sondern sich vielmehr auch gemeinsam realisieren. Dadurch können sich die beschriebenen Auswirkungen auch über die Summe der einzelnen Auswirkungen hinaus verstärken. Dies kann für den Anleger zu erheblich geringeren Rückflüssen als im Rahmen dieses Verkaufsprojekts als angestrebt dargelegt führen, wobei auch ein Verlust des gesamten Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeauf-

schlag nicht ausgeschlossen werden kann. Unabhängig von den vorstehend dargestellten Risiken können heute nicht vorhersehbare Entwicklungen das Ergebnis der Beteiligung für die Anleger negativ beeinflussen.

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

#### **6.3.6 Weitere tatsächliche und rechtliche Risiken**

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

## 7. ANTEILE

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

### 7.1 ANTEILSKLASSEN, ANTEILE MIT UNTERSCHIEDLICHEN RECHTEN

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

### 7.2 ART UND HAUPTMERKMALE DER ANTEILE

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

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

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

#### 7.2.1 Stimmrechte, Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

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

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

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

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

Gesellschafterbeschlüsse bedürfen regelmäßig der einfachen Mehrheit, so z. B. über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Wahl des Abschlussprüfers, die Entlastung von Komplementär und geschäftsführendem Kommanditisten sowie den etwaigen Ausschluss von Gesellschaftern.

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

- eine Änderung des Gesellschaftsvertrags (mit der Maßgabe, dass die Änderung der Dauer der Gesellschaft der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf) oder weitere Kapitalerhöhungen nach Abschluss der Platzierungsfrist gemäß § 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags,
- der Widerruf der Geschäftsführungsbefugnis und der Generalvollmacht des geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 9 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags,
- die vollständige oder teilweise Einstellung der Tätigkeit der Fondsgesellschaft,
- eine Veräußerung des Gesellschaftsvermögens oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens, soweit

nicht gemäß § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags in die Zuständigkeit des geschäftsführenden Kommanditisten und nicht gemäß § 2 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag in die Zuständigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft fallend, sowie

- Änderung sowie Kündigung des mit dem geschäftsführenden Kommanditisten in seiner Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrags; Abschluss eines neuen Fremdverwaltungsvertrags mit einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft.

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

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

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

Soweit nach dem Gesellschaftsvertrag eine schriftliche Abstimmung oder Zustimmung der Gesellschafter erforderlich ist, steht dem eine internetgestützte bzw. elektronische Abstimmung bzw. Zustimmung gleich. Die Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens nach Art des Umlaufverfahrens gefasst. Das Abstimmungsverfahren ist – sofern nicht gesetzlich abweichend geregelt – einmal jährlich bis spätestens zum 30.11. eines Jahres, erstmals für das Geschäftsjahr 2018 durchzuführen. Den Gesellschaftern werden alle zur Teilnahme und Abstimmung erforderlichen Informationen und Dokumente unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Angabe der Tagesordnung in Textform übermittelt. Über das Ergebnis der Abstimmung sind die Gesellschafter durch Niederschrift zu unterrichten. Der Inhalt der Niederschrift gilt als von dem einzelnen Gesellschafter genehmigt, wenn er der Richtigkeit nicht binnen zwei Wochen seit dem Empfang gegenüber der Geschäftsführung schriftlich unter Angabe von Gründen widerspricht.



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

#### 7.2.2 Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte

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

Der geschäftsführende Kommanditist informiert die Gesellschafter im Rahmen seiner gesellschaftsvertraglichen Verpflichtungen über wesentliche geschäftliche Vorgänge und über die wirtschaftliche Situation der Fondsgesellschaft und hat darüber hinaus jährlich den Gesellschaftern über den Geschäftsverlauf und die Lage der Fondsgesellschaft zu berichten.

Alle Gesellschafter und deren mögliche Vertreter haben über sämtliche Angelegenheiten und Unterlagen der Fondsgesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren. Unterlagen und Informationen betreffend die Fondsgesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, dürfen nur an einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit

verpflichteten und für beide Seiten vertrauenswürdigen Dritten (Berater) weitergegeben werden; dieser darf von der Verschwiegenheitspflicht nicht entbunden werden.

#### 7.2.3 Ergebnisbeteiligung, Entnahmen und Liquiditätsüberschuss

Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Fondsgesellschaft, wie es sich nach Berücksichtigung der Vergütung für den Komplementär ergibt, bestimmt sich grundsätzlich nach dem Verhältnis des eingezahlten Kapitalkontos I und II zum jeweiligen Bilanzstichtag. Abweichend davon werden auf Basis der gesellschaftsvertraglichen Regelungen nach Möglichkeit die Verluste während der Laufzeit der Platzierungsfrist, soweit möglich auch für steuerliche Zwecke, so verteilt, dass sämtliche Gesellschafter entsprechend ihrer vertragsgemäß eingezahlten Einlage gleichgestellt werden. Ab Auflösung der Fondsgesellschaft erfolgt die Ergebnisverteilung für Liquidationsgewinne oder -verluste aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens abweichend von vorstehender Regelung nach dem Verhältnis der eingezahlten Kapitalkonten I. Dies führt dazu, dass der geschäftsführende Kommanditist, dessen Stellung derzeit vorbehaltlich § 26 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags die Kapitalverwaltungsgesellschaft innehat, der strukturbedingt stets mindestens 5,33 % der Anteile ausschließlich am Kapitalkonto I hält, auch an einem Auseinandersetzungsguthaben und Liquidationserlös mit selbigem Anteil proportional zu seiner geleisteten Kapitaleinlage auf dem Kapitalkonto I und folglich disquotal und von einem positiven Liquidationserlös überproportional unter Berücksichtigung des gesamten Kapitals (Kapitalkonten I und II) partizipiert. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe der Kapitalanteile übersteigen; eine Ausgleichspflicht gegenüber der Fondsgesellschaft ergibt sich hierdurch nicht; die Vorschriften über die beschränkte Haftung für Kommanditisten (§ 172 HGB) bleiben unberührt. Sonderwerbungskosten sind der Fondsgesellschaft ohne besondere Aufforderung bis spätestens Ende Februar des Folgejahres schriftlich mitzuteilen; anderenfalls ist die Fondsgesellschaft nicht verpflichtet, die Sonderwerbungskosten in der Steuererklärung zu berücksichtigen, und es können zusätzliche Kosten für den jeweiligen Anleger berechnet werden. Dies gilt entsprechend für Sonderbetriebsausgaben und -vermögen. Sollten bei Anlegern Ergebnisse als steuerlich beachtliche Sonderbetriebseinnahmen oder Sonderwerbungskosten entstehen, so sind diese Ergebnisse für steuerliche Zwecke ausschließlich diesen zuzuweisen. Sofern hieraus bei der Fondsgesellschaft Mehrbelastungen resultieren, sind diese

von dem verursachenden Anleger zu tragen. Details zu vorstehenden Angaben siehe in § 18 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft.

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

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

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

#### 7.2.4 Abfindung

Scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft aus, hat er grundsätzlich Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung. Der Anteil des Anlegers am Verkehrswert der Fondsgesellschaft (Verkehrswert der Beteiligung) bestimmt sich nach dem Verhältnis dessen fester Kapitaleinlage Kapitalkonto I zur Summe sämtlicher fester Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft). Scheidet ein Gesellschafter aus den in § 26 Abs. 1 lit. (b) bis (f) des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft genannten Gründen aus der Fondsgesellschaft aus, bestimmt sich die Abfindung nach dem Verkehrswert der Beteiligung unter Berücksichtigung eines Abschlags in Höhe von 20 % (verminderter Verkehrswert der Beteiligung). Die Abfindung wird sechs Monate nach ihrer verbindlichen Feststellung fällig, frühestens aber sechs Monate nach Wirksamwerden der Kündigung. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, die Abfindung in fünf gleichen Jahresraten auszuzahlen. In diesem Fall ist der jeweils rückständige Rest mit einem für Spareinlagen üblichen Zinssatz jährlich zu verzinsen.

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

Die Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft erfolgt zunächst ausschließlich über den Treuhandkommanditisten, jeder Anleger kann seine Treuhandbeteiligung jedoch gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags nach Ablauf der Platzierungsfrist spätestens aber 1 Jahr nach seinem Beitritt in eine direkte Beteiligung an der Fondsgesellschaft umwandeln. Voraussetzung für die Umwandlung ist die Erteilung einer Handelsregistervollmacht in notariell

beglaubigter Form an die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Kosten des wechselnden Gesellschafters/Treuegebers. Der wechselnde Treugeber hat die durch eine solche Umwandlung entstehenden Kosten zu tragen. Die für den wechselnden Treugeber im Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt 100 Euro.

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

#### 7.2.6 Haftung der Gesellschafter bzw. Treugeber, Ausschluss der Nachschusspflicht

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

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

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

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

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

Mit der vollständigen Erbringung des gezeichneten Beteiligungsbetrags zuzüglich des Ausgabeaufschlags erlischt der Anspruch gegen einen Gesellschafter auf Leistung der Einlage. Über die Verpflichtung zur Leistung des in der Beitrittsvereinbarung vereinbarten Beteiligungsbetrags zuzüglich des Ausgabeaufschlags hinaus übernehmen die Gesellschafter keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten oder Haftungen. Dies gilt auch im Fall einer Auflösung der Fondsgesellschaft. Ein Gesellschafter ist nicht zum Ausgleich entstandener Verluste verpflichtet, § 707 BGB bleibt somit anwendbar. Unberührt von diesem vertraglichen Haftungsausschluss bleibt die gesetzliche Regelung über die Haftung der Kommanditisten, bzw. der Treugeber im Innenverhältnis zum Treuhandkommanditisten gemäß Treuhandvertrag, gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB.

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

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

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

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

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

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

#### 7.4.1 Gesamtbetrag, Anzahl der ausgegebenen Anteile, Mindestbeteiligung

Gegenstand dieses Beteiligungsangebots sind Kommanditbeteiligungen. Der Gesamtbetrag der den Anlegern angebotenen Anteile an der Fondsgesellschaft (Emissionskapital der Fondsgesellschaft) beläuft sich auf bis zu 12.600.000 Euro.

Zum Zeitpunkt der Prospektauflegung sind nur Anteile in Höhe von 20.000 Euro von der Fondsgesellschaft ausgegeben, die von der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in ihrer Funktion als Gründungskommanditist und als geschäftsführender Kommanditist der Fondsgesellschaft gehalten werden. Die Anzahl der angebotenen (Kommandit-)Anteile beträgt unter Berücksichtigung des Emissionskapitals und der Mindestbeteiligung maximal 1.260.

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

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

##### (a) Ausgabe der Anteile, Kapitalerhöhungen

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

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils sowie durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bis zum Ende der Platzierungsfrist in einem oder mehreren Schritten zu erhöhen. Der Kapitalanteil des geschäftsführenden Kommanditisten erhöht sich dabei fortlaufend automatisch gemäß § 4 Abs. 5 und § 3 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft, sodass dessen relative Beteiligung stets mindestens 5,33 % sämtlicher fester Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) ist.

Mit der Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung und der Annahme des Angebots des Anlegers zum Abschluss eines Treuhandvertrags durch den Treuhandkom-

manditisten erhöht sich der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten vorbehaltlich des § 4 Abs. 2 und § 3 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft automatisch, ohne dass es einer weiteren Maßnahme oder Erklärung bedarf.

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

#### **(b) Beitritt zur Fondsgesellschaft (Beitrittsverfahren)**

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

**PATRIZIA GrundInvest**  
**Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**  
**Anlegerbetreuung / Treuhandservice**  
**Fuggerstraße 26**  
**86150 Augsburg**

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

Die unterzeichnete Beitrittsvereinbarung stellt ein rechtsverbindliches Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrags und dadurch zur mittelbaren Beteiligung an der Fondsgesellschaft als Treugeber dar. Wie vorstehend ausgeführt, beteiligen sich Anleger zunächst mittelbar über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft. Die Beteiligung erfolgt auf der Grundlage der Regelungen des als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft und des als Anlage III beigefügten Treuhandvertrags sowie der Beitrittsvereinbarung (einschließlich der Akzeptanz der Nutzungsbedingungen für das Fondsportal wie in Anlage IV zu diesem Verkaufsprospekt abgedruckt durch den beitretenden Anleger). Die Beteiligung als Treugeber erfolgt nach Annahme des Angebots zum Abschluss eines Treuhandvertrags durch den Treuhandkommanditisten.

Die Beitrittsvereinbarungen werden grundsätzlich in der Reihenfolge ihres zeitlichen Eingangs registriert und angenommen, sofern freies Zeichnungskapital zur Verfügung steht bzw. sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht weitere bzw. abweichende Annahmekriterien nach eigenem

Ermessen zugrunde legt. Die Annahme einer Beitrittserklärung kann nicht garantiert werden. Ein Anspruch auf Annahme besteht nicht.

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

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

#### **(c) Ausgabepreis der Anteile**

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

#### **(d) Zahlungsweise und -termin; Verzug**

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

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

Die Kontoverbindung der Fondsgesellschaft lautet wie folgt:

**Kontoinhaber:** PATRIZIA GrundInvest  
 Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co.  
 geschlossene Investment-KG  
**Bank:** Commerzbank AG  
**IBAN:** DE18 7208 0001 0100 0081 10  
**BIC:** DRESDEFF720

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

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

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

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

##### (a) Rückgaberechte / Rücknahme von Anteilen

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

##### (b) Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund

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

##### (c) Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft

Ein Gesellschafter kann gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags aus der Fondsgesellschaft durch Gesellschafterbeschluss aus wichtigem Grund ausgeschlossen werden; das Treuhandverhältnis kann außerordentlich beendet werden. Ein wichtiger Grund liegt grundsätzlich dann vor, wenn den übrigen Gesellschaftern unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung

der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit dem betreffenden Gesellschafter nicht zugemutet werden kann.

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

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

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

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

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

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

## 7.5 ANGABEN ZUM JÜNGSTEN NETTOINVENTARWERT

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

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

## 7.6 ÜBERTRAGUNG, BELASTUNG UND TEILUNG VON ANTEILEN

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

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

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

## 7.7 EINSCHRÄNKUNG DER HANDELBARKEIT VON ANTEILEN

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

- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat grundsätzlich einer Übertragung des oder sonstigen Verfügung über einen Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil zuzustimmen. Die Zustimmung kann insbesondere bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden.
- Ein wichtiger Grund liegt insbesondere auch dann vor, wenn an Personen übertragen oder zu deren Gunsten in sonstiger Weise verfügt werden soll, die (i) Staatsangehörige der USA sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („Green Card“), (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt/Wohnsitz oder Sitz in den USA haben und/oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA eingehen oder einer solchen anbieten. Vorstehendes gilt gleichermaßen für sämtliche juristischen Personen, und Personenhandels-gesellschaften, sonstige Personenmehrheiten, Stiftungen, Trusts oder sonstige verselbständigte Vermögensmassen, die nach dem Recht eines US-Bundesstaates errichtet sind (jeweils unabhängig davon, ob sie nach dem Recht des jeweiligen US-Bundesstaates selbst Träger von Rechten und Pflichten sein können) und/oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind.
- Ein wichtiger Grund liegt ebenfalls vor, wenn infolge der Übertragung bzw. Verfügung (i) gegen in- oder ausländisches Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstiges Aufsichtsrecht verstoßen wird und/oder die Fondsgesellschaft künftig in- oder ausländischem Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstigem Aufsichtsrecht unterläge, und/oder (ii) in sonstiger Weise gegen Gesetze oder Rechtsvorschriften verstoßen würde und/oder (iii) wenn sich ein Erwerber nicht nach den Vorschriften des Geldwäschegesetzes in der jeweils gültigen Fassung hinreichend legitimiert und/oder Steuern auf der Ebene der Fondsgesellschaft ausgelöst werden.
- Eine Übertragung kann jeweils nur zum Ablauf des 31.12. eines Jahres bzw. zum Beginn des 01.01. eines Jahres und nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass der Gesellschafter die beabsichtigte Übertragung bzw. Verfügung der Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich bis zum

30.11. des betreffenden Jahres unter Beifügung aller für die Übertragung erforderlichen Unterlagen angezeigt hat.

- Jeder Gesellschafter bzw. Treugeber kann über seinen Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil unter Einhaltung der nachstehenden Bedingungen verfügen, sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich zugestimmt hat. Hierunter fallen insbesondere jede Übertragung eines Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils oder eines Teils eines Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils, beispielsweise anlässlich einer Schenkung, Veräußerung oder der Aufnahme neuer Gesellschafter oder Treugeber und, soweit nicht nach diesem Vertrag unzulässig, sonstige Verfügungen über einen Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil sowie die Abtretung von anderen Rechten oder Ansprüchen eines Gesellschafters bzw. Treugebers, die auf seiner Zugehörigkeit zur Fondsgesellschaft beruhen (insgesamt auch als „Verfügungen“ bezeichnet).
- Für die Rechtsnachfolge und Übertragungen im Fall des Todes eines Gesellschafters gilt § 24 des Gesellschaftsvertrags (siehe dazu nachstehender Abschnitt 7.8).
- Die vollständige oder teilweise Übertragung eines Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht ist nicht gestattet.
- Die Bestellung von Pfandrechten ist grundsätzlich unzulässig, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf schriftlichen Antrag hiervon nach eigenem Ermessen Ausnahmen zulassen kann. Eine Einräumung von dinglichen Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil durch den Gesellschafter bzw. Treugeber ist ebenfalls unzulässig. Gleiches gilt für jede Form von Unterbeteiligungen oder Treuhandverhältnissen, die wirtschaftlich als Unterbeteiligung oder vergleichbar anzusehen ist.
- Die Teilung von Gesellschaftsanteilen zur Übertragung erfordert grundsätzlich die Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Bei Teilung entstehende Gesellschaftsanteile sollen mindestens 10.000 Euro betragen. Beteiligungen müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

- Übertragungen bzw. Teilungen von Treuhandbeteiligungen bedürfen in Ergänzung vorstehender Voraussetzungen jeweils der Zustimmung des Treuhandkommanditisten (§ 8 des Treuhandvertrags).
- Für den Handel mit Beteiligungen an der Fondsgesellschaft gibt es keinen funktionsfähigen Markt und es ist nicht absehbar, dass sich ein solcher Markt entwickelt. Die Fungibilität ist somit eingeschränkt, ein Verkauf der Beteiligung ist nicht gewährleistet (siehe dazu die Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit. c)).

## 7.8 TOD EINES GESELLSCHAFTERS

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

Liegt in der Person des Erben, des Vermächtnisnehmers oder des Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung ein wichtiger Grund gemäß § 23 Abs. 1 Satz 3 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft vor, kann der Übergang der Beteiligung binnen sechs Wochen nach Vorliegen der erforderlichen Informationen und Dokumente von der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Erklärung untersagt werden. In diesem Fall scheidet der Erbe aus der Fondsgesellschaft aus. Besteht der wichtige Grund in der Person des Vermächtnisnehmers bzw. Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung, bleibt der Erbe bzw. bleiben die Erben Gesellschafter.



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

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

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

## 8. KOSTEN

### 8.1 AUSGABEPREIS, AUSGABEAUFSCHLAG UND INITIALKOSTEN

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

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

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

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

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung, Arrangierung und Sicherung von Fremdkapital (einschl. von Eigenkapital-Zwischenfinanzierungen) erhält die Kapitalverwal-

tungsgesellschaft zusätzlich eine einmalige Vergütung in Höhe von 3,59% bezogen auf die anfängliche Nominalsumme der arrangierten Fremdfinanzierungen.

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

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 14,77% des Ausgabepreises. Dies entspricht 15,50% der gezeichneten Kommanditeinlagen und darin sind Vergütungen für die Vermittlung der Kommanditeinlagen von bis zu 8,5% der gezeichneten Kommanditeinlagen enthalten.

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

### 8.2 VERGÜTUNGEN UND KOSTEN

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

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

schnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Dieser Ansatz wurde vor dem Hintergrund gewählt, Fehlanreize zu vermeiden und Auszahlungen zeitnah nach Erwirtschaftung und Feststellung an die Anleger auszukehren. Beispielsweise wird so vermieden, dass eine unsachgemäß hohe Liquiditätsreserve vorgehalten wird, um den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft möglichst hoch auszuweisen um dadurch eine höhere Bemessungsgrundlage für die Vergütungskalkulation zu haben. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,7556% der Bemessungsgrundlage. Dabei beträgt die Mindestvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe mindestens 95.200 Euro p. a. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

- b) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält als Liquidator der Fondsgesellschaft während des Liquidationszeitraums maximal eine Vergütung in Höhe von bis zu 95.200 Euro p. a.
- c) Der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär) der Fondsgesellschaft erhält insgesamt eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von bis zu 0,0472% der Bemessungsgrundlage, maximal jedoch 5.950 Euro inkl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer.

Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde nicht vereinbart.

Insoweit nach aktueller Rechtslage Kosten für die Fondsgesellschaft entstehen, berücksichtigen die in vorstehenden Abschnitten 8.2.1 lit. a) bis e) genannten Beträge etwaige Umsatzsteuer auf der Basis der aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der Rechtslage, insbesondere durch Änderungen der gesetzlichen

Steuersätze, werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Gesellschaft zugute.

#### 8.2.2 Vergütungen auf Ebene einer Objektgesellschaft

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung verfügt die Fondsgesellschaft über keinerlei Objektgesellschaften und derzeit ist auch nicht vorgesehen solche zu erwerben. Gleichwohl, sollte die Fondsgesellschaft über eine oder mehrere Objektgesellschaft(en) verfügen, würden Kosten (bspw. Vergütung der Organe, etc.) auf Ebene der entsprechenden Objektgesellschaft sich mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft auswirken.

#### 8.2.3 Vergütungen, die an die Verwahrstelle zu zahlen sind

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

#### 8.2.4 Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen

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

- a) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- b) Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;
- c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;

- e) Für die Immobilien bzw. Objektgesellschaften entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- f) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- g) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Ansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- i) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von Dritten ab Zulassung zum Vertrieb in Rechnung gestellt werden;
- j) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

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

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

### 8.2.5 Transaktions- und Investitionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Fondsgesellschaft (bzw. ggf. ihrer Objektgesellschaften) die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Vermietung/Verpachtung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen

im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Vermietung/ Verpachtung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der direkt bzw. indirekt gehaltenen Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern und Gebühren werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

### 8.3 GESAMTKOSTENQUOTE

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

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

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

#### 8.4 SONSTIGE ANGABEN

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

#### 8.5 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ENTRICHTENDE ETWAIGE KOSTEN UND GEBÜHREN

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

- a) Kosten und Steuern im Zusammenhang mit einer direkten Beteiligung als Kommanditist (z. B. sofern der Anleger eine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung umwandelt): Bearbeitungs- und Registrierkosten einschließlich Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung ins oder Löschung aus dem Handelsregister. Die Kosten fallen in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung an; die Höhe bestimmt sich nach dem Gegenstandswert.
- b) Kosten, Steuern und Nachteile bei der Übertragung, Teilung oder sonstigen Verfügung über einen Kommandit- bzw. Treuhandanteil oder eines Übergangs von Todes wegen für den jeweiligen Erwerber (z. B. Käufer, Erbe, Vermächtnisnehmer) und Übertragenden (z. B. Verkäufer, Schenker, Erblasser) (als Gesamtschuldner). Zu diesen Kosten gehören insbesondere
  - i) Rechts- und Steuerberatungskosten oder Vermittlungsgebühren,
  - ii) ggf. Bearbeitungs- und Registriergebühren sowie
  - iii) die mit dem Nachweis der Erbfolge oder des Vermächtnisses sowie mit der Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten verbundenen Kosten.
- c) Kosten des Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft in dem Fall, dass ein Anleger seinen Kapitalanteil sowie den Ausgabeaufschlag nicht fristgerecht oder nicht in voller Höhe erbringt und die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen den Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung erklärt. Der Anleger trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten und die der Fondsgesellschaft dadurch entstehenden Schäden. Die Fondsgesellschaft ist zudem berechtigt, ihre Schadenersatzansprüche mit etwaigen Rückzahlungsverpflichtungen zu verrechnen.
- d) Anstelle des Rücktritts kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf der Grundlage der gesellschafts-

vertraglichen Regelungen den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Anlegers auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5 % Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Anleger die diesbezüglichen Kosten zu ersetzen.

- e) Bei nicht fristgerechter Einzahlung seines gezeichneten Kapitalanteils (Beteiligungsbetrags) nebst Ausgabeaufschlag können dem Gesellschafter außerdem Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt.
- f) Eigene Kosten, die ein Anleger individuell verursacht, sind von ihm selbst zu tragen. Dazu gehören beispielsweise Kommunikations-, Rechts- und Steuerberatungs- sowie Reisekosten, Kosten des Geldverkehrs (einschl. Bearbeitungs- und Bankgebühren), Kosten für einen Bevollmächtigten oder Sachverständigen und/oder persönliche Fremdfinanzierungskosten, Kosten für die Erstellung ausländischer Einkommensteuererklärungen. Anfallen können diese Kosten u. a. für
  - i) Ausübung von Mitteilungspflichten oder Informations- und Kontrollrechten (u. a. Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Fondsgesellschaft),
  - ii) Teilnahme an Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft oder für die Beschlussfassung im Wege der schriftlichen Abstimmung,
  - iii) Erteilung von Weisungen an den Treuhandkommanditisten,
  - iv) Beratung bei Veräußerung / Beendigung der Beteiligung,
  - v) Beratung bei einer Gesellschafterinsolvenz,
  - vi) Beratung bei Übertragungen von/sonstigen Verfügungen über Kommanditanteile(n) (z. B. im Wege der Schenkung, Veräußerung, Erbfall),
  - vii) Erstellung der Anlagen zur Erbschaft- bzw. Schenkungsteuererklärung,

viii) Erlangung von Ansässigkeitsbescheinigungen,

ix) Erstellung von steuerlichen Ergänzungsrechnungen,

x) Anträge beim Wohnsitz- oder Betriebsfinanzamt, oder

xi) Nachmeldung von individuellen Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben.

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

## 9. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

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

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

Die Beteiligung der Kommanditisten bzw. Treugeber am Ergebnis der Fondsgesellschaft, wie es sich nach Berücksichtigung der Vergütungen für den geschäftsführenden Kommanditisten, den Komplementär bzw. den Treuhandkommanditisten ergibt, bestimmt sich grundsätzlich nach dem Verhältnis des eingezahlten Kapitalkontos I und II zum jeweiligen Bilanzstichtag. Ab Auflösung der Fondsgesellschaft erfolgt die Ergebnisverteilung für Liquidationsgewinne oder -verluste aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens abweichend von vorstehender Regelung nach dem Verhältnis der eingezahlten Kapitalkonten I.

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

von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden, entscheiden. Die Gesellschafter nehmen grundsätzlich im Verhältnis des Kapitalkontos I und II an Entnahmen teil. Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) enthalten ggf. auch Kapitalrückzahlungen an die Anleger. An Entnahmen von Netto-Verwertungserlösen aus der Veräußerung der Immobilie durch die Fondsgesellschaft nehmen die Gesellschafter im Verhältnis der Kapitalkonten I teil.

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

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

bedarf die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Entnahme, die den Wert der Einlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers.

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

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

Die Mieteinnahmen als Hauptfaktor der zu erwartenden Erträge aus dem Anlageobjekt berücksichtigen auf Basis der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Mietverhältnisse die vertraglich vereinbarten Mieten und spiegeln im Folgenden die entsprechende Jahresnettomiete (vgl. hierzu Abschnitt 5.2.3.3) wider. Ferner geht die Prognose der Kapitalverwaltungsgesellschaft hinsichtlich der Entwicklung der möglichen Mieteinnahmen basierend auf den nachfolgenden angenommenen Inflationsraten für das Jahr 2018 von 1,5% und vom Jahr 2019 bis zum Ende der angestrebten Fondslaufzeit von dem von der Europäischen Zentralbank (EZB) angestrebten Inflationsziel von 2,0% p. a. aus. Aufgrund dieser Annahme werden die aktuellen Mietansätze entsprechend den Wertsicherungsvereinbarungen der einzelnen Mietverträge und -vereinbarungen über die Laufzeit des jeweiligen Mietvertrags bzw. der jeweiligen Mietvereinbarung fortgeführt. Hinsichtlich der Entwicklung der Marktmieten geht die Kapitalverwaltungsgesellschaft in der internen Prognoserechnung davon aus, dass diese sich über die Fondslaufzeit durchschnittlich um 1,95% p. a. steigern werden. Für die zum Ankaufszeitpunkt nicht vermieteten Flächen wurde angenommen, dass diese durch aktives Assetmanagement und unter Ansatz entsprechender Vermietungs- und Ausbaurückstellungen vermietet werden. Im Rahmen eventueller Anschlussvermietungen bzw. Verlängerungen wurde die Annahme getroffen, dass es grundsätzlich in 50% der Fälle zu einer Verlängerung des Mietvertrags kommt und in 50% der Fälle zum Auszug des Mieters mit anschließender Neuvermietung. Daher wurde im Rahmen einer Mischkalkulation weiterhin unterstellt, dass sich die fortgeführte Miete je hälftig aus der zuvor orientierten Miete und aus der für die Fläche definierten Marktmiete zusammensetzt. Analog wurde mit den kalkulierten Kosten der Wiedervermietung (vgl. untenstehende Tabelle)

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

Durch die Anlage der Liquiditätsreserve einschließlich von unterjährigen Liquiditätsüberschüssen können Zinseinnahmen entstehen. Für die Verzinsung der Liquiditätsreserve wurde für 2018/19 keine Verzinsung angenommen und für die Folgejahre indikativ ein Zinssatz für 2020/21 von 0,5% p. a., für 2022/23 von 0,75% p. a. und von 2024 bis zum Ende der angestrebten Fondslaufzeit von 1,00% p. a. angenommen. Zinseinnahmen erhöhen die zu erwartenden Erträge der Fondsgesellschaft. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.1 lit. m).

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

Kalkulatorisch wurde von der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Fondskonzept für die Ermittlung der angestrebten Erträge unterstellt, dass die Auszugswahrscheinlichkeit der Mieter bei grundsätzlich 50% nach Ablauf der aktuell bestehenden (Grund-)Mietzeit liegt. Daher wurde im Rahmen einer Mischkalkulation weiterhin unterstellt, dass sich die Kosten für die Vermietung von Flächen basierend auf den nachfolgend dargestellten Kosten (evtl. zzgl. USt) im Rahmen der Vermietungsaktivitäten je hälftig aus den Kosten der Mietvertragsverlängerung und der Neuvermietung zusammensetzen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zudem einzelne Mietverträge abweichend von den vorstehenden Annahmen kalkuliert. Von Bedeutung ist hierfür insbesondere der Mieter Feneberg Lebensmittel GmbH für den eine Auszugswahrscheinlichkeit von 100% anstelle von 50% angesetzt wurde.

Die vorstehend genannten Kosten vermindern die zu erwartenden Erträge der Fondsgesellschaft. Siehe hierzu auch die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.1 lit. h) sowie 6.3.2 lit. a), c) und e).

\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.



**Grundsätzliche Kostenannahmen im Rahmen zukünftiger Vermietungsaktivitäten**

Kostenart	Vertragsart	Büro / Praxis	Handel	Gastronomie
Ausbaukosten in Euro/qm	Mietvertragsverlängerung	10	10	10
	Neuvermietung	200	60	80
Incentives in Monatsmieten	Mietvertragsverlängerung	1	1	1
	Neuvermietung	3	3	-
Maklerkosten in Monatsmieten	Mietvertragsverlängerung	-	-	-
	Neuvermietung	3	3	3
Leerstand in Monatsmieten	Neuvermietung	6	6	6
Leerstandskosten in Euro/qm/Monat	Neuvermietung	2,00	2,00	2,00

Für das Anlageobjekt wurde eine Instandhaltungspauschale über sämtliche Wohnflächen in Höhe von 10 Euro/qm p. a. und für sämtliche weiteren Flächen in Höhe von 9 Euro/qm p. a. für die angestrebte Fondslaufzeit kalkuliert und mit den vorgenannten Inflationsannahmen gesteigert. Für Stellplätze innerhalb der Tiefgarage wurden 20 Euro/je Stellplatz p. a. angesetzt. Diese Kosten vermindern die zu erwartenden Erträge der Fondsgesellschaft. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.2 lit. c).

Aktuell besteht ein Vorsteuerschlüssel von rd. 86,3%. Aufgrund fehlender Dokumentation wurde jedoch im Rahmen der Prognoserechnung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ein Vorsteuerschlüssel von rd. 76,6% zugrunde gelegt. Die Aufwendungen für die nicht abzugsfähige Vorsteuer finden auf sämtliche Kosten der Fondsgesellschaft Anwendung, die der Umsatzsteuer unterliegen. Nachteilige tatsächliche Abweichungen von dieser Annahme wirken sich auf die Liquidität und das Ergebnis der Fondsgesellschaft entsprechend aus. Dies vermindert die zu erwartenden Erträge der Fondsgesellschaft entsprechend. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.1 lit. h).

Die Mietverträge sehen grundsätzlich die (teilweise) Umlagefähigkeit der Betriebskosten vor. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten wurden nach Erfahrungswerten der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit rd. 3,64% der Jahresnettokaltmiete angesetzt. Diese Kosten vermindern die zu erwartenden Erträge der Fondsgesellschaft. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.1 lit. h).

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zu den Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Fondskonzept für die Ermittlung der angestrebten Erträge aus der Fondsgesellschaft ergibt sich eine Prognose für die möglichen Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Anleger von durchschnittlich 4,5% p. a. vor Steuern (bezogen auf den jeweiligen Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) über die angestrebte Fondslaufzeit. Wie vorstehend dargelegt ist während der Laufzeit der Fondsgesellschaft mit Schwankungen bezüglich der Höhe von möglichen Auszahlungen an die Anleger zu rechnen, so dass in einzelnen Jahren die tatsächlichen Auszahlungen auch deutlich unter oder auch über dem vorstehend genannten Durchschnittswert von 4,5% liegen können. Im Rahmen der Veräußerung der Vermögensgegenstände sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger – nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Auszahlungen – noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management der Vermögensgegenstände (bzw. dem zugrunde liegenden Anlageobjekt) durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.1.

### Angaben zur steuerlichen Behandlung der angestrebten Erträge

**Wichtiger Hinweis:** Nachstehende Ausführungen und die exemplarische Berechnung beziehen sich ausschließlich auf Anleger, die als natürliche Person mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Zudem wird davon ausgegangen dass die Anleger ihren Anteil an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten und diesen Anteil nicht fremdfinanzieren. Aufgrund der ausgeprägten Diversifikation hinsichtlich der Anzahl der Mieter, der unterschiedlichen Mietvertragslaufzeiten im Anlageobjekt und dem daher ungewissen zeitlichen bzw. betragsmäßigen Anfall von Kosten im Rahmen der Wiedervermietung und auch anderer nicht belastbar festlegbarer zukünftiger Ereignisse (z. B. Zeitpunkt und Größenordnung erforderlicher Investitionen in das Anlageobjekt) ist eine Projektion der steuerlichen Ergebnisse nicht sinnvoll möglich. Es ist daher mit signifikanten Abweichungen in Bezug auf die unten dargestellten Werte zu rechnen.

### Steuerliche Einkunftsart

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

### Steuerliches Ergebnis

Die Fondsgesellschaft unterliegt konzeptgemäß als steuerlich transparente Personengesellschaft nicht selbst der Einkommensteuer. Eine Besteuerung der Einkünfte erfolgt auf Ebene der Anleger. Die dem Anleger anteilig zugerechneten Einkünfte unterliegen der individuellen Steuerbelastung des Anlegers. Details zur steuerlichen Belastung der Erträge auf der Ebene des einzelnen Anlegers können daher nicht dargestellt werden. Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sollte sich konzeptgemäß auf Basis unverbindlicher kalkulatorischer Planwerte der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum der ersten zehn Jahre (2018 bis 2027) auf rd. 1,30% des Eigenkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) p. a. bewegen.

Dies bedeutet in einer exemplarischen Betrachtung, dass bei einem angenommenen Steuersatz von 42 % zzgl. SolZ Steuern in Höhe von durchschnittlich ca. 0,60 % p. a. zu entrichten wären, was bei einer Auszahlung von 4,5 % p. a. vor Steuern zu einer Auszahlung von ca. 3,90 % p. a. nach

Steuern führen würde. Etwaige kirchensteuerliche Effekte sind dabei nicht berücksichtigt. Es ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Werte von diesen Kalkulationswerten ggf. auch erheblich abweichen. Dies gilt insbesondere sofern die Finanzverwaltung das steuerliche Konzept anders als erwartet beurteilt oder es zu Rechtsänderungen kommt.

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

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

### 9.2 INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN (PROGNOSE)

Um dem interessierten Anleger eine durchgreifende wirtschaftliche Betrachtung zu ermöglichen und damit die Übersichtlichkeit und Klarheit zu gewährleisten, wurde der nachfolgend abgebildete Investitions- und Finanzierungsplan in konsolidierter Weise unter Beachtung der Ebene der Fondsgesellschaft sowie des Anlageobjekts dargestellt. Die Darstellung beinhaltet gemäß § 269 Abs. 3 Nr. 7 KAGB die voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjekts in einer Aufgliederung, in der insbesondere die Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die sonstigen Kosten ausgewiesen werden und in der die geplante Finanzierung in einer Gliederung dargestellt ist, die Eigen- und Fremdmittel gesondert ausweist. Zu den Konditionen und Fälligkeiten bzw. in welchem Umfang und von wem diese bereits verbindlich zugesagt sind, siehe Abschnitt 5.6.4 bzw. Abschnitt 7 (für die dargestellten Eigenmittel bzw. die entsprechende Eigenkapital-Zwischenfinanzierung) bzw. Abschnitt 5.6.3 (für die dargestellten Fremdmittel). Die einzelnen Positionen beruhen auf geschlossenen Verträgen, bereits geleisteten Zahlungen und teilweise auf Erfahrungswerten der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten wirken sich entsprechend auf die Liquidität der Fondsgesellschaft aus. Die Beträge im Investitions- und Finanzierungsplan werden jeweils inklusive etwaiger nicht abzugsfähiger Vorsteuer ausgewiesen, sofern es sich nicht um Leistungen handelt, die von der Umsatzsteuer befreit sind.

**Investitions- und Finanzierungsplan; illustrierende Darstellung – Prognose – \***

	in Euro	in % der Gesamtinvestition
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>19.253.819</b>	<b>86,1%</b>
Kaufpreis	17.750.000	79,4%
Anschaffungsnebenkosten	1.503.819	6,7%
<b>Ausgabeaufschlag und Initialkosten</b>	<b>1.938.446</b>	<b>8,7%</b>
Objektaufbereitung	104.446	0,5%
Platzierungsgarantie	63.000	0,3%
Finanzierungsvermittlung	700.000	3,1%
Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	1.071.000	4,8%
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>104.000</b>	<b>0,5%</b>
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>1.070.736</b>	<b>4,8%</b>
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>22.367.000</b>	<b>100,0%</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>13.267.000</b>	<b>59,3%</b>
davon Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag	13.230.000	59,1%
davon Eigenkapital des Gründungskommanditisten	37.000	0,2%
<b>Fremdkapital</b>	<b>9.100.000</b>	<b>40,7%</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>22.367.000</b>	<b>100,0%</b>

\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Der Investitions- und Finanzierungsplan ist in einer vereinfachten Darstellung erstellt und hat lediglich einen illustrierenden Charakter. Teilweise handelt es sich um Schätzwerte bzw. Annahmen, die von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können.

### 9.2.1 Erläuterung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten setzen sich aus dem Kaufpreis, siehe Abschnitt 5.2.3.2, für das Anlageobjekt sowie den Nebenkosten, u. a. für die Grunderwerbsteuer, das Registergericht, den Notar, für Rechts- und Steuerberatung, für Bewertung, für technische Prüfung, für sonstige Prüfungs- und Gründungskosten der Fondsgesellschaft zusammen.

### 9.2.2 Erläuterung der Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten setzt sich aus den Initialkosten gemäß § 6 der Anlagebedingungen zusammen und enthält die vertraglich vereinbarten Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft und den Platzierungsgaranten. Der von den Anlegern zu leistende

Ausgabeaufschlag wird von der Fondsgesellschaft als Teil der Eigenkapitalvermittlungsprovisionen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und /oder an Dritte im Rahmen der Vermittlung von Anteilen an der Fondsgesellschaft verwendet werden.

### 9.2.3 Erläuterung der Finanzierungskosten

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

### 9.2.4 Erläuterung der Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve dient konzeptgemäß hauptsächlich zur Deckung besonders geplanter Umbau- und Vermietungskosten (Details siehe vorstehend in Abschnitt 9.1 unter

„Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge“) sowie zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen und steht für unvorhergesehene Ausgaben während der Investitionsphase und der Laufzeit der Fondsgesellschaft zur Verfügung.

#### 9.2.5 Erläuterung des Eigen- und Fremdkapitals

Die Fondsgesellschaft deckt einen Teil ihres Finanzierungsbedarfs über das Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag sowie einen weiteren Teil über Fremdkapital. Auf der Ebene der Fondsgesellschaft ist derzeit nur das Eigenkapital vorhanden, welches durch den Gründungsgesellschafter, die Kapitalverwaltungsgesellschaft, eingebracht wurde. Es ist im Rahmen der Kapitalerhöhung vorgesehen, ein Emissionskapital in Höhe von 12.600.000 Euro (zzgl. des Ausgabeaufschlags) einzuwerben und damit das Eigenkapital auf der Ebene der Fondsgesellschaft entsprechend zu erhöhen. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des einzuwerbenden Emissionskapitals und wird von der Fondsgesellschaft vollständig für dessen Vermittlung verwendet. Da die Nettoeinnahmen aus der Platzierung des Emissionskapitals alleine für den Erwerb des Anlageobjekts und zur Deckung der sonstigen Kosten nicht ausreichen, nimmt die Fondsgesellschaft konzeptionsgemäß Fremdkapital in Form von langfristigen Darlehen in Höhe von anfänglich insgesamt 9.100.000 Euro auf. Die Konditionen und die Fälligkeit sowie weitere relevante Details für diese Darlehen ergeben sich aus Abschnitt 5.6.3.

Die Gesamtinvestition wird während der Platzierungsfrist zunächst teilweise durch ein zusätzliches kurzfristiges Darlehen in Höhe von bis zu 10.400.000 Euro auf der Ebene der Fondsgesellschaft zwischenfinanziert. Diese Eigenkapital-Zwischenfinanzierung soll sukzessive durch die Kapitaleinlagen der beitretenden Anleger zurückgeführt werden. Die Konditionen und die Fälligkeit sowie weitere relevante Details für diese Zwischenfinanzierungsmittel ergeben sich aus Abschnitt 5.6.4.

### 9.3 MASSNAHMEN FÜR DIE VORNAHME VON ZAHLUNGEN AN DIE ANLEGER

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

### 9.4 BISHERIGE WERTENTWICKLUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Eine historische Wertentwicklung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht angegeben werden, da noch keine ausreichende Datenhistorie vorliegt, um eine Wertentwicklung in der Vergangenheit in für den Anleger nützlicher Weise zu präsentieren. Die Fondsgesellschaft wurde erst im (Rumpfgeschäfts-)Jahr vor der Aufstellung des Verkaufsprospekts neu gegründet und wird erst mit Übernahme und Vermietung des Anlageobjekts im Jahr 2018 wirtschaftlich aktiv. Angaben zur Wertentwicklung werden jedoch – sobald dies möglich ist – im Rahmen der Jahresberichte bzw. während der Platzierungsfrist in den wesentlichen Anlegerinformationen erfolgen.

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

## 10. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

### 10.1 VORBEMERKUNG

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

Die Ausführungen geben die für den Anleger wesentlichen steuerlichen Folgen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft wieder. Die wesentlichen steuerlichen Konsequenzen des Erwerbs, des Haltens und einer Verfügung über den Anteil an der Fondsgesellschaft sind abhängig von den individuellen Verhältnissen des einzelnen Anlegers. Eine umfassende Behandlung sämtlicher steuerrelevanter Auswirkungen auf den Anleger setzt daher die Kenntnis seiner individuellen steuerlichen Situation voraus, welche dem Anbieter, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, nicht bekannt ist. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen somit auf Annahmen und können eine individuelle steuerliche Beratung des Anlegers durch einen Steuerberater/Rechtsanwalt nicht ersetzen.

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

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

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

in eigener Person verwirklichen. Der Anbieter empfiehlt jedem interessierten Anleger, vor Erwerb der Vermögensanlage Rücksprache mit seinem persönlichen steuerlichen Berater zu halten.

### 10.2 STEUERLICHES FONDSKONZEPT

#### 10.2.1 Steuerliche Transparenz der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft stellt für steuerliche Zwecke eine transparente Personengesellschaft dar, die für ertragsteuerliche Zwecke selbst nicht als Steuersubjekt angesehen wird. Vielmehr werden deren Wirtschaftsgüter – vorliegend die Immobilie sowie die Finanzanlagen der Liquiditätsreserve – nach § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO direkt dem Anleger entsprechend seiner direkten bzw. indirekten Beteiligung zugeordnet. Die von der Fondsgesellschaft erzielten Einnahmen werden in der Folge auf Gesellschaftsebene im Wege der einheitlichen und gesonderten Feststellung ermittelt und anschließend dem Anleger gemäß seiner Beteiligungsquote zugerechnet. Der individuelle Ergebnisanteil ist dann beim Anleger und von diesem nach den persönlichen Verhältnissen der Einkommensteuer zu unterwerfen.

Anders verhält es sich hinsichtlich der Verkehr- und Realsteuern, mithin der Grunderwerb-, Umsatz- und Grundsteuer sowie der Gewerbesteuer. Bei diesen ist die Fondsgesellschaft selbst das Steuersubjekt und ist damit für die betreffenden Steuerarten gegebenenfalls zahlungspflichtig.

#### 10.2.2 Steuerliche Behandlung der Treuhandbeteiligung

Die Anleger werden sich zunächst mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen. Bei mittelbarer Beteiligung eines Anlegers über den Treuhandkommanditisten wird aus zivilrechtlicher Sicht nicht der Anleger selbst, sondern der Treuhandkommanditist zum Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Im Verhältnis des Anlegers zum Treuhandkommanditisten stehen die Rechte aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft aber dem Anleger direkt zu (§ 2 Abs. 2. des Treuhandvertrags in Verbindung mit § 5 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrages). Ferner kann der Anleger jederzeit nach Ablauf der Platzierungsfrist, spätestens aber ein Jahr nach seinem Beitritt das Treuhandverhältnis kündigen und in die Stellung als Kommanditist wechseln (§ 9 Abs. 1. des Treuhandvertrags in Verbindung mit § 5 Abs. (4) des Gesellschaftsvertrages). Dies hat zur Folge, dass der Treugeber das Geschehen jederzeit beherrscht und wirtschaftlich wie ein unmittelbar

beteiligter Gesellschafter gestellt ist. Die Ausgestaltung des Treuhandverhältnisses genügt den Anforderungen des so genannten Treuhanderlasses (BMF-Schreiben vom 01.09.1994, BStBl. I 1994, 604), so dass das Treuhandverhältnis für Steuerzwecke transparent ist. Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird dem Anleger (Treugeber) gemäß seiner Beteiligungsquote zugerechnet. Dies hat zur Folge, dass für steuerliche Zwecke der Anleger selbst und nicht der Treuhänder Einkünfte aus der Vermögensanlage bezieht.

### 10.2.3 Einkunftserzielungsabsicht

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

#### 10.2.3.1 Ebene der Fondsgesellschaft

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

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

#### 10.2.3.2 Ebene des Anlegers

Besteht auf Ebene der Fondsgesellschaft eine Einkunftserzielungsabsicht, indiziert diese gleichzeitig eine solche für den Anleger. Allerdings können in der Person des Anlegers Tatsachen oder Beweiszeichen, welche die Erzielung eines Überschusses aus der gegenständlichen Beteiligung ausschließen, die Vermutung für eine Einkunftserzie-

lungsabsicht auf Anlegerebene entfallen lassen. Solche Tatsachen und Beweiszeichen können beispielsweise eine Fremdfinanzierung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft, die das Entstehen eines Totalüberschusses ausschließt, oder jährliche hohe Reisekosten im Zusammenhang mit der Vermögensanlage sein. Der Anbieter geht für Zwecke der Erläuterungen in diesem Verkaufsprospekt davon aus, dass Ausnahmefälle wie vorstehend beispielhaft ausgeführt auf Anlegerebene nicht vorliegen werden und deshalb von einer Einkunftserzielungsabsicht auszugehen ist.

## 10.3 BESTEUERUNG IN DER INVESTITIONSPHASE

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

### 10.3.1 Grunderwerbsteuer

Der von der Fondsgesellschaft getätigte Erwerb der Immobilie unterliegt der Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG.

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

Nach Auffassung der Finanzverwaltung fällt grundsätzlich auch der Beitritt von Kommanditisten im Rahmen der Platzierungsphase eines geschlossenen Immobilienfonds in den Anwendungsbereich der vorgenannten Regelung. Bei den einzelnen Anteilsübertragungen ist dabei jedoch auf das Beteiligungsverhältnis zum insgesamt geplanten Eigenkapital der Personengesellschaft abzustellen (vgl. Gleichlautende Ländererlasse vom 18. Februar 2014, BStBl. I 2014, Seite 561, Tz. 3). Durch den Beitritt der Anleger (über den Treuhandkommanditisten) zur Fondsgesellschaft

wird planmäßig keine Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 2a GrEStG ausgelöst, da der geschäftsführende Kommanditist voraussichtlich fortlaufend mit mind. 5,33% an den festen Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I), die die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen der Fondsgesellschaft begründen, beteiligt bleibt. Auch scheidet eine Anteilsvereinigung gemäß § 1 Abs. 3, 3a GrEStG aus, da sich planmäßig nicht mindestens 95% der Anteile bzw. der wirtschaftlichen Beteiligung an der Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar in der Hand eines Erwerbers vereinigen.

Zu vorstehenden Sachverhalten siehe die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.4 lit.(I).

### 10.3.2 Umsatzsteuer / Anlegerbeitritt

Der Beitritt des Anlegers zur Fondsgesellschaft unterliegt nicht der Umsatzsteuer.

## 10.4 BESTEUERUNG IN DER NUTZUNGSPHASE

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

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

### 10.4.1 Ertragsbesteuerung

#### 10.4.1.1 Qualifikation der Einkünfte

Für die Besteuerung kommt es unter verschiedenen Aspekten darauf an, ob dem einzelnen Gesellschafter gewerbliche oder nichtgewerbliche Einkünfte zuzurechnen sind.

Eine gewerbliche Tätigkeit ist nach § 15 Abs. 2 EStG eine selbständige nachhaltige Betätigung, die mit der Absicht, Gewinne zu erzielen, unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, sofern die Betätigung weder als Ausübung von Land- und Forstwirtschaft noch als Ausübung eines freien Berufs noch als eine andere selbständige Arbeit anzusehen ist. Außerdem müssen als allgemein anerkanntes weiteres ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal die Grenzen der privaten Vermögensverwaltung überschritten sein (R 15.7 Abs. 1 EStR).

Die langfristige Vermietung und Verpachtung der Immobilie durch die Fondsgesellschaft stellt für die Fondsgesellschaft eine nur vermögensverwaltende Tätigkeit dar. Die Fondsgesellschaft ist nicht nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG gewerblich geprägt, da nicht der Komplementär geschäftsführungsbefugt ist, sondern ausschließlich der geschäftsführende Kommanditist zur Geschäftsführung berufen ist. Der Anleger erzielt mit der Vermietung und Verpachtung der Immobilie an die verschiedenen Mieter daher Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG. Die Hinweise in Abschnitt 6.3.4 lit. (c) sind allerdings zu beachten.

Nach der BFH-Rechtsprechung (z. B. Urteile vom 31.05.2007, Az. IV R 17/05, BStBl. II 2007, 768, vom 26.06.2007, Az. IV R 49/04, BStBl. II 2009, 289 und vom 08.06.2017, IV R 30/14, BStBl. II 2017, 1061) liegt eine gewerbliche Tätigkeit auch dann vor, wenn ein Totalüberschuss nicht schon während der laufenden Nutzungsphase erzielt werden kann, sondern dieser erst durch die Veräußerung des Wirtschaftsgutes nach der beabsichtigten Nutzungsphase erwirtschaftet wird. Dies gilt nach aktueller Rechtsprechung des BFH auch in Bezug auf Immobilien (vgl. Urteil vom 28.09.2017, IV R 50/15, DStR 2017, 2726). Die Finanzverwaltung greift die Rechtsgrundsätze in dem BMF-Schreiben vom 01.04.2009 (Az. IV C 6 – S 2240/08/10008, BStBl. II 2009, 515) auf und vertritt die Ansicht, dass bei einem geschlossenen Fonds, der einen Totalüberschuss nur durch die Erzielung eines Veräußerungsgewinns erzielt, stets ein Gewerbebetrieb vorliegt. Die Fondsgesellschaft soll allerdings konzeptionsgemäß bereits während der Nutzungsphase einen Totalüberschuss erzielen. Daher sollte die vorstehende Rechtsauslegung BFH und der Finanzverwaltung vorliegend ohne Auswirkungen bleiben.

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

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

#### 10.4.1.2 Einkunftsermittlung

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

#### Abziehbare Aufwendungen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

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

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

Werden Aufwendungen als Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten qualifiziert, können diese nicht sofort einkommensmindernd abgezogen werden. Insbesondere der von der Fondsgesellschaft gezahlte Kaufpreis für den Immobilienerwerb wird als Anschaffungskosten aktiviert. Die aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten sind jeweils anteilig auf das Gebäude, die Außenanlagen sowie den Grund und Boden aufzuteilen. Soweit die Anschaffungskosten auf das Gebäude sowie die Außenanlagen als abnutzbares Wirtschaftsgut entfallen, können diese im Wege der

jährlichen Absetzung für Abnutzung der jeweiligen Immobilie (AfA) einkommensmindernd als Werbungskosten berücksichtigt werden. Die jährliche AfA beträgt nach § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 lit. a) EStG (für nach dem 31.12.1924 fertiggestellte Gebäude) 2 % der Anschaffungskosten für das Gebäude. Zu den Anschaffungskosten können auch die Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Abwicklung des Projekts in der Investitionsphase anfallen, insbesondere die Erwerbsnebenkosten, Vergütungen für die Objektaufbereitung und Konzeption, Gebühren für die Vermittlung der Finanzierung oder des Erwerbs der Beteiligungen und Eigenkapitalvermittlungsgebühren gehören.

#### Abziehbare Aufwendungen bei den Einkünften aus Kapitalvermögen

Im Rahmen der Einkünfte aus Kapitalvermögen ist ein Abzug der tatsächlich angefallenen Werbungskosten nicht möglich. Der Steuerpflichtige kann lediglich den Sparer-Pauschbetrag i. H. v. 801 Euro bzw. 1.602 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten insgesamt pro Veranlagungszeitraum als Werbungskosten geltend machen. Über diesen Betrag hinausgehende Ausgaben können, auch wenn sie tatsächlich geleistet wurden, nicht als Werbungskosten angesetzt werden.

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

Nach § 15b Abs. 1 S. 1 EStG, der gemäß § 21 Abs. 1 S. 2 EStG auch für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung Anwendung findet, dürfen Verluste aus einem Steuerstundungsmodell nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen, sondern lediglich mit Einkünften aus derselben Einkunftsquelle in den folgenden Wirtschaftsjahren verrechnet werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Dies ist der Fall, wenn dem Anleger durch ein vorgefertigtes Konzept die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit seinen übrigen Einkünften zu verrechnen. Dabei darf innerhalb des Zeitraums, bis zu dem nach dem Konzept keine nachhaltigen positiven Einkünfte erzielt werden, das Verhältnis der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals 10 % nicht übersteigen.

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



**Verlustverrechnungsbeschränkung nach § 15a EStG**

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

**Allgemeiner Verlustabzug gemäß § 10d EStG**

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

**10.4.1.3 Steuersatz****Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**

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

**Einkünfte aus Kapitalvermögen**

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

Der Anleger kann nach § 32d Abs. 6 S. 1 EStG die bezogenen Einkünfte aus Kapitalvermögen der regulären tariflichen Einkommensteuer unterwerfen, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (sog. Günstigerprüfung). Der Anleger hat diese Wahlmöglichkeit im Rahmen seiner Veranlagung geltend zu machen, wobei der Antrag vom Steuerpflichtigen nur einheitlich für sämtliche Kapitaleinkünfte eines Veranlagungszeitraums gestellt werden kann und zusammenveranlagte Ehegatten dieses Wahlrecht lediglich gemeinsam ausüben können. Das Finanzamt prüft dann im Rahmen der Steuerfestsetzung, ob die Anwendung der tariflichen Einkommensteuer zu einer niedrigeren Belastung führt. Sollte dies nicht der Fall sein, gilt der Antrag des Anlegers als nicht gestellt.

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

**Kirchensteuer**

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

**10.4.1.4 Keine Anwendung des Investmentsteuergesetzes**

Die Fondsgesellschaft qualifiziert als Personengesellschaft, deren Einkünfte nach den allgemeinen Regeln zu versteuern sind. Die besonderen für bestimmte offene Investmentfonds geltenden steuerlichen Vorschriften des Investmentsteuergesetzes finden auf das gegenständliche Beteiligungsangebot keine Anwendung.

**10.4.2 Gewerbesteuer**

Die Fondsgesellschaft unterhält keinen Gewerbebetrieb oder erzielt Einkünfte aus dem bzw. einem Gewerbebetrieb. Gewerbesteuer sollte daher nicht anfallen.

**10.4.3 Umsatzsteuer**

Die Fondsgesellschaft übt mit der Vermietung und Verpachtung der Immobilie eine unternehmerische Tätigkeit i. S. d. Umsatzsteuergesetzes aus. Die Vermietung von Immobilien

stellt grundsätzlich eine von der Umsatzsteuer befreite Leistung dar, § 4 Nr. 12 lit. a) UStG. Die Fondsgesellschaft ist jedoch gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 UStG berechtigt, auf die Steuerbefreiung zu verzichten und die Vermietung und Verpachtung der Umsatzsteuer zu unterwerfen, soweit die Mieter die Gebäudeflächen der Immobilie selbst für umsatzsteuerpflichtige Leistungen verwenden. Verwenden die Mieter die Gebäudeflächen der Immobilie teilweise für steuerpflichtige und teilweise für steuerfreie Ausgangsumsätze, so ist eine Option zur Umsatzsteuer nur hinsichtlich der für steuerpflichtige Umsätze genutzten Gebäudeflächen zulässig.

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

#### 10.4.4 Grundsteuer

Die Fondsgesellschaft hat auf die von ihr gehaltene Immobilie eine jährlich anfallende Grundsteuer zu entrichten, die aber im Regelfall von den jeweiligen Mietern im Rahmen der Mietnebenkosten getragen wird.

#### 10.4.5 Vermögensteuer

Eine Vermögensteuer wird in Deutschland derzeit nicht erhoben.

### 10.5 BESTEUERUNG IN DER DESINVESTITIONSPHASE

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

Daneben erzielt der Anleger in der Desinvestitionsphase – soweit die Immobilie noch nicht veräußert ist – Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung der Immobilie sowie in untergeordnetem Umfang ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen aus der Anlage der Liquiditätsreserve. Die Besteuerung dieser Vermietungs- und Verpachtungseinkünfte und Einkünfte aus Kapitalvermögen wurde bereits vorstehend erläutert.

### 10.5.1 Ertragsbesteuerung

#### 10.5.1.1 Privates Veräußerungsgeschäft

Die Veräußerung einer Immobilie ist gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG nicht steuerbar, wenn der Zeitraum zwischen der Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt. Gebäude sind nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 S. 2 EStG einzubeziehen, soweit sie innerhalb dieses Zeitraums errichtet, ausgebaut oder erweitert werden. Für die Berechnung des maßgeblichen Zeitraums wird auf den Abschluss des obligatorischen Rechtsgeschäftes (z. B. Kaufvertrag) abgestellt. Erwerben Anleger Immobilien wie in dem hier vorliegenden Fall über eine vermögensverwaltende Fondsgesellschaft ist nicht nur der Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie durch die Fondsgesellschaft sondern ebenfalls der Zeitpunkt des Erwerbs des Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger zu beachten. Maßgeblich ist dabei das später eintretende Ereignis. Die durch die Fondsgesellschaft gehaltene Immobilie soll vorliegend von der Fondsgesellschaft vor dem Beitritt der Anleger erworben werden. Aufgrund der in § 23 Abs. 1 S. 4 EStG angeordneten transparenten Betrachtungsweise der Fondsgesellschaft für steuerliche Zwecke wird die Veräußerung der Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft der unmittelbaren (anteiligen) Übertragung der gehaltenen Wirtschaftsgüter und damit der Grundstücksveräußerung gleichgestellt. Wird somit konzeptionsgemäß die Immobilie durch die Fondsgesellschaft und auch der Anteil des Anlegers an der Fondsgesellschaft länger als zehn Jahre ab dem Zeitpunkt des Anteilserwerbs an der Fondsgesellschaft durch den Anleger gehalten, erfolgt nach der derzeit geltenden Rechtslage sowohl bei der Veräußerung der Immobilie als auch bei der Veräußerung des Anteils an der Fondsgesellschaft keine Besteuerung eines gegebenenfalls anfallenden Veräußerungsgewinns.

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

### 10.5.1.2 Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels

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

Die Veräußerung der Immobilie bzw. der Beteiligung an der Fondsgesellschaft kann auch steuerlich für die Beurteilung der sonstigen Grundstücksaktivitäten des Anlegers relevant sein. Die Finanzverwaltung kann auch auf Ebene des einzelnen Anlegers einen gewerblichen Grundstückshandel annehmen. Dann sind bei diesem Anleger alle Einkünfte aus der Veräußerung von weiteren Immobilien oder von Anteilen an Personengesellschaften mit Immobilienbesitz als gewerbliche Einkünfte (§ 15 EStG) zu qualifizieren, mit den oben dargestellten steuerlichen Folgen.

#### Allgemeines

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

Nach Auffassung der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung ist das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels regelmäßig nach der so genannten Drei-Objekt-Regel zu bestimmen (vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004, BStBl. I 2004, 434). Danach liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mit dem Erwerb oder der Errichtung oder Modernisierung eines Grundstücks mehr als drei Objekte mit Veräußerungsabsicht verkauft werden. Als Objekt in diesem Sinne sind dabei Grundstücke jeder Art, unabhängig von deren Größe, Wert oder Nutzungsart, sowie bebaut

oder unbebaut anzusehen. Die Rechtsprechung fasst weiterhin zivilrechtlich selbständige Grundstücke als ein Objekt zusammen, sofern diese einheitlich genutzt werden und somit eine wirtschaftliche Einheit bilden (BFH-Urteil vom 03.08.2004, BStBl. II 2005, 35). Was eine wirtschaftliche Einheit ist, bestimmt sich gemäß § 2 Abs. 1 S. 3 BewG nach der Verkehrsauffassung, mithin vornehmlich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Dabei sind die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen (BFH-Urteil vom 03.03.1993, II R 32/89, BFH/NV 1993, 584). Der Anbieter, die Kapitalverwaltungsgesellschaft, geht davon aus, dass auf Ebene der Fondsgesellschaft lediglich ein Zählobjekt vorliegt (siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.4 „Steuerliche Risiken“, insbesondere Abschnitt 6.3.4 lit. h)).

Ein enger zeitlicher Zusammenhang ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Zeitspanne zwischen dem Erwerb oder der Errichtung oder Modernisierung und dem Verkauf nicht mehr als fünf Jahre beträgt. Nach Auffassung der Finanzverwaltung verlängert sich für Branchenkundige wie z. B. die Fondsgesellschaft der Beurteilungszeitraum auf bis zu zehn Jahre. Dabei kommt der Anzahl der veräußerten Objekte aber lediglich eine indizielle Bedeutung zu, mit der Folge, dass umso eher von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen ist, je kürzer der Zeitraum zwischen Erwerb und Veräußerung ist.

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

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

#### Veräußerung der Immobilie durch die Fondsgesellschaft

Die Immobilienveräußerung innerhalb des vorstehend beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen. Veräußert die Fonds-

gesellschaft dennoch die von ihr gehaltene Immobilie innerhalb des vorstehend beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs, sollte dies dennoch keinen gewerblichen Grundstückshandel begründen, da lediglich maximal ein Grundstück verkauft würde und die kurzfristige Immobilienveräußerung nicht den Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaft bildet. Sofern der Anleger mit seiner (mittelbaren oder unmittelbaren) Beteiligung an der Fondsgesellschaft die vorstehend dargestellte Nichtaufgriffsgrenze überschreitet, würde ihm auch in diesem Fall maximal ein Zählobjekt im Sinne der Regel zugerechnet. Er würde damit nur dann einen gewerblichen Grundstückshandel mit den dargestellten Folgen begründen, wenn er weitere Immobilienverkäufe aus seinem Privatvermögen vornimmt oder ihm weitere Zählobjekte etwa aus anderen Gesellschaftsbeteiligungen zugerechnet werden.

#### Veräußerung des Anteils an der Fondsgesellschaft

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

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

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

#### 10.5.1.3 Steuersatz

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

der Gewerbesteuer unterliegt, kann diese ggf. (teilweise) auf die Einkommensteuer des Anlegers angerechnet werden.

#### 10.5.2 Grunderwerbsteuer

Der unmittelbare Verkauf der Immobilie durch die Fondsgesellschaft unterliegt der Grunderwerbsteuer (welche aber üblicherweise von dem Käufer der Immobilie zu entrichten wäre).

#### 10.5.3 Umsatzsteuer

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

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

### 10.6 STEUERVERANLAGUNG

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

Der ergangene Feststellungsbescheid ist für den Anleger bindend, soweit er für dessen steuerliche Verhältnisse von

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

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

## 10.7 ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSSTEUER

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

### 10.7.1 Persönliche Steuerpflicht

Die unbeschränkte Steuerpflicht des Übertragungsvorgangs tritt ein, wenn der Erblasser, der Schenker oder der Erwerber zum Zeitpunkt des Todes oder der Ausführung der Schenkung seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hat oder deutscher Staatsangehöriger ist, der sich nicht länger als fünf Jahre andauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne in Deutschland einen Wohnsitz zu haben. Beschränkt steuerpflichtig sind insbesondere Übertragungsvorgänge durch Erbschaft oder Schenkung von deutschem Grundbesitz; hierbei wird durch den Anteil an der Fondsgesellschaft auf die Immobilien durchgeschaut.

### 10.7.2 Gemischte Schenkung

Erfolgt die Übertragung des Anteils an der Fondsgesellschaft im Wege einer Schenkung und verfügt diese zum Zeitpunkt der Übertragung auch über Verbindlichkeiten oder übernimmt der Erwerber Verbindlichkeiten des

Schenkers, liegt eine sogenannte gemischte Schenkung vor. Die der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer unterliegende steuerpflichtige Bereicherung entspricht dem anteilig auf den zugewendeten Anteil entfallenden steuerlichen Grundbesitzwert der Immobilie abzüglich der Verbindlichkeiten. Für ertragsteuerliche Zwecke ist der zugewendete Anteil in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Anteil aufzuteilen. Der entgeltliche Anteil, welcher dem Verhältnis der Verbindlichkeiten zu dem Verkehrswert der Immobilie entspricht, unterliegt den allgemeinen ertragsteuerlichen Vorschriften und kann insoweit ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft darstellen.

### 10.7.3 Bewertung des Vermögenswerts

Im Fall der erbschaftsteuerpflichtigen Übertragung des Kommanditanteils durch einen Kommanditisten gilt als steuerpflichtiger Erwerb die Bereicherung des Erwerbers durch den Gesellschaftsanteil. Es ist davon auszugehen, dass ein treuhänderisch gehaltener Kommanditanteil einer unmittelbaren Beteiligung für Zwecke der Erbschaft und Schenkungsteuer gleichsteht (vgl. z. B. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, Erlass vom 16.09.2010, ZEV 2010, S. 658). Die früher von der Finanzverwaltung vertretene gegenteilige Auffassung, wonach bei einer treugeberisch gehaltenen Beteiligung nicht das mittelbar gehaltene Wirtschaftsgut, sondern der schuldrechtliche Herausgabeanspruch gegen den Treuhänder zu bewerten sei, wurde mit dem genannten Erlass aufgegeben. Zwischenzeitlich haben u. a. die Bundesländer Baden-Württemberg und Hessen gleichlautende Erlasse veröffentlicht.

Im Rahmen der Bewertung ist somit auch bei einem Engagement über den Treuhandkommanditisten im Zeitpunkt der Übertragung auf den Wert der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden der Fondsgesellschaft abzustellen. Da es sich bei der Fondsgesellschaft um eine vermögensverwaltende Gesellschaft handelt, finden die Vorschriften zur Bewertung von Betriebsvermögen keine Anwendung.

Die Immobilie bildet damit den übertragenen und zu bewertenden Vermögensgegenstand. Die Wertermittlung richtet sich in diesem Fall nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes und erfolgt nach den jeweiligen Vorschriften zur Grundbesitzbewertung (§ 151 Abs. 1 Nr. 1 BewG).

Bei der unbeschränkten Steuerpflicht gilt für die unentgeltliche Übertragung an den Ehegatten und (bei eingetragener Lebenspartnerschaft) den Lebenspartner ein persönlicher

Freibetrag von 500.000 Euro, an Kinder von 400.000 Euro und an Enkel von 200.000 Euro. Die Freibeträge für Personen, die den Steuerklassen II und III zugeordnet werden, betragen einheitlich 20.000 Euro. Bei der beschränkten Steuerpflicht wird der jeweils anwendbare Freibetrag anteilig gekürzt.

Es gelten die folgenden Steuerklassen und -sätze (§ 19 Abs. 1 ErbStG):

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich in Euro	Steuersatz in % in der Steuerklasse		
	I	II	III
75.000	7	15	30
300.000	11	20	30
600.000	15	25	30
6.000.000	19	30	30
13.000.000	23	35	50
26.000.000	27	40	50
und darüber	30	43	50

- Schwiegerkinder
- Schwiegereltern
- Geschiedene Ehegatten und der Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft

#### Steuerklasse III

- Übrige Erwerber
- Zweckzuwendungen

Die Steuerklassen werden wie folgt unterschieden:

#### Steuerklasse I

- Ehegatten und eingetragene Lebenspartner
- Kinder und Stiefkinder
- Abkömmlinge von Kindern und Stiefkindern
- Eltern und Voreltern beim Erwerb von Todes wegen

#### Steuerklasse II

- Eltern und Voreltern, soweit nicht Steuerklasse I zugehörig
- Geschwister
- Abkömmlinge ersten Grades von Geschwistern
- Stiefeltern

## 11. BERATUNG UND AUSLAGERUNG

### 11.1 AUSLAGERUNGEN DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT NACH § 36 KAGB

Soweit es Unterstützungsleistungen betrifft, deren Auslagerung eine Optimierung von Geschäftsfunktionen und -verfahren, Kosteneinsparungen oder den Zugang zu besonderer Fachexpertise des Auslagerungsunternehmens eröffnet, wird die PATRIZIA GrundInvest als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft in zugelassenem Umfang von der Möglichkeit der Auslagerung diverser Funktionen bzw. Tätigkeiten Gebrauch machen. Sämtliche Leistungen werden dabei zu Marktpreisen eingekauft. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung handelt es sich dabei nicht um Aufgaben bzw. Tätigkeiten, die das Portfoliomanagement oder das Risikomanagement betreffen, lediglich folgende Aufgaben bzw. Tätigkeiten sind zu diesem Zeitpunkt an Dritte wie folgt ausgelagert:

#### a) Fondsbuchhaltung / -rechnungswesen

Die Fondsbuchhaltung bzw. das Fondsrechnungswesen nebst Steuerservice in Deutschland für die Anleger bzw. das relevante AIF-Meldewesen wird an die Steuerberatungsgesellschaft

**INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH**  
**Steuerberatungsgesellschaft**  
**Innere Wiener Straße 17**  
**81667 München**

ausgelagert.

Für die Zusammenarbeit wurde ein Rahmenvertrag abgeschlossen, der die Auslagerungsbeziehung detailliert regelt. Für die Regelung der fachlichen Details wurden so genannte Service Level Agreements (SLAs) abgestimmt. Darüber hinaus überwacht das Auslagerungscontrolling der PATRIZIA GrundInvest die Leistungserbringung durch die INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft.

#### b) Datenschutz

Die PATRIZIA GrundInvest hat die Überwachung der Umsetzung der datenschutzrechtlichen Vorgaben auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen. Der Datenschutzbeauftragte der PATRIZIA GrundInvest ist Herr Harald Eul. Seine Anschrift lautet:

**HEC Harald Eul Consulting GmbH**  
**Datenschutz + Datensicherheit**  
**Auf der Höhe 34**  
**50321 Brühl**

#### c) Interne Revision

Nach Maßgabe des § 28 Abs. 1 Nr. 7 KAGB i. V. m. Abschnitt 12 KAMaRisk ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet, über angemessene Kontrollverfahren zu verfügen, die insbesondere das Bestehen einer Internen Revision voraussetzen und gewährleisten. Die Funktion der Internen Revision wird an

**Ebner Stolz GmbH & Co. KG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**  
**Bockenheimer Landstraße 107**  
**60325 Frankfurt**

ausgelagert. Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft verfügt über einschlägige Erfahrungen als Insourcer der Innenrevision für andere Kapitalverwaltungsgesellschaften.

#### d) Immobilienakquisition, Assetmanagement, IT Systeme, Finanzbuchhaltung und Rechnungswesen bzw. Controlling der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die PATRIZIA GrundInvest hat sich bei dem operativen (Immobilien-/ Objekt-) Ankauf einschließlich der Suche geeigneter Objekte und der Sichtung bzw. Prüfung hereinreicher Objektangebote im Wege der Auslagerung durch die

**PATRIZIA Deutschland GmbH**  
**Fuggerstraße 26**  
**86150 Augsburg**

unterstützen lassen.

Die Übertragung der Aufgaben erfolgt insoweit jedoch ohne Übertragung von wesentlichen Dispositionsbefugnissen, welche die Schwelle des § 36 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erreichen. Entscheidungsbefugnisse, die für die Fondsgesellschaft weitreichende wirtschaftliche Folgen haben könnten, verbleiben dementsprechend bei der PATRIZIA GrundInvest, die insoweit auch eine eingehende eigene Prüfung durchführt.

Auch für das Assetmanagement der von der PATRIZIA GrundInvest als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft verwalteten Vermögensgegenstände greift die PATRIZIA GrundInvest auf die seit langen Jahren im relevanten Markt tätige PATRIZIA Deutschland GmbH, die auf das Assetmanagement spezialisiert ist, zurück. Die Organisationseinheit „Assetmanagement“ ist bei der PATRIZIA

Deutschland GmbH auf die Betreuung aller relevanten Nutzungsarten in der Assetklasse „Immobilien“ ausgerichtet.

Die Organisationseinheit „Assetmanagement“ ist in die Teilbereiche kaufmännisches Assetmanagement und technisches Assetmanagement untergliedert. In jedem dieser Assetmanagement-Teams werden qualifizierte Mitarbeiter eingesetzt, die in den jeweils betreuten Märkten und Immobilientypen bzw. Assetklassen sachkundig und erfahren sind. Die eigentliche Eigentümerfunktion bei der laufenden kaufmännischen und technischen Immobilienbewirtschaftung wird jedoch durch die PATRIZIA GrundInvest ausgeübt, indem die dafür in Betracht kommenden Entscheidungen, insbesondere solche, die wesentliche Auswirkungen auf die Rentabilität aus den Immobilienanlagen haben können, durch das Portfoliomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausgeübt werden. Dies beinhaltet Entscheidungen über den Abschluss oder die Beendigung von Mietverträgen und über die Genehmigung von Jahresbudgets für die Bewirtschaftung der Immobilien. Daher wird der Assetmanager Entscheidungen mit weitreichenden Folgen für die Fondsgesellschaft nicht selbst treffen, sondern insoweit nur vorbereitend und beratend tätig werden.

Weiterhin werden Leistungen im Zusammenhang mit der Beratung bei Wartung und Fortentwicklung bzw. dem Betrieb der IT-Systeme von der PATRIZIA GrundInvest an die

**PATRIZIA Immobilien AG**  
**Fuggerstraße 26**  
**86150 Augsburg**

ausgelagert. Dabei handelt es sich insbesondere um Beratung in IT-Fragen, um die Implementierung vorgesehener IT-Lösungen, um die Wartung der IT-Infrastruktur, die Beratung und Unterstützung bei der Bestellung von Hard- und Software sowie von Telekommunikationseinrichtungen, um die Unterstützung bei der Auswahl und Steuerung externer Dienstleister und um die Schulung der Anwender, um den Support bei den verwendeten Softwareprogrammen und Telekommunikationsmedien, die tägliche Datensicherung und Lagerung an gesicherten Orten und die Sicherstellung der Erreichbarkeit.

Die PATRIZIA GrundInvest hat betreffend ihre Finanzbuchhaltung und ihr Rechnungswesen bzw. Controlling ebenfalls eine Auslagerung an die PATRIZIA Immobilien AG vorgenommen. Deren Aufgaben umfassen insbesondere die Sicherstellung und Kontrolle der ordnungsgemäßen und

termingerechten Buchung aller Geschäftsvorfälle der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die korrekte und termingerechte interne und externe Rechnungslegung, die Abstimmung der Konten, die Durchführung des Zahlungsverkehrs sowie die Erstellung von Jahresabschlüssen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und deren Steuererklärungen.

#### **e) Property Management / Facility Management**

Die PATRIZIA GrundInvest beabsichtigt, die Unterstützung externer Property Manager / Facility Manager im Rahmen der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung für das Anlageobjekt im vorliegenden Beteiligungsangebot in Anspruch zu nehmen. Die Übertragung der vorstehend dargelegten Aufgaben wird ausnahmslos ohne Übertragung von wesentlichen Dispositionsbefugnissen über die verwalteten Vermögensgegenstände erfolgen; vertraglich werden entsprechend klarstellend jegliche diesbezüglichen wesentlichen Dispositionsbefugnisse explizit ausgeschlossen werden. Die vorstehend beschriebenen Tätigkeiten werden ferner keinerlei weitergehenden Entscheidungsbefugnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft umfassen, die für die Fondsgesellschaft möglicherweise weitreichende wirtschaftliche Folgen nach sich ziehen könnten. Diesbezügliche Entscheidungen werden ausschließlich von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft getroffen werden.

**Wichtiger Hinweis:** Durch rechtliche Änderungen oder unterschiedliche Auslegung von Rechtsvorschriften durch Aufsichtsbehörden oder aus anderen Gründen können sich – im zulässigen Umfang und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – zukünftig jederzeit Änderungen zu vorstehenden Ausführungen ergeben, d. h. es kann zu Änderungen bzw. zu weiteren Auslagerungen an Dritte durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die PATRIZIA GrundInvest, kommen.

Mit der Auslagerung von Tätigkeiten an Dritte können auch Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch den Einbezug von Dritten ergeben. Siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 5.9 bzw. Abschnitt 6.3, insbesondere Abschnitt 6.3.1 lit. c) und Abschnitt 6.3.3 lit. g).

#### **11.2 BERATUNGSFIRMEN UND SONSTIGE DIENSTLEISTER DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird sich bei Bedarf durch externe qualifizierte Dienstleister (Rechtsanwälte, Steuerberater) unterstützen lassen.



Die PATRIZIA GrundInvest wird weiterhin Dienstleistungen durch die PATRIZIA Immobilien AG im Bereich der Personalverwaltung, der Innenorganisation und dem Beschaffungswesen, dem Bereich Rechtsabteilung, dem Bereich Immobilienresearch und -consulting, für das Marketing, die Finanzierungsberatung sowie für regulatorische und steuerliche Beratung erhalten.

Daneben wird ggf. die PATRIZIA Deutschland GmbH für die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Bereich des Immobilienverkaufes beratend tätig werden.

Weiterhin wird die PATRIZIA GrundInvest Beratungs- und Koordinationsdienstleistungen im Bereich der externen Bewertung vom Bereich „Real Estate Valuation“ der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH empfangen.

**Wichtiger Hinweis:** Durch Änderungen diverser und heute noch nicht bekannter Art, beispielsweise bezüglich der Arbeitsorganisation oder der Beratungsanforderungen auf der Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft, können sich – im zulässigen Umfang und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – zukünftig jederzeit Änderungen zu vorstehenden Ausführungen ergeben, d. h. es kann zu weiteren Beauftragungen von Dienstleistern durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft kommen, die vorstehend nicht aufgeführt sind.

Die vorstehenden Angaben erfassen nicht Beratungsfirmen (wie Rechtsanwälte oder Steuerberater), Anlageberater /Vermittler (einschl. Vermittler von Fremdkapital) oder sonstige Dienstleister (wie Bewertungsgutachter und Sachverständige, technische Gutachter) oder Wirtschaftsprüfer, die ggf. weiterhin im Rahmen des Erwerbs und der Verwaltung bzw. der Veräußerung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die und auf Rechnung der Fondsgesellschaft einbezogen werden.

Mit der Beauftragung von Dienstleistungen an Dritte können auch Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch den Einbezug von Dritten ergeben. Siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 5.9 bzw. Abschnitt 6.3, insbesondere Abschnitt 6.3.1 lit. c) und Abschnitt 6.3.3 lit. g).

## 12. BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

### 12.1 STELLEN, AN DENEN DIE JAHRESBERICHTE UND GGF. DIE HALBJAHRESBERICHTE DER FONDSGESELLSCHAFT ERHÄLTlich SIND

Die Jahresberichte bzw., sofern gesetzlich vorgeschrieben, die Halbjahresberichte der Fondsgesellschaft sind zu üblichen Geschäftszeiten wahlweise

- als pdf-Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft ([www.immobilien.patrizia.ag/immobilienfonds](http://www.immobilien.patrizia.ag/immobilienfonds)) oder
- auf einem dauerhaften Datenträger (wie beispielsweise in CD-Form oder auf Verlangen auch in Papierform) bei der PATRI-ZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

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

### 12.2 OFFENLEGUNG VON WEITEREN INFORMATIONEN

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt die gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen, einschließlich jeglicher neuer Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft und zum jeweils aktuellen Risikoprofil der Fondsgesellschaft und der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme im Jahresbericht offen.

Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle werden den Anlegern unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft ([www.immobilien.patrizia.ag/immobilienfonds](http://www.immobilien.patrizia.ag/immobilienfonds)) bekanntgegeben.

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

### 12.3 MASSNAHMEN ZUR VERBREITUNG DER BERICHTE UND DER SONSTIGEN INFORMATIONEN ÜBER DIE FONDSGESELLSCHAFT

Die den Gesellschaftern (Anlegern) der Fondsgesellschaft nach dem Gesellschaftsvertrag zur Verfügung zu stellen den Berichte, Informationen, Daten und Anfragen werden, soweit gesetzlich zulässig und in dem Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, im Wege moderner Datenträger oder computergestützter E-Kommunikation zur Verfügung gestellt.

Jeder Gesellschafter kann gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen verlangen, dass die an ihn zu versenden den Berichte, Informationen, Daten und Anfragen ihm in gedruckter Form zugesandt werden. Dieser Wunsch ist in der Beitrittsvereinbarung oder nach Beitritt schriftlich der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft mitzuteilen.

### 12.4 ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES DER FONDSGESELLSCHAFT

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr und endet bis zur Auflösung der Fondsgesellschaft jeweils am 31.12. eines jeden Kalenderjahres. Das Jahr 2018 ist das erste Geschäftsjahr als Fondsgesellschaft nach deren Gründung (Details siehe Abschnitt 1.1).

### 12.5 ABSCHLUSSPRÜFER DER FONDSGESELLSCHAFT

Mit der Prüfung der Fondsgesellschaft und des Jahresberichts wird die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Arnulfstraße 59 in 80636 München beauftragt.

Der Wirtschaftsprüfer prüft den Jahresbericht der Fondsgesellschaft. Bei der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer auch festzustellen, ob bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der Anlagebedingungen beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben. Der Wirtschaftsprüfer hat den Bericht über die Prüfung der Fondsgesellschaft der BaFin auf Verlangen einzureichen.

## 13. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Das in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft aufgelegte Investmentvermögen PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG („Fondsgesellschaft“) wurde am 23.10.2017 gegründet und am 02.11.2017 in das Handelsregister A des Amtsgerichts Augsburg unter HRA 19357 eingetragen. Die Fondsgesellschaft hat ihren Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die Fondsgesellschaft ist ein so genannter alternativer Investmentfonds („AIF“) gemäß § 1 Abs. 3 KAGB in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.

Die Fondsgesellschaft endet ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2034 und ist nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und ist abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn, die Gesellschafter beschließen etwas anderes. Die Fondsgesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder mit Ablauf des 31. Dezember 2018, falls der Erwerb des Anlageobjekts (Details hierzu siehe unter Abschnitt 1.3 bzw. in Abschnitt 5.2) bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjekts, oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjektes.

Im Fall einer Auflösung ist die Fondsgesellschaft durch den geschäftsführenden Kommanditisten als Liquidator abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen zu verwerten.

Die Gesellschafter können während der vereinbarten Dauer der Fondsgesellschaft das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht. § 133 Abs. 2 und Abs. 3 HGB gelten entsprechend, § 133 Abs. 1 HGB gilt nicht (§ 161 Abs. 1 KAGB).

Ein einzelner Anleger ist nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung der Fondsgesellschaft zu verlangen. Die Fondsgesellschaft wird aber gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen aufgelöst, wenn Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 % des gesamten Kapitals der Fondsgesellschaft bilden, kündigen, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter fassen mit 75 % ihrer Stimmen einen Fortsetzungsbeschluss.

Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird gemäß § 29 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft dazu verwendet, zunächst die Verbind-

lichkeiten der Fondsgesellschaft gegenüber Drittgläubigern, danach gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten bzw. dem Komplementär und dem Treuhandkommanditisten sowie im Anschluss gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen. Ein verbleibender Verwertungserlös (Auseinandersetzungsguthaben) wird im Verhältnis der eingezahlten Kapitalkonten I an die Gesellschafter ausgezahlt. Dies führt dazu, dass der geschäftsführende Kommanditist, dessen Stellung derzeit vorbehaltenlich § 26 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags die Kapitalverwaltungsgesellschaft innehat, der strukturbedingt stets mindestens 5,33% der Anteile ausschließlich am Kapitalkonto I hält, auch an einem Auseinandersetzungsguthaben und Liquidationserlös mit selbigem Anteil proportional zu seiner geleisteten Kapitaleinlage auf dem Kapitalkonto I und folglich disquotal und von einem positiven Liquidationserlös überproportional unter Berücksichtigung des gesamten Kapitals (Kapitalkonten I und II) partizipiert. Eine Haftung des Komplementärs für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist in diesem Fall ausgeschlossen.

Erlischt das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Mittel der Fondsgesellschaft zu verwalten, so geht das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen in § 100 KAGB auf die Verwahrstelle zur Abwicklung der Fondsgesellschaft über. Die Verwahrstelle hat die Fondsgesellschaft in diesem Fall abzuwickeln und das Vermögen an die Anleger zu verteilen. Mit Genehmigung der BaFin kann die Verwahrstelle von der Abwicklung und Verteilung absehen und einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verwaltung der Fondsgesellschaft nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen übertragen.

Das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen geht jedoch dann nicht auf die Verwahrstelle zur Abwicklung über, wenn die Fondsgesellschaft sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandelt oder eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennt und dies jeweils von der BaFin genehmigt wird.

Das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Mittel der Fondsgesellschaft zu verwalten, erlischt gemäß § 99 KAGB

- durch eine Kündigung des von der Fondsgesellschaft mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrags durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer

Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung der Kündigung im Bundesanzeiger und im Jahresbericht,

- mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder mit der Rechtskraft des Gerichtsbeschlusses, durch den der Antrag auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse nach § 26 der Insolvenzordnung abgewiesen wird,
- durch die Kündigung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG als Verwahrstelle der Fondsgesellschaft abgeschlossenen Verwahrstellenvertrags durch die Verwahrstelle aufgrund der Auflösung der PATRIZIA GrundInvest als Kapitalverwaltungsgesellschaft oder aufgrund des Erlasses eines allgemeinen Verfügungsverbot es gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

## 14. ANGABEN ZUM FERNABSATZ BZW. ZU AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN/ WIDERRUFSRECHT

### 14.1 VERBRAUCHERINFORMATIONEN

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

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

##### 14.1.1.1 Fondsgesellschaft

PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG  
Sitz: Augsburg, eingetragen im Handelsregister A des Amtsgerichts Augsburg (HRA 19357)  
Ladungsfähige Anschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

Die Fondsgesellschaft unterliegt der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

##### 14.1.1.2 Persönlich haftender Gesellschafter der Fondsgesellschaft (Komplementär)

CB Beteiligungs GmbH  
Sitz: München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 191949)  
Gesetzlicher Vertreter: Christian Berger, Jana Hanrieder  
Ladungsfähige Anschrift: Horemansstraße 28, 80636 München

##### 14.1.1.3 Geschäftsführer der Fondsgesellschaft (geschäftsführender Kommanditist)

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Sitz: Augsburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg (HRB 29053)  
Gesetzliche Vertreter: Joachim Fritz, Andreas Heibrock  
Ladungsfähige Anschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

##### 14.1.1.4 Treuhandkommanditist

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Sitz: Augsburg, eingetragen im Handelsregister des

Amtsgerichts Augsburg (HRB 29053)  
Gesetzliche Vertreter: Joachim Fritz, Andreas Heibrock  
Ladungsfähige Anschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

##### 14.1.1.5 Kapitalverwaltungsgesellschaft, Initiator des Beteiligungsangebots, Anbieter, Vertreter

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Sitz: Augsburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg (HRB 29053)  
Gesetzliche Vertreter: Joachim Fritz, Andreas Heibrock  
Ladungsfähige Anschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unterliegt als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

##### 14.1.1.6 Anlageberater / Vermittler

Die Sparkasse/Bank bzw. der Anlageberater/Vermittler, über die/den Sie die Verkaufsunterlagen, die Beitrittsvereinbarung und die Widerrufsbelehrung erhalten haben, wird Ihnen gegenüber als Anlageberater(in)/Vermittler(in) der Fondsgesellschaft tätig.

Die ladungsfähige Anschrift der vorgenannten Personen sowie ggf. ihrer gesetzlichen Vertreter ergibt sich aus den Ihnen von der Sparkasse/Bank oder den sonstigen Anlageberatern/Vermittlern zugesandten oder überlassenen Unterlagen.

#### 14.1.2 Informationen zum Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft und zur Finanzdienstleistung selbst

##### 14.1.2.1 Gesellschaftszweck und Hauptgeschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Fondsgesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter). Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist über den Grundstückserwerb die Investition in eine Immobilie in der Innenstadt von Garmisch-Partenkirchen („Anlageobjekt“), welche langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert

werden soll. Das im Jahr 2008 fertiggestellte Anlageobjekt, ein zum erwerbszeitpunkt gemischt genutztes Geschäftshaus mit einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsarten (Einzelhandel, Büro, Arztpraxen, Gastronomie, Lager, Parken und Wohnen) liegt auf einem rd. 4.097,50 m<sup>2</sup> großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen, Blatt 16843 auf den Flurstücken 29 / 1, 29 / 2 und 29 / 3, mit der Adresse Klammstraße 7, 82467 Garmisch-Partenkirchen. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft. Die Fondsgesellschaft ist unter Beachtung von vorstehendem Absatz sowie ihrer Anlagebedingungen im Sinne des § 266 KAGB zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Fondsgesellschaft kann zur Erreichung des Gesellschaftszwecks unter Beachtung der gesetzlich zulässigen Vermögensgegenstände und Anlagegrenzen auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften eingehen. Die Fondsgesellschaft kann die Handlungen, die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Die Fondsgesellschaft ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu werden und Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c, § 34f oder 34h Gewerbeordnung (GewO) oder nach § 32 i. V. m. § 1 Kreditwesengesetz (KWG) bedürfen. Die Fondsgesellschaft ist ausschließlich vermögensverwaltend im ertragssteuerlichen Sinn tätig.

#### 14.1.2.2 Gegenstand der konkreten vorliegenden Anlagemöglichkeit und Zustandekommen des hierfür erforderlichen Vertrags

Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsangebots ist die mittelbare Beteiligung des Anlegers über den Treuhandkommanditisten als Treugeber an der Fondsgesellschaft nach Maßgabe des Treuhandvertrags, der Beitrittsvereinbarung sowie des Gesellschaftsvertrags sowie der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Um der Fondsgesellschaft beizutreten sowie die mit der Beteiligung verbundenen Rechtsgeschäfte abzuschließen, hat der Anleger eine vollständig ausgefüllte und von ihm unterzeichnete Beitrittsvereinbarung bei seinem Anlageberater / Vermittler oder direkt bei dem Anbieter einzureichen. Die unterzeichnete Beitrittsvereinbarung stellt ein rechtsverbindliches Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrags zwischen dem

Anleger als Treugeber und dem Treuhandkommanditisten als Treuhänder nach Maßgabe der Beitrittsvereinbarung dar. Die Annahme des Angebots zum Abschluss des Treuhandvertrags erfolgt durch den Treuhandkommanditisten. Der Vertrag kommt durch diese Annahme zustande.

#### 14.1.2.3 Laufzeit des Treuhandvertrags / Dauer der Fondsgesellschaft / Kündigung

Die Fondsgesellschaft endet zum Ablauf des 31.12.2034, es sei denn, die Gesellschafter beschließen etwas anderes. Die Fondsgesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder mit Ablauf des 31.12.2018, falls der Erwerb des Anlageobjekts (Details hierzu siehe unter Abschnitt 1.3 bzw. in Abschnitt 5.2) bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjekts, oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjektes. Der Treuhandvertrag wird für die Dauer der Fondsgesellschaft eingegangen. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung des Gesellschafts- und des Treuhandvertrags besteht nicht. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon jeweils unberührt. Einzelheiten hinsichtlich Dauer und außerordentlichen Kündigung der Fondsgesellschaft bzw. der Beendigung des Treuhandvertrags regeln der Gesellschaftsvertrag (vgl. § 25 des Gesellschaftsvertrags) und der Treuhandvertrag (vgl. § 9 des Treuhandvertrags). Details zu diesen Regelungen und Darstellung möglicher wirtschaftlicher Nachteile einer vorzeitigen außerordentlichen Kündigung finden sich im vorliegenden Verkaufsprospekt, insbesondere in Abschnitt 6.3.3 lit. f.

#### 14.1.2.4 Beteiligungsbetrag

Der Mindestbeteiligungsbetrag jedes künftig beitretenden Anlegers muss 10.000 Euro betragen; höhere Beteiligungsbeträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein; die Anleger haben den Nominalbetrag der übernommenen Pflichteinlage (gezeichneter Beteiligungsbetrag) zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 5 % des gezeichneten Beteiligungsbetrags als Erwerbspreis (Ausgabepreis) zu zahlen.

#### 14.1.2.5 Vom Anleger zu entrichtender Gesamtbetrag zum Erwerb der Beteiligung

Der Anleger hat den in der Beitrittsvereinbarung genannten Beteiligungsbetrag zzgl. 5% Ausgabeaufschlag zu entrichten.

Die weiteren Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der Fondsgesellschaft sowie die weiteren Leistungen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind im Abschnitt 8 „Kosten“ dieses Verkaufsprospekts dargestellt. Weitere Kosten und Leistungen hat der Anleger im Zusammenhang mit dem Erwerb der Vermögensanlage nicht zu erbringen; insbesondere hat er keine weiteren Zahlungen zu leisten. Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft und zur steuerlichen Abwicklung finden sich im vorliegenden Verkaufsprospekt, insbesondere in Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“.

#### 14.1.2.6 Zahlungsmodalitäten

Der Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag ist vom Anleger gemäß den Bestimmungen der Beitrittsvereinbarung zum 20. des auf die Zeichnung folgenden Monats (bzw., sofern dies kein Bankarbeitstag ist, zum nächstfolgenden Bankarbeitstag) zu erbringen.

Wird der Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag nicht rechtzeitig erbracht, können dem Anleger Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Das Recht zur Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen (z. B. zusätzliche Bearbeitungs- oder Bankgebühren) bleibt davon unberührt. Entsprechendes gilt, wenn der Anleger den Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag von einem Konto überweist, das nicht in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union geführt wird und die Zahlung deshalb zurückgewiesen wird. Weiterhin ist bei nicht vollständiger und/oder verspäteter Bereitstellung des Beteiligungsbetrags zzgl. Ausgabeaufschlag der Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung und vom Treuhandvertrag oder eine Herabsetzung des gezeichneten Beteiligungsbetrags durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft möglich. Im Fall eines Rücktritts hat der Anleger die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen. Das Recht zur Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt unberührt (siehe hierzu § 7 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft).

#### 14.1.2.7 Entnahmen / Auszahlungen

Soweit die Fondsgesellschaft über freie Liquidität verfügt und die Fondsgesellschaft diese nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsge-

mäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter auszahlen. Die Gesellschafter nehmen grundsätzlich im Verhältnis des Kapitalkontos I und II an Entnahmen teil, sofern nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist. An Entnahmen von Netto-Verwertungserlösen aus der Veräußerung von Immobilien durch die Fondsgesellschaft nehmen die Gesellschafter im Verhältnis der Kapitalkonten I teil. Weitere Details zu vorstehenden Angaben siehe in Abschnitt 7.2.3 dieses Verkaufsprospekts und in § 19 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft. Die Zahlungen der Fondsgesellschaft werden durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Zahlstelle ausgeführt. Andere Stellen, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführen, existieren nicht.

#### 14.1.2.8 Beitrittsgrundlage / Vertragsverhältnisse / spezielle Risiken

Die Einzelheiten zu den Vertragsverhältnissen sind in der Beitrittsvereinbarung und im Verkaufsprospekt (nebst den dort in der Anlage beigefügten Anlagebedingungen, dem Gesellschafts- und dem Treuhandvertrag) enthalten. Diese Dokumente enthalten eine vollständige Beschreibung der Vertragsverhältnisse. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot um ein Finanzinstrument handelt, das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist und dessen Preis Schwankungen unterliegt, auf die die Fondsgesellschaft keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge. Die speziellen Risiken der Beteiligung sind in Abschnitt 6 des Verkaufsprospekts beschrieben. Für nähere Einzelheiten wird auf diese Informationen verwiesen.

Die den Anlegern zur Verfügung gestellten Informationen, insbesondere der vorliegende Verkaufsprospekt „PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen“, gelten bis zur Mitteilung von Änderungen.

Die PATRIZIA GrundInvest hält den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag), sowie die wesentlichen Anlegerinformationen und – falls ein solcher vorliegt – den letzten veröffentlichten Jahresbericht der Fondsgesellschaft (in der jeweils geltenden Fassung, die „Verkaufsunterlagen“) zur kostenlosen Ausgabe bereit.

#### 14.1.3 Angaben zum Fernabsatzvertrag bzw. zum außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag

##### 14.1.3.1 Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Die Beitrittsvereinbarung sowie das Vertragsverhältnis zwischen der Fondsgesellschaft und dem einzelnen Anleger sowie der Treuhandvertrag unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstands die gesetzlichen Vorgaben. Im Übrigen ist Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen dieses Vertrags der Sitz der Fondsgesellschaft, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

##### 14.1.3.2 Sprache

Die Vertragssprache ist deutsch. Die Kommunikation zwischen der Fondsgesellschaft, ihren Gesellschaftern und den Anlegern erfolgt ausschließlich in deutscher Sprache.

#### 14.1.4 Informationen zu etwaigen außergerichtlichen Rechtsbehelfen und das Bestehen von Garantiefonds

##### 14.1.4.1 Außergerichtlicher Rechtsbehelf

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger (unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen) die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich.

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle einzureichen. Der Anleger hat zudem zu versichern, dass

- der Beschwerdegegenstand nicht bereits bei einem Gericht anhängig ist, in der Vergangenheit war oder von dem Beschwerdeführer während des Schlichtungsverfahrens anhängig gemacht wird,

- die Streitigkeit nicht durch außergerichtlichen Vergleich beigelegt ist,
- ein Antrag auf Prozesskostenhilfe nicht abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg bietet,
- die Angelegenheit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsvorschlags oder eines Schlichtungsverfahrens einer Schlichtungsstelle nach § 14 Abs. 1 Unterlassungsklagegesetz oder einer anderen Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist, und
- der Anspruch bei Erhebung der Beschwerde nicht bereits verjährt war und der Beschwerdegegner sich auf Verjährung beruft.

Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Der Anleger kann sich im Verfahren vertreten lassen.

Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank  
- Schlichtungsstelle -  
Postfach 11 12 32  
60047 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 / 2388 1907  
Fax: 069 / 709090 9901  
www.bundesbank.de

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zum Anbieter der Anteile an der Fondsgesellschaft, zur Fondsgesellschaft und/oder zum Treuhandkommanditisten sowie alle mit der Verwaltung der Beteiligung im Zusammenhang stehenden Sachverhalte betreffen, steht zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeteiligungsgesetzes, eingerichtet bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V., zur Verfügung. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die jeweils geltende Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung sind bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. erhältlich.



Die Adresse lautet:

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

ten, insbesondere zu den Widerrufsfristen und den Rechtsfolgen, wird in diesen Fällen auf die „Widerrufsbelehrung“ in der Beitrittserklärung verwiesen.

Die jeweilige Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der zuständigen Schlichtungsstelle einzureichen. Es ist zudem zu versichern, dass in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch kein außergerichtlicher Vergleich abgeschlossen wurde. Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Es ist möglich, sich im Verfahren vertreten zu lassen.

#### 14.1.4.2 Garantiefonds / Einlagensicherung

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder andere Entschädigungsregelungen bezogen auf das Beteiligungsangebot insgesamt bestehen nicht.

#### 14.1.5 Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die hier zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Sie sind während der Dauer des Angebots wirksam und werden während dieses Zeitraums ggf. aktualisiert. Sämtliche Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

### 14.2 WIDERRUFSRECHT

Sollte der Anleger als Verbraucher seine Beitrittsvereinbarung als Fernabsatzvertrag oder unter bestimmten Umständen außerhalb von Geschäftsräumen seines Vermittlers geschlossenen haben, steht ihm ggf. das gesetzliche Recht zu, binnen der gesetzlichen Frist seine im Rahmen der Beitrittsvereinbarung abgegebene Willenserklärung zum Abschluss des Treuhandvertrags und der damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Wegen der Einzelheiten zu den Widerrufsrech-

## 15. ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

Stand 25. Januar 2018

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen

den Anlegern und der

**PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**  
mit Sitz in 86150 Augsburg, Fuggerstraße 26  
(nachstehend „**Gesellschaft**“ oder „**geschlossener Publikums-AIF**“ genannt)

extern verwaltet durch die

**PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**  
mit Sitz in 86150 Augsburg, Fuggerstraße 26  
(nachstehend „**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“ genannt)

für den von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen Publikums-AIF,

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

### ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

#### § 1 ZULÄSSIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

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

#### § 2 ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

- (1) Die Gesellschaft investiert in eine Immobilie in der Innenstadt von Garmisch-Partenkirchen („**Anlageobjekt**“), welche langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll.

Das im Jahr 2008 fertiggestellte Anlageobjekt, ein zum Erwerbszeitpunkt gemischt genutztes Geschäftshaus mit einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsarten (Einzelhandel, Büro, Arztpraxen, Gastronomie, Lager, Parken und Wohnen) liegt auf einem rd. 4.097,50 m<sup>2</sup> großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen, Blatt 16843 auf den Flurstücken 29 / 1, 29 / 2 und 29 / 3, mit der Adresse Klammerstraße 7, 82467 Garmisch-Partenkirchen. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet.

Der Investitionsprozess der Gesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. a) bzw. b) ist nach dem Erwerb des Anlageobjekts abgeschlossen. In Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. c) darf die Gesellschaft nach Ablauf der Beitrittsphase von Anlegern und während der Vermietungsphase für Vermögensgegenstände gemäß § 1 lit. a) bzw. b) max. 25 Prozent des investierten Kapitals halten.

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

#### § 3 KREDITAUFNAHME (LEVERAGE) UND BELASTUNG

- (1) Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 **KAGB** aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.
- (2) Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die

Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze ist die Belastung von Vermögensgegenständen, welche zu Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

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

#### § 4 DERIVATE

Die Gesellschaft darf Derivategeschäfte nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Die Gesellschaft wird keine Gesamtrendite-Swaps gemäß der Verordnung (EU) Nr. 2015/2365 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 eingehen.

#### ANTEILSKLASSEN

##### § 5 ANTEILSKLASSEN

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

#### AUSGABEPREIS UND KOSTEN

##### § 6 AUSGABEPREIS, MINDESTZEICHNUNGSSUMME, AUSGABEAUFSCHLAG, INITIALKOSTEN

- (1) Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 Euro (Mindestzeich-

nungssumme). Höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

- (2) Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 14,77 Prozent des Ausgabepreises. Dies entspricht 15,50 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlagen und darin sind Vergütungen für die Vermittlung der Kommanditeinlagen von bis zu 8,5 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlagen enthalten.
- (3) Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der Kommanditeinlage der Anleger. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
- (4) Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 10,50 Prozent der Kommanditeinlagen der Anleger belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind spätestens zum Ende der Platzierungsfrist fällig.
- (5) Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

#### § 7 LAUFENDE KOSTEN

- (1) Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an den persönlich haftenden Gesellschafter (Komplementär) der Gesellschaft kann jährlich insgesamt bis zu 0,8028 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Dabei beträgt die Mindestvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe mindestens 95.200 Euro p. a.

- (2) Bemessungsgrundlage

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

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

(3) Vergütungen die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

- a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,7556 Prozent der Bemessungsgrundlage. Dabei beträgt die Mindestvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe mindestens 95.200 Euro p. a. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält als Liquidator der Gesellschaft während des Liquidationszeitraums maximal eine Vergütung in Höhe von bis zu 95.200 Euro p. a.

- b) Der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär) der Gesellschaft erhält eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von bis zu 0,0472 Prozent der Bemessungsgrundlage, maximal jedoch 5.950 Euro.

(4) Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften

Auf Ebene der von der Gesellschaft ggf. gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Der Verkaufsprospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

(5) Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,25 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventar-

tarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

(6) Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen

- a) Folgende laufende Kosten, einschließlich darauf ggf. anfallender Steuern, hat die Gesellschaft zu tragen:
- i. Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
  - ii. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;
  - iii. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
  - iv. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
  - v. für die Immobilien bzw. ggf. Objektgesellschaften entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
  - vi. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
  - vii. Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
  - viii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
  - ix. Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von Dritten ab Zulassung zum Vertrieb in Rechnung gestellt werden;

- x. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.
- b) Auf Ebene der von der Gesellschaft ggf. gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls die vorstehend dargestellten Kosten anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.
- c) Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

(7) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

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

(8) Steuern

Insoweit nach aktueller Rechtslage Kosten für die Gesellschaft entstehen, berücksichtigen die genannten Beträge etwaige Umsatzsteuer auf der Basis der aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der Rechtslage, insbesondere durch Änderungen der gesetzlichen Steuersätze, werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Gesellschaft zugute.

**§ 8 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ENTRICHTENDEN KOSTEN**

Mit seiner Beteiligung können dem Anleger über die allgemeinen gesetzlichen Regelungen hinaus zudem folgende sonstige Kosten entstehen:

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die dadurch entstehenden Notargebühren, Registerkosten und Steuern zu tragen.

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

**ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE, VERWAHRSTELLE**

**§ 9 AUSSCHÜTTUNG**

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft, auch soweit diese aus Veräußerungsgewinnen stammt, soll an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

An den Auszahlungen (Entnahmen / Ausschüttungen) nehmen die Gesellschafter im Jahr des Beitritts dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiliger Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht.

**§ 10 GESCHÄFTSJAHR, LAUFZEIT UND BERICHTE**

(1) Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

(2) Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2034 befristet („Grundlaufzeit“). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die

Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Die Gesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder mit Ablauf des 31. Dezember 2018, falls der Erwerb des Anlageobjekts bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjekts, oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjektes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten beschlossen werden. Dabei ist die Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft max. um bis zu 50 Prozent bezogen auf die Länge der Grundlaufzeit möglich. Eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft über die Grundlaufzeit hinaus muss darin begründet sein, dass nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der bei einer Liquidation der Gesellschaft zu erzielende Erlös für die Vermögensgegenstände der Gesellschaft in dem zu diesem Zeitpunkt gegebenen Marktumfeld ungünstig erscheint oder andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen. Sofern die Gesellschaft keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, wird die Gesellschaft, gegebenenfalls auch vor Ablauf der Grundlaufzeit, auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen aufgelöst.

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

#### § 11 VERWAHRSTELLE

- (1) Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.
- (2) Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
- (3) Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
- (4) Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

## 16. ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

### § 1 FIRMA, SITZ, ANLAGEBEDINGUNGEN

- (1) Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft im Sinne des § 149 KAGB und führt die Firma:

**PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**

(nachstehend „**Gesellschaft**“).

- (2) Sitz der Gesellschaft ist Augsburg.
- (3) Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu ihren Gesellschaftern bestimmt sich nach den als Anlage beigefügten Anlagebedingungen in Verbindung mit diesem Gesellschaftsvertrag.

### § 2 GESELLSCHAFTSZWECK, FREMDVERWALTUNG, KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT, VERWAHRSTELLE

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter). Die Anlagestrategie der Gesellschaft ist über den Grundstückserwerb die Investition in eine Immobilie in der Innenstadt von Garmisch-Partenkirchen („Anlageobjekt“), welche langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Das im Jahr 2008 fertiggestellte Anlageobjekt, ein zum erwerbszeitpunkt gemischt genutztes Geschäftshaus mit einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsarten (Einzelhandel, Büro, Arztpraxen, Gastronomie, Lager, Parken und Wohnen) liegt auf einem rd. 4.097,50 m<sup>2</sup> großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen, Blatt 16843 auf den Flurstücken 29/1, 29/2 und 29/3, mit der Adresse Klammstraße 7, 82467 Garmisch-Partenkirchen. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft.

- (2) Die Gesellschaft ist unter Beachtung von vorstehendem Abs. (1) sowie ihrer Anlagebedingungen im Sinne des § 266 KAGB zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft kann zur Erreichung des Gesellschaftszwecks unter Beachtung der gesetzlich zuläs-

sigen Vermögensgegenstände und Anlagegrenzen auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften eingehen. Die Gesellschaft kann die Handlungen, die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

- (3) Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu werden und Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c, §34f oder 34h Gewerbeordnung (GewO) oder nach § 32 i. V. m. § 1 Kreditwesengesetz (KWG) bedürfen.
- (4) Die Gesellschaft ist ausschließlich vermögensverwaltend im ertragssteuerlichen Sinn tätig.
- (5) Die Gesellschaft, ein geschlossener Publikums-AIF im Sinne des KAGB, wird den geschäftsführenden Kommanditisten in einem Fremdverwaltungsvertrag („**Fremdverwaltungsvertrag**“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne der §§ 17 ff. KAGB („**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“) der Gesellschaft bestellen. Nach dem Fremdverwaltungsvertrag obliegt der Kapitalverwaltungsgesellschaft neben der Ausführung der allgemeinen Verwaltungstätigkeit insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Gesellschaft.
- (6) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragt eine AIF-Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 ff. KAGB; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Gesellschafter. Der Verwahrstelle obliegen die nach dem KAGB und dem Verwahrstellenvertrag vorgeschriebenen Aufgaben.

### § 3 GESELLSCHAFTER UND KAPITAL

- (1) Komplementär (persönlich haftender Gesellschafter) ist die CB Beteiligungs GmbH („**Komplementär**“), mit Sitz in München, ohne Kapitalanteil. Der Komplementär ist zur Leistung einer Einlage weder berechtigt noch verpflichtet und ist nicht am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.
- (2) Gründungskommanditist und geschäftsführender Kommanditist ist die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („**geschäftsführender Kommanditist**“), mit Sitz in Augsburg, mit einem festen Kapitalanteil in Höhe von zunächst 20.000 Euro. Der feste Kapitalanteil des geschäftsführenden Kommandi-

tisten erhöht sich automatisch gemäß § 4 Abs. (5). Einen zusätzlichen variablen Kapitalanteil wird der geschäftsführende Kommanditist nicht auf eigene Rechnung erbringen.

- (3) Darüber hinaus kann sich jede natürliche oder juristische Person, Personengesellschaft (soweit nicht in § 3 Abs. (5) ausgeschlossen) oder Stiftung gemäß den Voraussetzungen des § 3 Abs. (5) und der entsprechenden Beitrittsvereinbarung im Rahmen der Kapitalerhöhungen gemäß § 4 Abs. (1) über den Treuhandkommanditisten, die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Treuhandkommanditist“), mit Sitz in Augsburg, als Treugeber beteiligen. Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hält in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditist zusätzlich zu dem Kapitalanteil gemäß § 3 Abs. (2) keinen weiteren Kapitalanteil für eigene Rechnung und ist darüber hinaus nicht für eigene Rechnung am Vermögen der Gesellschaft beteiligt, wird jedoch im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäß § 4 ihren Kapitalanteil erhöhen und den Erhöhungsbetrag (weiterer Kapitalanteil) treuhänderisch für Rechnung der Treugeber halten. Die Beteiligung an der Gesellschaft als Treugeber erfolgt, indem der Treugeber ein Angebot auf Abschluss eines Treuhandvertrags abgibt, der Treuhandkommanditist dieses Angebot annimmt und die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung gemäß § 4 zulässt. Die Treugeber werden über die Annahme des Angebots auf Abschluss eines Treuhandvertrags und die Zulassung des Treuhandkommanditisten zur entsprechenden Kapitalerhöhung gemäß § 4 informiert; die Treugeber verzichten gemäß § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung. Treugeber und Kommanditisten werden nachfolgend auch gemeinschaftlich als Gesellschafter bezeichnet, sofern nicht ausdrücklich auf Treugeber oder Kommanditisten Bezug genommen wird.

- (4) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist durch die Gesellschafter unwiderruflich bevollmächtigt, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ohne weitere Zustimmung weitere natürliche oder juristische Personen als Gesellschafter in die Gesellschaft aufzunehmen, entsprechende Aufnahmeverträge (auch im Namen der jeweiligen Mitgesellschafter) abzuschließen und/oder durch Erhöhung der Beteiligung des Treuhandkommanditisten das eingelegte Kapital zur Finanzierung des durchzuführenden bzw. durchgeführten Gesellschaftszwecks im Sinne des § 2 zu erhöhen und diejenigen

Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die insoweit sachdienlich oder erforderlich sind. Eine separate Zustimmung der Mitgesellschafter ist hierfür nicht erforderlich.

- (5) Das Gesellschaftskapital setzt sich aus den gesamten Kapitalanteilen der jeweiligen Gesellschafter zusammen. Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen.

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

Bei anfänglichem oder nachträglichem Vorliegen eines Beteiligungshindernisses ist der betreffende Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft und den übrigen Gesellschaftern schadenersatzpflichtig, es sei denn, der Gesellschafter hat dies nicht zu vertreten. Ausnahmen davon, dass der Gesellschaft grundsätzlich nur derjenige beitreten kann, in dessen Person kein Beteiligungshindernis vorliegt, können durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen werden. Ungeachtet einer solchen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährten Ausnahme ist der betreffende Gesellschafter, nicht aber die Kapitalverwaltungsgesellschaft,



der Gesellschaft und jedem einzelnen Gesellschafter gegenüber zum Ersatz aller Schäden, Kosten und Nachteile verpflichtet, die daraus entstehen, dass in der Person des Gesellschafters ein Beteiligungshindernis vorliegt oder entsteht. Ein Rückgriff des betreffenden Gesellschafters auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist ausgeschlossen.

- (6) Der Beteiligungsbetrag eines Gesellschafters am Kapital der Gesellschaft muss mindestens 10.000 Euro betragen. Beteiligungsbeträge müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Für den Beteiligungsbetrag des geschäftsführenden Kommanditisten gilt die Mindestanforderung für Beteiligungsbeträge gemäß Satz 1 und 2 nicht. Zusätzlich hat der beitretende Gesellschafter einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 Prozent bezogen auf seinen Beteiligungsbetrag entsprechend der Beitrittsvereinbarung zu leisten. Der gesamte Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag ist in bar nach näherer Maßgabe der Beitrittsvereinbarung zu erbringen. Soweit Beteiligungen im Rahmen einer Platzierungsgarantie übernommen werden, ist ein Ausgabeaufschlag nicht zu leisten. Das Gesellschaftskapital setzt sich aus den gesamten Beteiligungsbeträgen der jeweiligen Gesellschafter zusammen. Der Kapitalanteil eines Gesellschafters setzt sich zusammen aus einer festen und einer variablen Kapitaleinlage. Die feste Kapitaleinlage beträgt 5,1 Prozent des jeweils übernommenen Kapitalanteils, und die variable Kapitaleinlage beträgt 94,9 Prozent des jeweils übernommenen Kapitalanteils.
- (7) 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 und die Finanzierung des Anlageobjekts, über Eigen- und Fremdkapitalvermittlung, über eine Platzierungsgarantie sowie verschiedene Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsverträge, wie im Verkaufsprospekt der Gesellschaft, der zur Einwerbung von Anlegern (Treugebern) im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäß § 4 verwendet wird, beschrieben, und die Gesellschaft aus solchen Verträgen wirtschaftlich verpflichtet ist bzw. verpflichtet wird. Die Gesellschafter können die abgeschlossenen Verträge gemäß § 10 Abs. (1) einsehen und stimmen ihnen mit ihrem Beitritt zu.
- (8) Der geschäftsführende Kommanditist hat seinen Kapitalanteil gemäß § 3 Abs. (2) geleistet. Die übrigen Gesellschafter werden ihre Kapitalanteile nach Maßgabe des § 7 erbringen.
- (9) Die für den Treuhandkommanditisten und jeden Kommanditisten im Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt stets 100 Euro.
- (10) Die Gesellschafter bestellen den geschäftsführenden Kommanditisten als gemeinsamen Empfangsbevollmächtigten im Sinne des § 183 AO und verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der deutschen Steuerveranlagung bzw. gesonderter Feststellungen für die Gesellschaft nur nach Zustimmung des geschäftsführenden Kommanditisten und nur durch den Steuerberater der Gesellschaft einzulegen, auch soweit sie persönlich (z. B. hinsichtlich ihrer Sonderwerbungskosten) betroffen sind. Dies gilt auch für den Fall, dass der Gesellschafter gekündigt hat oder bereits aus der Gesellschaft ausgeschieden ist. Diese Verpflichtung und die Empfangsvollmacht, die bei einem etwaigen Ausscheiden des geschäftsführenden Kommanditisten aus der Gesellschaft ggf. zu erneuern ist, gelten unwiderruflich über die Gesellschaftszugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen. Der geschäftsführende Kommanditist kann die Empfangsbevollmächtigung ab dem Zeitpunkt der Liquidation durch Erklärung gegenüber der zuständigen Finanzbehörde mit der Folge widerrufen, dass die Zustellungen sodann an die Gesellschafter der Liquidationsgesellschaft direkt erfolgen müssen; er wird von diesem Recht nur auf Basis eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses Gebrauch machen.
- (11) Gesellschafter kann nur werden, wer sich gegenüber der Gesellschaft gemäß den Anforderungen in der Beitrittserklärung identifiziert hat. Gesellschafter haben sich gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung, insbesondere durch Übersendung einer Kopie eines gültigen Reisepasses oder Personalausweises, zu identifizieren. Bei juristischen Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen erfolgt die Identifikation durch einen Handels- oder Stiftungsregisterauszug und die Übersendung jeweils einer Kopie des gültigen Reisepasses oder Personalausweises der vertretungsberechtigten Personen. Der Gesellschafter ist verpflichtet, der Gesellschaft diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die diese zur Erfüllung etwaiger sich aus dem

Geldwäschegesetz oder sonstigen gesetzlichen Vorgaben ergebenden Verpflichtungen benötigt.

- (12) Die Gesellschafter unterliegen keinem Wettbewerbsverbot. Wettbewerbsrelevante Informationen sollen jedoch nur an einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten, für beide Seiten vertrauenswürdigen Dritten gegeben werden.

#### § 4 KAPITALERHÖHUNGEN

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils sowie durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bis zum 30.12.2019 (Platzierungsfrist) in einem oder mehreren Schritten auf plangemäß bis zu 12.637.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag), max. jedoch auf bis zu 13.000.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag) zu erhöhen. Der Kapitalanteil des geschäftsführenden Kommanditisten erhöht sich automatisch gemäß § 4 Abs. (5). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2020 zu verlängern.
- (2) Mit der Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung und der Annahme des Angebots des Anlegers zum Abschluss eines Treuhandvertrags durch den Treuhandkommanditisten erhöht sich der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten vorbehaltlich des § 4 Abs. (3) und § 3 jeweils (ggf. schrittweise) automatisch, ohne dass es einer weiteren Maßnahme oder Erklärung bedarf, um den entsprechenden in der Beitrittsvereinbarung bezeichneten und tatsächlich geleisteten Betrag. Die Erbringung der Kommanditeinlage des Treuhandkommanditisten richtet sich nach § 3 Abs. (6), § 4 Abs. (5) und § 7.
- (3) Kapitalerhöhungen erfolgen jeweils mit Wirkung zum Beginn des Kalendermonats, der der Annahme des Beitritts bzw. der Zulassung zur Erhöhung und Zahlung des Kapitalanteils folgt.
- (4) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen.
- (5) Der geschäftsführende Kommanditist wird bereits hiermit zur weiteren Kapitalerhöhung wie folgt zugelassen: Seine feste Kapitaleinlage (Kapitalkonto I, § 6 Abs. (1) lit. (a)) erhöht sich schrittweise; eine variable Kapitaleinlage (Kapitalkonto II, § 6 Abs. (1) lit. (b)) erbringt er nicht. Ein Ausgabeaufschlag ist nicht zu leisten. Die Erhöhung des festen Kapitalanteils des geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 3 Abs. (2) erfolgt automatisch, d. h. ohne weitere Veranlassung und ohne dass es einer weiteren Zustimmung, Maßnahme oder Erklärung bedarf, mit der Maßgabe, dass sein Kapitalanteil (feste Kapitaleinlage gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a)) bei Durchführung der Kapitalerhöhung gemäß Abs. (1) und (2) stets mindestens 5,33 Prozent sämtlicher fester Kapitaleinlagen (§ 6 Abs. (1) lit. (a)) beträgt. Die Zahlung der Erhöhung des Kapitalanteils wird zum 30.12. des betreffenden Jahres fällig. Die Zahlung ist keine Voraussetzung für die Erhöhung der festen Kapitaleinlage.
- (6) Sacheinlagen sind unzulässig.

#### § 5 RECHTSTELLUNG DER TREUGEGER UND KOMMANDITISTEN / AUSKUNFTSPFLICHTEN

- (1) Den Gesellschaftern ist bekannt, dass der Treuhandkommanditist an den geplanten Kapitalerhöhungen gemäß § 4 Abs. 1 zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhänder für fremde Rechnung teilnimmt und seinen Kapitalanteil für die Treugeber halten wird. Dieses Treuhandverhältnis wird in einem Treuhandvertrag geregelt, den der Treuhandkommanditist mit den Treugebern unmittelbar abschließt.
- (2) Der Treugeber hat im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an einem Auseinandersetzungsguthaben und einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere Stimm- und Entnahmerechte. Die Gesellschafter sind ausdrücklich damit einverstanden, dass die Treugeber die auf ihre Beteiligung entfallenden mitgliedschaftlichen Rechte unmittelbar selbst oder durch Bevollmächtigte (entsprechend den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrags) ausüben, insbesondere an Beschlussfassungen der Gesellschafter mitwirken können.
- (3) Soweit die Treugeber nicht unmittelbar handeln, wird der Treuhandkommanditist die Gesellschafterrechte nach deren Weisungen und insbesondere nach Maßgabe des Treuhandvertrags im Interesse der Treugeber ausüben.

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat in ihrer Eigenschaft als geschäftsführender Kommanditist und Treuhandkommanditist kein Stimmrecht und darf auch nicht als Vertreter der Treugeber handeln, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob sie zu entlasten, von einer Verbindlichkeit zu befreien oder aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund auszuschließen ist oder ob die Gesellschaft einen Rechtsstreit gegen sie einleiten soll. In diesen Fällen üben die Treugeber ihre Stimmrechte selbst aus, sofern sie nicht den Treuhandkommanditisten anweisen, die auf sie jeweils entfallenden Stimmen in ihrem Namen als Bote zu übermitteln. Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unterliegt in allen anderen Fällen keinem Stimmverbot; sie darf insbesondere ihr Stimmrecht für den im eigenen Namen gehaltenen Kapitalanteil und die Stimmrechte für die treuhänderisch für die Treugeber gehaltenen Anteile ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob die Gesellschaft einen Vertrag mit ihr abschließen, ändern oder beenden soll.

- (4) Jeder Treugeber kann nach Ablauf der Platzierungsfrist gemäß § 4 Abs. (1) spätestens aber 1 Jahr nach seinem Beitritt und unter Vorlage einer Handelsregistervollmacht gemäß § 30 verlangen, dass seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung als Kommanditist umgewandelt wird. § 3 Abs. (6) gilt sinngemäß. Das Verlangen wird erst mit der Vorlage der Handelsregistervollmacht wirksam. Die Umwandlung ist aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister. Die durch eine solche Umwandlung entstehenden und durch die Gesellschaft nachgewiesenen Kosten und Steuern (z. B. Kosten der Eintragung ins Handelsregister) hat der wechselnde Treugeber zu tragen. Die für den wechselnden Treugeber im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 100 Euro.
- (5) Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, etwaige Änderungen seiner in der Beitrittsvereinbarung gemachten Angaben (insbesondere Adressänderungen, Bankverbindungen oder Wechsel der Staatsangehörigkeit bzw. weitere Staatsangehörigkeit) der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen. Jeder Gesellschafter ist auch verpflichtet, der Gesellschaft unaufgefordert seine steuerrechtliche „Ansässigkeit“ außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bzw. jede künftige Änderung seiner steuerrechtlichen „Ansässigkeit“ mitzuteilen.

Auf Anforderung der Kapitalverwaltungsgesellschaft hat jeder Gesellschafter Nachweis über den Ort seiner „Ansässigkeit“ im Sinne des Steuerrechts zu erbringen. Verzieht ein Gesellschafter ins Ausland, so hat er der Gesellschaft auf Anforderung einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen. Gleiches gilt für Gesellschafter mit Wohnsitz im Ausland. § 3 Abs. (5) bleibt hiervon unberührt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat überdies das Recht, von den Gesellschaftern Angaben zur Erteilung von Auskünften gegenüber Steuerbehörden oder kontoführenden Banken zu verlangen, soweit dies gesetzlich geboten ist, von den Steuerbehörden gefordert wird oder zur Freistellung, Ermäßigung oder Erstattung von Abzugsteuern erforderlich ist. In den zuletzt genannten Fällen ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft zudem berechtigt, von den Gesellschaftern die Ausfertigung ggf. notwendiger Steuerformulare und -erklärungen oder die Mitwirkung hierbei zu verlangen.

#### § 6 GESELLSCHAFTERKONTEN

- (1) Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:
- (a) Die feste Kapitaleinlage des Gesellschafters wird auf dem Kapitalkonto I geführt. Dieses ist unveränderlich und maßgebend für die Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft, am Abfindungs- und Auseinandersetzungsguthaben sowie für die Verteilung des Gesellschaftsvermögens und des Liquidationsergebnisses oder -verlustes im Falle der Auflösung der Gesellschaft, die sich abschließend nach § 29 i. V. m. § 18 Abs. (3) richtet.
- (b) Die zusätzliche variable Kapitaleinlage wird auf dem Kapitalkonto II geführt. Der Saldo der Kapitalkonten I und II ist maßgebend für das Stimmrecht und – vorbehaltlich §§ 18 ff. – für das Entnahmerecht und die Ergebnisverteilung.
- (c) Der Ausgabeaufschlag wird auf dem Kapitalkonto III gebucht. Das Kapitalkonto III gilt als Rücklage nach § 264c Abs. 2 S. 1 Ziffer II HGB.
- (d) Entnahmen sowie sonstige Einlagen werden auf dem Kapitalkonto IV gebucht.
- (e) Gewinne und Verluste werden auf dem Kapitalkonto V gebucht (Gewinn- und Verlustvortragskonto).

- (2) Die Salden auf den Kapitalkonten sind unverzinslich.
- (3) Für den Leistungsverkehr und die sonstigen Ansprüche zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern wird ein gesondertes Verrechnungskonto geführt. Das Konto hat im Verhältnis der Gesellschaft zu den Gesellschaftern Forderungs- und Verbindlichkeitscharakter.
- (4) Der geschäftsführende Kommanditist bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt, ohne Zustimmung der Gesellschafter von Abs. (1) abweichende Konten zu führen, wenn dies aufgrund aufsichtsrechtlicher Vorgaben erforderlich ist.

#### § 7 ERBRINGUNG DER KOMMANDITEINLAGEN

Für die Leistung der Kapitalanteile und des Ausgabeaufschlags bei Gesellschaftern, die gemäß § 3 Abs. (3) und (4) beitreten bzw. ihren Kapitalanteil erhöhen, gilt Folgendes:

- (1) Die Gesellschafter sind zur vollständigen Barleistung des Kapitalanteils zzgl. Ausgabeaufschlag gemäß den Bedingungen der Beitrittsvereinbarung in der dort genannten Währung kosten- und spesenfrei für die Gesellschaft an diese verpflichtet. Der Kapitalanteil zzgl. Ausgabeaufschlag ist vollständig von einem Bankkonto zu zahlen, das in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Gemeinschaft geführt wird. Andernfalls kann die Zahlung zurückgewiesen werden. Sie gilt im Fall einer Zahlung von einem anderen als den vorstehend genannten Konten als nicht geleistet.

Bei ratenweiser Einzahlung des Kapitalanteils werden die Einzahlungen vorrangig dem Kapitalkonto III, dann den Kapitalkonten I und II (im Verhältnis 5,1 Prozent auf dem Kapitalkonto I und zu 94,9 Prozent auf dem Kapitalkonto II) gutgeschrieben.

- (2) Der Treuhandkommanditist erhöht seinen Anteil im Rahmen der jeweiligen Kapitalerhöhung gemäß § 4. Durch Erbringung des Kapitalanteils zzgl. Ausgabeaufschlags durch den Treugeber wird der Treuhandkommanditist zugleich von seiner Einlageverpflichtung befreit. Eine weiter gehende Haftung des Treuhandkommanditisten für die Erbringung der Einlagen ist im Innenverhältnis zur Gesellschaft ausgeschlossen.
- (3) Wird der Kapitalanteil zzgl. Ausgabeaufschlag zu den über die Beitrittsvereinbarung vereinbarten Terminen nicht oder nicht in voller Höhe erbracht, kann der Treu-

handkommanditist bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Beitrittsvereinbarung mit dem säumigen Treugeber zurücktreten.

- (4) Der infolge Abs. (3) gemäß § 26 Abs. (1) lit. (b) ausscheidende Gesellschafter trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten und die der Gesellschaft dadurch entstehenden Schäden. Die Gesellschaft ist zudem berechtigt, ihre Schadenersatzansprüche mit etwaigen Rückzahlungsverpflichtungen zu verrechnen.
- (5) Anstelle des Rücktritts gemäß Abs. (3) kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Gesellschafters unter Beachtung des § 3, insbesondere des § 3 Abs. (6), auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Gesellschafter die diesbezüglichen Kosten der Gesellschaft zu tragen.
- (6) Bei nicht fristgerechter Einzahlung der Einlagen können dem Gesellschafter Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt.
- (7) Der Treuhandkommanditist tritt bereits hiermit die ihm gegenüber den jeweiligen Treugebern zustehenden Ansprüche auf Verzugszinsen und sonstige Schadenersatzansprüche an die Gesellschaft ab; die Gesellschaft nimmt diese Abtretung an. Die Gesellschaft ist somit berechtigt, die entsprechenden Ansprüche unmittelbar gegenüber dem jeweiligen Treugeber geltend zu machen; ein darüber hinausgehender Anspruch der Gesellschaft gegenüber dem Treuhandkommanditisten besteht nicht.

#### § 8 AUSSCHLUSS DER NACHSCHUSSPFLICHT

Mit der vollständigen Erbringung der Kommanditeinlage erlischt der Anspruch gegen einen Gesellschafter auf Leistung der Einlage. Über die Verpflichtung zur Leistung des in der Beitrittsvereinbarung vereinbarten Kommanditanteils zzgl. Ausgabeaufschlags hinaus übernehmen die Gesellschafter keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten oder Haftungen. Dies gilt auch im Fall einer Auflösung der Gesellschaft. Ein Gesellschafter ist nicht zum Ausgleich entstandener Verluste verpflichtet, § 707 BGB bleibt somit anwendbar.

Unberührt von diesem vertraglichen Haftungsausschluss bleibt die gesetzliche Regelung über die Haftung der Kommanditisten, bzw. der Treugeber im Innenverhältnis zum Treuhandkommanditisten gemäß Treuhandvertrag, gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB.

#### § 9 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG, AUFGABEN DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

- (1) Zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet ist ausschließlich der geschäftsführende Kommanditist. Der Komplementär ist im Innenverhältnis von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Den übrigen Kommanditisten stehen keine Geschäftsführungs- und Vertretungsrechte für die gesamte Dauer der Gesellschaft zu.
- (2) Der geschäftsführende Kommanditist ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft unter Beachtung der sich aus § 14 ergebenden Zuständigkeiten der Gesellschafter sowie nach Maßgabe der von diesen demgemäß gefassten Gesellschafterbeschlüsse mit der Sorgfalt ordentlicher Kaufleute zu führen. Der geschäftsführende Kommanditist hat die Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und diesem Gesellschaftsvertrag zu führen. Über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehende Handlungen bedürfen eines zustimmenden Gesellschafterbeschlusses.

Die Geschäftsführungsbefugnis umfasst die Vornahme aller zum ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft zählenden Geschäfte, soweit diese nicht gemäß § 2 (5) bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugewiesen sind. Zum ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft zählen neben der Bestellung der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 2 (5) insbesondere auch der Abschluss von Verträgen über die Beschaffung des Eigenkapitals der Gesellschaft.

- (3) Der Komplementär ist von den Beschränkungen des § 112 Abs. 1 HGB befreit. Dies gilt sinngemäß für den geschäftsführenden Kommanditisten.
- (4) Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist sowie deren Organe sind bezüglich aller Rechtsgeschäfte zwischen ihnen und der Gesellschaft sowie den Kommanditisten von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist müssen jeweils stets

mindestens zwei Geschäftsführer haben und die weiteren Voraussetzungen gemäß § 153 KAGB erfüllen.

- (5) Der Komplementär vertritt die Gesellschaft einzeln. Dem geschäftsführenden Kommanditisten wird hiermit im Rahmen seiner Geschäftsführungsbefugnis und soweit gesetzlich zulässig, Generalvollmacht zur Vertretung der Gesellschaft erteilt. Er ist im Rahmen seiner Generalvollmacht ebenfalls einzelvertretungsberechtigt. Die Vollmacht ist nach außen inhaltlich nicht beschränkt.
- (6) Die Gesellschafter sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ermächtigt, die dem geschäftsführenden Kommanditisten erteilte Geschäftsführungsbefugnis nebst Generalvollmacht durch Beschluss zu widerrufen.
- (7) Mit dem Ausscheiden des geschäftsführenden Kommanditisten bzw. des Komplementärs aus der Gesellschaft erlischt dessen Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis automatisch.
- (8) Der geschäftsführende Kommanditist ist, soweit gesetzlich zulässig, zur Beauftragung anderer juristischer oder natürlicher Personen mit Teilen der Geschäftsführung oder mit einzelnen Geschäftsführungsaufgaben berechtigt. Die Verantwortung für die Geschäftsführung verbleibt jedoch stets beim geschäftsführenden Kommanditisten.

#### § 10 AUSKUNFTS-, EINSICHTS- UND KONTROLLRECHTE, GESCHÄFTSBERICHT

- (1) Die Gesellschafter haben über das Kontrollrecht des § 166 HGB hinaus das Recht, von dem geschäftsführenden Kommanditisten Auskünfte über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu verlangen. Sofern der geschäftsführende Kommanditist einem Auskunftsverlangen eines Gesellschafters in angemessener Frist nicht nachkommt oder sonstige wichtige Gründe vorliegen, sind die Gesellschafter berechtigt, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft zu üblichen Bürozeiten selbst einzusehen. Der vorab mitzuteilende Prüfungszweck bestimmt den Inhalt und Umfang des Einsichtsrechts. Die Gesellschafter können sich hierbei zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter Angehöriger der rechts- und steuerberatenden Berufe (Rechtsanwalt, Notar, Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer oder Steuerberater) bedienen, die jedoch nicht selbst oder als Berater in Konkurrenz zur Gesellschaft oder einem Gesellschafter gemäß § 3 Abs. (1),

(2) und (3) stehen dürfen. Die Kosten hierfür haben die Gesellschafter selbst zu tragen. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, den Einsichtsbevollmächtigten abzulehnen, soweit dieser bereits für einen Gesellschafter der Gesellschaft tätig ist bzw. war oder soweit dieser im Auftrag Dritter handelt, die für einen Gesellschafter tätig sind.

- (2) Die Ausübung der Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte nach § 10 Abs. (1) darf den ordentlichen Betrieb der Gesellschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. Der geschäftsführende Kommanditist darf die Erteilung von Auskünften und Einsichtnahmen verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Gesellschafter diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder der Gesellschaft durch die Auskunftserteilung oder die Einsichtnahme ein nicht unerheblicher Schaden droht.
- (3) Der geschäftsführende Kommanditist informiert die Gesellschafter über wesentliche geschäftliche Vorgänge und über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft.
- (4) Der geschäftsführende Kommanditist hat jährlich den Gesellschaftern über den Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft zu berichten.
- (5) Alle Gesellschafter und deren mögliche Vertreter haben über sämtliche Angelegenheiten und Unterlagen der Gesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren. Unterlagen und Informationen betreffend die Gesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, dürfen nur an einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten und für beide Seiten vertrauenswürdigen Dritten (Berater) weitergegeben werden; dieser darf von der Verschwiegenheitspflicht nicht entbunden werden.

#### § 11 HAFTUNG

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

#### § 12 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

- (1) Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Die Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens nach Art des Umlaufverfahrens gefasst. Das Abstimmungsverfahren ist einmal jährlich – sofern nicht gesetzlich abweichend geregelt – bis spätestens zum 30.11. eines Jahres, erstmals für das Geschäftsjahr 2018 durchzuführen. Den Gesellschaftern werden alle zur Teilnahme und Abstimmung erforderlichen Informationen und Dokumente unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Angabe der Tagesordnung in Textform übermittelt. Die notwendigen Informationen zur Teilnahme und Abstimmung werden an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters übermittelt. Der Anleger wird durch Übersendung einer Email an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Im Übrigen gelten die § 15 und § 16 entsprechend.

Eine Beschlussfassung in einer Gesellschafterversammlung ist unter den Voraussetzungen des § 16 dieses Gesellschaftsvertrages möglich.

- (2) Soweit in zwingenden gesetzlichen Bestimmungen oder diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist, bedürfen Gesellschafterbeschlüsse der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (3) Das Stimmrecht bemisst sich nach dem eingezahlten Kapitalanteil (Kapitalkonto I und II gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) und (b)) jedes Gesellschafters mit der Maßgabe, dass auf je 1 Euro eine Stimme entfällt.
- (4) Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Kenntniserlangung durch eine gegen die Gesellschaft zu richtende Klage, in der auch die Gründe genannt werden müssen, aus denen sich die Unwirksamkeit des Gesellschafterbeschlusses ergibt, geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

- (5) Jeder Gesellschafter kann sich im Rahmen der Ausübung seines Stimmrechts durch einen schriftlich bevollmächtigten Vertreter vertreten lassen.
- (6) Ein Bevollmächtigter, der mehrere Gesellschafter vertritt, kann entsprechend ihm erteilter Weisungen voneinander abweichende Stimmen abgeben. Dies gilt auch für den Treuhandkommanditisten; dieser ist berechtigt, das ihm zustehende Stimmrecht gespalten auszuüben. Stets kann jedoch für einen einzelnen Kommanditisten bzw. Treugeber das Stimmrecht nur einheitlich abgegeben werden. Im Übrigen kann ein Gesellschafter für seinen Kapitalanteil nur eine einheitliche Stimme abgeben.

### § 13 NIEDERSCHRIFTEN ÜBER GESELLSCHAFTER-BESCHLÜSSE

- (1) Über die Ergebnisse der Beschlussfassung hat der Versammlungsleiter gemäß § 16 Abs. (4) ein schriftliches Protokoll anzufertigen. Dieses ist von dem geschäftsführenden Kommanditisten und dem Treuhandkommanditisten zu unterzeichnen und von der Gesellschaft den Gesellschaftern in Kopie zu übersenden.
- (2) Die Niederschrift hat das Abstimmungsergebnis sowie die getroffenen Gesellschafterbeschlüsse zu enthalten; im Fall der Beschlussfassung gemäß § 16 zusätzlich den Ort und den Tag der Versammlung, die Teilnehmer, die Gegenstände der Tagesordnung und alle Anträge.
- (3) Der Inhalt der Niederschrift gilt als von dem einzelnen Gesellschafter genehmigt, sofern er der Richtigkeit nicht binnen zwei Wochen seit dem Empfang gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten schriftlich unter Angabe von Gründen widerspricht.

### § 14 ZUSTÄNDIGKEIT DER GESELLSCHAFTER

- (1) Die Gesellschafter sind insbesondere für folgende Beschlussfassungen zuständig:

- (a) Feststellung des Jahresabschlusses;
- (b) Beschluss über Entnahmen gemäß (und nach näherer Maßgabe des) § 19 Abs. (2);
- (c) Wahl des Abschlussprüfers gemäß § 17 Abs. (3) Satz 1;
- (d) Entlastung des Komplementärs und des geschäftsführenden Kommanditisten;

- (e) Änderung des Gesellschaftsvertrags oder weitere Kapitalerhöhungen nach Abschluss der Platzierungsfrist gemäß § 4 Abs. (1);
- (f) Ausschluss von Gesellschaftern, insbesondere nach § 26 Abs. (1) lit. (c), nicht jedoch im Fall des Rücktritts von der Beitrittsvereinbarung nach § 26 Abs. (1) lit. (b);
- (g) Bestellung eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 26 Abs. (3) oder eines neuen Treuhandkommanditisten gemäß § 26 Abs. (4);
- (h) die Auflösung der Gesellschaft gemäß § 29;
- (i) Widerruf der Geschäftsführungsbefugnis und der Generalvollmacht des geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 9 Abs. (6);
- (j) vollständige oder teilweise Einstellung der Tätigkeit der Gesellschaft;
- (k) Veräußerung des Gesellschaftsvermögens oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens, soweit nicht gemäß § 9 Abs. (2) in die Zuständigkeit des geschäftsführenden Kommanditisten und nicht gemäß § 2 Abs. (5) bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag in die Zuständigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft fallend;
- (l) Änderung sowie Kündigung des mit dem geschäftsführenden Kommanditisten in seiner Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrags; Abschluss eines neuen Fremdverwaltungsvertrags mit einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft;
- (m) Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anleerrechte führen.
- (2) Beschlüsse im Sinne von Abs. (1) lit. (e), (i), (j), (k) und (l) bedürfen einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen, im Hinblick auf Abs. (1) lit. (e) mit der Maßgabe, dass die Änderung der Dauer der Gesellschaft gemäß § 25 (1) der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf. Beschlüsse über eine Änderung der Anlagebedingungen gemäß Abs. (1) lit. (m) bedürfen einer qualifizierten Mehrheit von Gesellschaftern, die

mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.

- (3) Der einzelne Gesellschafter ist ohne seine Zustimmung nicht verpflichtet, sich an einer beschlossenen Kapitalerhöhung zu beteiligen.
- (4) Sofern eine zustimmungspflichtige Maßnahme im Sinne dieses Paragraphen erforderlich ist, um zwingende Vorgaben des KAGB zu erfüllen, sind die Gesellschafter zur Zustimmung zu der betreffenden Maßnahme im Rahmen des Gesellschafterbeschlusses verpflichtet.

#### § 15 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE IM UMLAUFVERFAHREN

Bei internetgestützten Abstimmungsverfahren nach Art des Umlaufverfahrens hat der geschäftsführende Kommanditist den Abstimmungsgegenstand mit einer begründeten Stellungnahme unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Angabe der Tagesordnung in Textform bekannt zu geben. Die Bekanntgabe erfolgt durch Übersendung an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters. Der Gesellschafter wird durch Übersendung einer Email an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Die Abstimmungsunterlagen sind zuvor dem Treuhandkommanditisten mit angemessener Frist vorzulegen. Soweit dieser eine eigene Stellungnahme abgibt, ist diese den Abstimmungsunterlagen beizufügen. Die Stimmabgabe der Gesellschafter muss innerhalb von zwei Wochen nach Absendung der Abstimmungsaufforderung bei der Gesellschaft eingehen. Soweit der Gegenstand der Beschlussfassung eilbedürftig ist, kann der geschäftsführende Kommanditist die Frist auf sieben Kalendertage verkürzen. Bei der Berechnung der Frist werden der Tag der Absendung der Abstimmungsaufforderung und der Tag des Eingangs der Stimmabgabe bei der Gesellschaft mitgezählt. Die Auszählung der Stimmen erfolgt durch die Gesellschaft bzw. den Treuhandkommanditisten für die Treugeber. Der Treuhandkommanditist hat das Recht, die Auszählung zu überprüfen. Über das Ergebnis der Abstimmung sind die Gesellschafter durch die Zusendung einer Niederschrift gemäß § 13 dieses Gesellschaftsvertrags zu unterrichten.

#### § 16 GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

- (1) Gesellschafterversammlungen finden statt auf Antrag des geschäftsführenden Kommanditisten, des Komplementärs, des Treuhandkommanditisten oder auf Antrag

von Gesellschaftern, die zusammen mindestens 30 Prozent des Gesellschaftskapitals vertreten.

- (2) Die Gesellschafterversammlung wird durch den geschäftsführenden Kommanditisten einberufen. Die Einberufung erfolgt unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform durch Übersendung an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Anlegers. Der Anleger wird durch Übersendung einer Email an die der Gesellschaft zuletzt vom Anleger benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Die Einberufung muss den Zeitpunkt, den Ort und die Tagesordnung angeben. Zwischen der Absendung einerseits sowie dem Tag der Versammlung andererseits muss eine Frist von mindestens zwei Wochen liegen. Bei eilbedürftigen Fällen kann die Frist auf sieben Kalendertage verkürzt werden. Bei der Berechnung der Fristen werden der Tag der Absendung und der Tag der Versammlung mitgezählt.
- (3) Die Gesellschafterversammlung findet grundsätzlich am Sitz der Gesellschaft statt, sofern die Gesellschafter nicht etwas anderes beschließen.
- (4) Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt der geschäftsführende Kommanditist oder eine von ihm benannte Person.
- (5) Wird eine Gesellschafterversammlung auf Antrag des Komplementärs, des Treuhandkommanditisten oder der Gesellschafter, die mindestens 30 Prozent des Gesellschaftskapitals vertreten, nicht innerhalb von 14 Tagen, nachdem der entsprechende Antrag nach Abs. (1) dem geschäftsführenden Kommanditisten zuzuging, einberufen, ist der Antragsteller oder der Treuhandkommanditist berechtigt, die Gesellschafterversammlung einzuberufen.
- (6) Eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig, sofern der geschäftsführende Kommanditist sowie der Treuhandkommanditist anwesend oder vertreten sind.

#### § 17 GESCHÄFTSJAHR, JAHRESBERICHT

##### (JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT)

- (1) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr.



- (2) Der geschäftsführende Kommanditist hat, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres für das vorangegangene Geschäftsjahr unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie der anwendbaren Vorschriften des HGB und des KAGB den Jahresbericht (einschließlich Jahresabschluss, Lagebericht, Erklärung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft und Prüfungsvermerk) der Gesellschaft aufzustellen und offenzulegen.
- (3) Der Jahresabschluss und der Lagebericht werden von einem durch Gesellschafterbeschluss bestellten vereidigten Buchprüfer bzw. Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Kosten der Gesellschaft geprüft. Für die ersten zu prüfenden drei Geschäftsjahre bestimmt der geschäftsführende Kommanditist den Abschlussprüfer.
- (4) Der Jahresbericht (einschließlich Jahresabschluss und Lagebericht) ist allen Gesellschaftern in Textform bekannt zu geben bzw. mit der Einladung zur Beschlussfassung gemäß § 12, § 15 bzw. Gesellschafterversammlung gemäß § 16 dieses Gesellschaftsvertrags zuzusenden. Die Gesellschaft hat den Prüfungsbericht dem Treuhandkommanditisten auszuhändigen.
- (5) Dem Publikum ist der gemäß § 158 KAGB zu erstellende Jahresbericht an den Stellen zugänglich zu machen, die im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegeben sind.
- der Gesellschaft ggf. Vorabanteile zugerechnet, bis sämtlichen Gesellschaftern Verluste der Gesellschaft in gleicher anteiliger Höhe zugerechnet sind.
- (3) Ab Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Ergebnisverteilung für Liquidationsgewinne oder -verluste aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens abweichend von Abs. (1) nach dem Verhältnis der eingezahlten Kapitalkonten I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a).
- (4) Etwaige Umsatzsteuerrückerstattungen sind den Gesellschaftern zuzurechnen, denen eine der Umsatzsteuerrückerstattung zugrunde liegende Umsatzsteuerzahlung einkommensteuerrechtlich als Werbungskosten zuzurechnen war. Die Umsatzsteuerzahlungen gelten im Rahmen der Ergebnisverteilung dementsprechend als Aufwand dieser Gesellschafter.
- (5) Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitalanteile übersteigen; eine Ausgleichspflicht ergibt sich hierdurch nicht. Die Vorschriften über die beschränkte Haftung für Kommanditisten (§172 HGB) bleiben unberührt.
- (6) Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die Gesellschafter zum Nachweis von Sonderwerbungskosten gesondert aufzufordern. Sonderwerbungskosten müssen bis spätestens Ende Februar des Folgejahres der Gesellschaft unter Vorlage von Belegen schriftlich mitgeteilt werden, anderenfalls können zusätzliche Kosten für den jeweiligen Gesellschafter berechnet werden. Dies gilt entsprechend für Sonderbetriebsausgaben und -vermögen.

#### § 18 BETEILIGUNG AM ERGEBNIS

- (1) Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Gesellschaft, wie es sich nach Berücksichtigung der Vergütung gemäß § 20 ergibt, bestimmt sich nach dem Verhältnis der eingezahlten Kapitalkonten I und II gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) und (b) zum jeweiligen Bilanzstichtag, sofern nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.
- (2) Abweichend von Abs. (1) werden nach Möglichkeit die Verluste während der Laufzeit der Platzierungsfrist, soweit möglich auch für steuerliche Zwecke, so verteilt, dass sämtliche Gesellschafter entsprechend ihrer vertragsgemäß eingezahlten Einlage gleichgestellt werden. Hierzu werden – soweit erforderlich – später beitretenden bzw. ihren Kapitalanteil erhöhenden Gesellschaftern von nach dem Monatsersten ihrer vertragsgemäßen Einlageleistung anfallenden Gewinnen bzw. Verlusten
- (7) Sollten gemäß den steuerlichen Vorschriften bei Gesellschaftern Ergebnisse als steuerlich beachtliche Sondereinnahmen oder Sonderwerbungskosten entstehen, so sind diese Ergebnisse für steuerliche Zwecke ausschließlich diesen zuzuweisen. Sofern hieraus bei der Gesellschaft Mehrbelastungen resultieren, sind diese von dem verursachenden Gesellschafter zu tragen. Soweit solche Mehrbelastungen durch Treugeber veranlasst sind, ist der Treuhandkommanditist gegenüber der Gesellschaft zu deren Tragung verpflichtet. Der Treuhandkommanditist tritt hiermit alle diesbezüglichen gegenwärtigen und künftigen (auch bedingten) Ansprüche gegen Treugeber aus abgeschlossenen oder abzuschließenden Treuhandverträgen an die Gesellschaft ab; die Gesellschaft nimmt diese Abtretung an.

## § 19 ENTNAHMEN

- (1) Soweit die Gesellschaft über freie Liquidität verfügt und die Gesellschaft diese nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter ausschütten (Entnahme). Ein Beschluss der Gesellschafter erfolgt hierfür nicht. Sämtliche Entnahmen erfolgen in Euro. Bei der Bestimmung der Entnahmen ist eine angemessene Reserve zur Bestreitung der Kosten und Ausgaben der Gesellschaft zu bilden.
- (2) Soweit eine Entnahme von freier Liquidität gemäß § 19 Abs. (1) nicht erfolgt, entscheiden die Gesellschafter über die Verwendung von Entnahmen, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt werden.
- (3) Die Gesellschafter nehmen im Verhältnis der Kapitalkonten I und II gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) und (b) an Entnahmen teil, sofern nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist. An Entnahmen von Netto-Verwertungserlösen aus der Veräußerung von Immobilien durch die Gesellschaft nehmen die Gesellschafter im Verhältnis der Kapitalkonten I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) teil. Netto-Verwertungserlöse sind die Veräußerungserlöse nach Abzug etwaiger Umsatzsteuer und Veräußerungskosten und nach Tilgung von Verbindlichkeiten der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Refinanzierung der veräußerten Immobilien aus den Veräußerungserlösen; § 29 Abs. (2) gilt entsprechend.
- (4) An den Entnahmen nehmen die Gesellschafter im Jahr des Beitritts dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiliger Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht. Der Zeitpunkt für die vertragsgemäße Einlagenleistung ist aus der Beitrittsvereinbarung ersichtlich. Satz 1 gilt auch, wenn Gesellschafter Einlagen ganz oder teilweise vor dem Zeitpunkt gemäß Satz 2 geleistet haben.
- (5) Entnahmen können auch dann erfolgen, wenn der Kapitalanteil durch Verluste gemindert ist.
- (6) Die Gesellschaft ist berechtigt, Auszahlungsansprüche eines Gesellschafters mit etwaigen Ansprüchen der Gesellschaft gegen den betreffenden Gesellschafter aufzurechnen.
- (7) Soweit auf die an die Gesellschaft geleisteten Zahlungen Kapitalertragsteuer oder eine andere vergleichbare Quellensteuer zu zahlen oder eine solche bereits abgezogen worden ist oder die Gesellschaft aufgrund einer Verfügung der oder Vereinbarung mit den Steuerbehörden Steuern abzuführen hat und diese Steuern nur bestimmte Gesellschafter betreffen, ist der dafür erforderliche Betrag von den auf diese Gesellschafter entfallenden Entnahmen von der Gesellschaft einzubehalten oder der Gesellschaft von den betreffenden Gesellschaftern zu erstatten.
- (8) Eine Rückgewähr der geleisteten Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten der Gesellschaft bedarf die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Entnahme, die den Wert der Einlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers; der vorstehende Satz 2 dieses Absatzes gilt entsprechend. Die Haftung der Gesellschafter im Außenverhältnis bleibt unberührt.

## § 20 VERGÜTUNG DES KOMPLEMENTÄRS

- (1) Für die Übernahme des Haftungsrisikos erhält der Komplementär bis zum Erwerb des Anlageobjekts eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von 100 Euro, ggf. einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer. Ab dem Zeitpunkt des Erwerbs des Anlageobjekts erhält der Komplementär für die Übernahme des Haftungsrisikos für jedes Geschäftsjahr eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von 0,0472 Prozent der Bemessungsgrundlage gemäß § 7 Abs. (2) der Anlagebedingungen der Gesellschaft, maximal jedoch 5.950 Euro (ggf. einschl. gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils gültiger Höhe).

- (2) Die Haftungsvergütung nach Abs. (1) ist – unbeschadet von § 19 Abs. (1) – spätestens am 31.12. eines jeden Jahres, erstmals zum 31.12.2018, zur Zahlung fällig.
- (3) Der Komplementär hat auch dann Anspruch auf die Haftungsvergütung, wenn in dem betreffenden Geschäftsjahr kein entsprechender Jahresüberschuss realisiert wurde.

#### § 21 VERGÜTUNG DES GESCHÄFTSFÜHRENDEN KOMMANDITISTEN

Der geschäftsführende Kommanditist erhält für die Wahrnehmung seiner Aufgaben von der Gesellschaft keine Vergütung.

#### § 22 VERGÜTUNG DES TREUHANDKOMMANDITISTEN

Der Treuhandkommanditist erhält für seine mit den Treuhandschaften verbundenen Tätigkeiten von der Gesellschaft keine Vergütung.

#### § 23 ÜBERTRAGUNG, BELASTUNG UND TEILUNG VON GESELLSCHAFTSANTEILEN

- (1) Jeder Gesellschafter kann seinen Gesellschaftsanteil übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen, sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich zugestimmt hat. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Zustimmung aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn infolge der Übertragung des Gesellschaftsanteils bzw. Verfügung über den Gesellschaftsanteil:
- (a) eine Person Gesellschafter werden würde, bei der ein Beteiligungshindernis gemäß § 3 Abs. (5) vorliegt;
  - (b) gegen in- oder ausländisches Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstiges Aufsichtsrecht verstoßen wird und/oder die Gesellschaft künftig in- oder ausländischem Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstigem Aufsichtsrecht unterläge; und/oder
  - (c) in sonstiger Weise gegen Gesetze oder Rechtsvorschriften verstoßen würde;
  - (d) ein Erwerber sich nicht nach den Vorschriften des Geldwäschegesetzes in der jeweils gültigen Fassung hinreichend legitimiert;
  - (e) Steuern auf der Ebene der Gesellschaft ausgelöst werden.

Eine Übertragung kann jeweils nur zum Ablauf des 31.12. eines Jahres bzw. zum Beginn des 01.01. eines Jahres und nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass der Gesellschafter die beabsichtigte Übertragung bzw. Verfügung der Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich bis zum 30. November des betreffenden Jahres unter Beifügung aller für die Übertragung erforderlichen Unterlagen angezeigt hat. In der schriftlichen Anzeige und auf Nachfrage hat der Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft die zur Entscheidung über das Vorliegen eines wichtigen Grundes erforderlichen Angaben zu machen und zu belegen.

- (2) Die Teilung von Gesellschaftsanteilen zur Übertragung erfordert, soweit nicht nach diesem Vertrag bzw. kraft Gesetzes Abweichendes gilt, die Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Bei Teilung entstehende Gesellschaftsanteile müssen mindestens 10.000 Euro betragen. Beteiligungen müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
- (3) Die Bestellung von Pfandrechten an Gesellschaftsanteilen ist grundsätzlich unzulässig, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf schriftlichen Antrag hiervon nach eigenem Ermessen Ausnahmen zulassen kann. Eine Einräumung von dinglichen Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil durch den Gesellschafter ist ebenfalls unzulässig. Gleiches gilt für jede Form von Unterbeteiligungen oder Treuhandverhältnissen, die wirtschaftlich als Unterbeteiligung oder vergleichbar anzusehen ist.
- (4) Bei jedem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten – ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge – werden alle Konten gemäß § 6 unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich. Der Übergang ist der Gesellschaft schriftlich anzuzeigen.
- (5) Die im Zusammenhang mit einer Übertragung oder Teilung von Gesellschaftsanteilen verbundenen Kosten trägt der den Gesellschaftsanteil übertragende bzw. teilende Gesellschafter. Die Kosten, zu denen auch eventuell bei der Gesellschaft anfallende Steuern gehören, werden diesem Gesellschafter von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gesondert in Rechnung gestellt.
- (6) Der übertragende und der neue Gesellschafter sind verpflichtet, der Gesellschaft die Übertragung des

jeweiligen Gesellschaftsanteils unter Beifügung einer unterzeichneten Kopie des Übertragungsvertrags, der gültigen Legitimationsdokumente und ggf. des Nachweises der entsprechenden steuerlich abzugsfähigen Sonderwerbungskosten bzw. Sonderbetriebsausgaben unverzüglich anzuzeigen.

- (7) Gegenüber der Gesellschaft gilt der bisherige Gesellschafter solange als Gesellschafter, bis der Gesellschaft gemäß Abs. (6) die Übertragung des jeweils betroffenen Gesellschaftsanteils angezeigt worden ist. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit schuldbefreiender Wirkung, auch gegenüber dem neuen Gesellschafter, an den bisherigen Gesellschafter Auszahlungen vorzunehmen, bis ihr unter Berücksichtigung der Bestimmungen gemäß Abs. (6) die Übertragung des Gesellschaftsanteils mitgeteilt worden ist.
- (8) Die Regelungen des § 24 Abs. (1) hinsichtlich der Umwandlung der direkten Beteiligung als Kommanditist in eine Treuhandbeteiligung finden entsprechende Anwendung, wenn ein Kommanditist seinen Gesellschaftsanteil ganz oder teilweise durch Schenkung, oder in sonstiger Weise wirksam an Dritte überträgt.

#### § 24 TOD EINES GESELLSCHAFTERS

- (1) Stirbt ein Gesellschafter, wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern fortgesetzt. Die Beteiligung des Gesellschafters geht auf seine Erben über. Soweit die Erben die Beteiligung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder einer Auseinandersetzungsanordnung des Erblassers ganz oder teilweise übertragen, wird der Begünstigte neuer Gesellschafter.

Wenn die Übertragung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder im Rahmen einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zur Folge hat, dass eine Beteiligung nicht entsprechend den Erbquoten der Erben direkt übergeht, bedarf die Übertragung der schriftlichen Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Mit Versterben eines Kommanditisten wandelt sich dessen Beteiligung als Kommanditist der Gesellschaft in Treuhandbeteiligungen der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten an der Gesellschaft über den Treuhandkommanditist. Die Bedingungen der Treuhandverträge richten sich nach dem Inhalt dieses Gesellschaftsvertrags sowie des Treuhandvertrags im Sinne von § 3 Abs. (3) in der jeweils geltenden Fassung. Erklärt ein

Erbe, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigter schriftlich gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, dass die Beteiligung als Kommanditist fortbestehen soll, gilt dies als Kündigung des Treuhandvertrags; § 3 Abs. (6) Sätze 1 f., § 5 Abs. (4) Sätze 3 ff. und § 30 gelten entsprechend.

- (2) Liegt in der Person des Erben, des Vermächtnisnehmers oder des Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung ein wichtiger Grund gemäß § 23 Abs. (1) Satz 3 vor, kann der Übergang der Beteiligung binnen sechs Wochen nach Vorliegen der erforderlichen Informationen und Dokumente von der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Erklärung untersagt werden. In diesem Fall scheidet der Erbe aus der Gesellschaft aus. Besteht der wichtige Grund in der Person des Vermächtnisnehmers bzw. Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung, bleibt der Erbe bzw. bleiben die Erben Gesellschafter.
- (3) Der Erbfall ist der Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer müssen sich unter Übernahme der hierfür entstehenden Kosten durch Vorlage eines Erbscheins oder eines Erbnachweises entsprechend § 35 GBO legitimieren. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben zur Wahrnehmung ihrer Rechte aus der Beteiligung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Bestellung schriftlich unter Angabe von Namen und Adresse des Bestellten anzuzeigen. Bis zur Klärung des Erbfalls ruhen die Stimmrechte, und ausstehende Entnahmen werden zurückbehalten. Die Erbunterlagen sind in deutscher Sprache vorzulegen. Andernfalls ist die Gesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmern bzw. Begünstigten die Kosten für eine beglaubigte Übersetzung in Rechnung zu stellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, nach eigenem Ermessen Rechtsgutachten zu Fragen einzuholen, die sich aus der ausländischen Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit oder ausländischem Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten und mögliche Auswirkungen auf die Gesellschaft ergeben. Sofern die ausländische Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit bzw. der ausländische Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten zu Risiken bzw. Zusatzkosten für die Gesellschaft führen könnte, ist die Gesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten als Gesellschafter abzulehnen, so dass dieser aus der Gesellschaft ausscheidet; vorstehender Abs. (2) Sätze 2 f. gelten entsprechend.

Die Gesellschaft kann auf die vorstehende Legitimierung verzichten, wenn ihr eine Ausfertigung oder eine beglaubigte Abschrift des Testaments des Gesellschafters sowie die Niederschrift über die Eröffnungsverhandlung des Nachlassgerichts vorgelegt wird.

- (4) Testamentsvollstreckung an Gesellschaftsanteilen von Kommanditisten und Treuhandbeteiligungen ist zulässig. Ein Testamentsvollstrecker muss sich stets zur Abgabe eines Testamentsvollstreckerzeugnisses verpflichten.
- (5) Alle der Gesellschaft durch den Erbfall entstehenden Kosten haben die Erben bzw. Vermächtnisnehmer zu tragen.
- (6) Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend für die Liquidation oder Umwandlung eines Kommanditisten bzw. Treugebers, der keine natürliche Person ist.

#### § 25 DAUER DER GESELLSCHAFT, KÜNDIGUNG

- (1) Die Gesellschaft endet automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder
  - (a) mit Ablauf des 31. Dezember 2018, falls der Erwerb des Anlageobjektes bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder
  - (b) mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjektes, oder
  - (c) mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjektes, oder
  - (d) mit Ablauf des 31.12.2034.

In diesem Fall ist die Gesellschaft aufgelöst und abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn die Gesellschafter beschließen etwas anderes.

- (2) Es handelt sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung mit eingeschränkter Fungibilität. Den Gesellschaftern sind die Gründe für die lange Laufzeit des Gesellschaftsvertrags zur Erreichung des Zwecks bekannt und bewusst. Die Gesellschafter können während der vereinbarten Dauer der Gesellschaft das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht. § 133 Abs. 2 und Abs. 3 HGB gelten

entsprechend, § 133 Abs. 1 HGB gilt nicht (§ 161 Abs. 1 KAGB).

- (3) Der Treuhandkommanditist kann nur mit Einwilligung oder auf Weisung sämtlicher Treugeber kündigen. § 27 bleibt unberührt.
- (4) Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Gesellschaft zu richten. Maßgeblich für die Einhaltung der Kündigungsfrist ist der Eingang des Kündigungsschreibens bei der Gesellschaft.
- (5) Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge.
- (6) Wenn Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 Prozent des gesamten Kapitals der Gesellschaft bilden, die Gesellschaft wirksam kündigen, ist die Gesellschaft aufgelöst, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter fassen mit 75 Prozent ihrer Stimmen einen Fortsetzungsbeschluss.

#### § 26 AUSSCHEIDEN VON GESELLSCHAFTERN

- (1) Ein Gesellschafter scheidet, sofern nicht in diesem Gesellschaftsvertrag abweichend geregelt, aus der Gesellschaft aus, wenn
  - (a) er das Gesellschaftsverhältnis wirksam gekündigt hat, mit Wirksamwerden der Kündigung; § 25 Abs. (3) bleibt unberührt;
  - (b) ihm gegenüber seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 7 Abs. (3) der Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung erklärt worden ist, mit Zugang der Rücktrittserklärung;
  - (c) er durch Gesellschafterbeschluss aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen worden ist und die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung ausschließt, mit Zugang der Ausschlussklärung;
  - (d) über sein Vermögen oder seinen Nachlass ein Insolvenzverfahren eröffnet wird (§ 131 Abs. 3 Nr. 3 HGB) oder der Privatgläubiger des Gesellschafters kündigt (§ 131 Abs. 3 Nr. 4 HGB);
  - (e) die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung

ausschließt, weil die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters mangels Masse abgelehnt worden ist, oder der Gesellschafter eine außergerichtliche Einigung mit seinen Gläubigern über die Schuldenbereinigung nach § 305 Abs. 1 Nr. 1 Insolvenzordnung versucht oder der Kapitalanteil des Gesellschafters von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben wird;

- (f) die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung ausschließt, weil und soweit in der Person dieses Gesellschafters ein wichtiger Grund gemäß § 23 Abs. (1) Satz 3 vorliegt bzw. entsteht, sofern die Ausschlussklärung spätestens innerhalb von sechs Wochen nach Vorliegen der erforderlichen Informationen und Dokumente beim geschäftsführenden Kommanditisten erfolgt. Dies gilt entsprechend im Fall des § 24, wenn kein Rechtsnachfolger Gesellschafter wird.

Für Treugeber gilt das vorstehende sinngemäß, so dass bei Vorliegen eines der vorstehend genannten Fälle bezüglich eines Treugebers der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten anteilig herabgesetzt werden kann. Die CB Beteiligungs GmbH scheidet ferner aus der Gesellschaft als Komplementärin nach Maßgabe des folgenden Abs. (2) aus, wenn sich die unmittelbaren Beteiligungsverhältnisse an der CB Beteiligungs GmbH ändern.

- (2) Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern mit der bisherigen Firma fortgeführt. Scheidet der Treuhandkommanditist aus der Gesellschaft aus, so wird diese gemäß Abs. (4) mit einem neuen Treuhandkommanditisten oder gemäß § 27 Abs. (1) mit den betreffenden Treugebern fortgesetzt; anderenfalls gilt § 26 Abs. (5). Für den Fall des Ausscheidens des letzten Komplementärs tritt ein vom geschäftsführenden Kommanditisten bestimmter Dritter der Gesellschaft als Komplementär ohne Kapitalanteil mit sofortiger Wirkung bei.
- (3) Scheidet der geschäftsführende Kommanditist aus der Gesellschaft aus, benennt dieser einen neuen geschäftsführenden Kommanditisten, der mit mehrheitlich gefasstem Beschluss der Gesellschafterversammlung

in die Rechte und Pflichten des ausgeschiedenen geschäftsführenden Kommanditisten eintritt.

- (4) Bei Ausscheiden des Treuhandkommanditisten kann ein neuer Treuhandkommanditist bestellt werden, der unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Treuhandkommanditisten eintritt; hierzu ist eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen, es sei denn, die ordentliche Gesellschafterversammlung findet vor Beendigung der Treuhandverträge zwischen Treugebern und dem Treuhandkommanditisten statt. Wird ein neuer Treuhandkommanditist bestellt, haben alle Treugeber ihr bisheriges Treuhandverhältnis nach Maßgabe der Beschlussfassung mit diesem fortzusetzen; die entsprechende Verpflichtung trifft den neuen Treuhandkommanditisten.
- (5) Wird kein neuer Treuhandkommanditist bestellt, so enden die Treuhandverträge der Treugeber mit dem bisherigen Treuhandkommanditisten mit der Folge des § 27.
- (6) Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.
- (7) Das Ausscheiden eines Gesellschafters ist nicht von der Zahlung einer Abfindung gemäß § 28 abhängig.

#### § 27 BEENDIGUNG DES TREUHANDVERTRAGS

- (1) Die Beendigung des Treuhandvertrags eines Treugebers im Rahmen der Kommanditbeteiligung hat, sofern die Treugeberstellung nicht einvernehmlich auf den bisherigen oder einen anderen Treugeber übertragen wird, eine Herabsetzung des Kapitalanteils des Treuhandkommanditisten entsprechend dem betroffenen Beteiligungsbetrag zur Folge. Statt der Kapitalherabsetzung kann der Treugeber nach Maßgabe des Treuhandvertrags von dem Treuhandkommanditisten die Übertragung des treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteils auf sich oder eine von ihm benannte dritte Person verlangen; auf Verlangen des Treuhandkommanditisten ist der Treugeber nach Maßgabe des Treuhandvertrags zur Übernahme des Kapitalanteils verpflichtet.

- (2) Liegt in der Person eines Treugebers ein Grund vor, nach dem ein Gesellschafter aus der Gesellschaft gemäß § 26 Abs. (1) lit. (b) bis (f) ausscheiden würde, so kann in entsprechender Anwendung der Regelungen dieses Gesellschaftsvertrags der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten in dem Umfang herabgesetzt werden, wie es dem Beteiligungsbetrag dieses Treugebers entspricht.
- (3) Bei einer Kapitalherabsetzung gelten für den Treuhandkommanditisten die Regelungen des § 28 entsprechend.

#### § 28 ABFINDUNG

- (1) Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, hat er – außer im Fall des Ausscheidens nach § 26 Abs. (1) lit. (b) bis (f) – Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung. Der Anteil des Gesellschafters am Verkehrswert der Gesellschaft (Verkehrswert der Beteiligung) bestimmt sich nach dem Verhältnis dessen fester Kapitaleinlage (Kapitalkonto I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a)) zur Summe sämtlicher fester Kapitaleinlagen.
- (2) Scheidet ein Gesellschafter gemäß § 26 Abs. (1) lit. (b) bis (f) aus der Gesellschaft aus, bestimmt sich die Abfindung nach dem Verkehrswert seiner Beteiligung gemäß Abs. (1) unter Berücksichtigung eines Abschlags in Höhe von 20 Prozent (verminderter Verkehrswert der Beteiligung).
- (3) Ein ideeller Geschäftswert (Firmenwert) bleibt bei der Wertermittlung in jedem Fall außer Ansatz.
- (4) Die Höhe der Abfindung ist von dem ggf. gemäß § 17 Abs. (3) bestellten Abschlussprüfer bzw. anderenfalls von einem Steuerberater, vereidigten Buchprüfer oder einer Steuerberatungsgesellschaft bzw. einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der bzw. die einvernehmlich von dem geschäftsführenden Kommanditisten und dem ausscheidenden Gesellschafter oder, sofern ein diesbezügliches Einvernehmen nicht herzustellen ist, von dem Präsidenten der für den Sitz der Gesellschaft zuständigen Industrie- und Handelskammer, bestimmt wird, als Schiedsgutachter nach billigem Ermessen verbindlich festzustellen. Die Kosten des Schiedsgutachtens trägt der ausscheidende Gesellschafter.
- (5) Die Abfindung wird sechs Monate nach ihrer verbindlichen Feststellung fällig, frühestens aber sechs Monate nach Wirksamwerden der Kündigung. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Abfindung in fünf gleichen Jahresraten auszuzahlen. In diesem Fall ist der jeweils rückständige Rest mit einem für Spareinlagen üblichen Zinssatz jährlich zu verzinsen.
- (6) Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherstellung ihrer Abfindung verlangen. Eine Haftung der übrigen Gesellschafter, insbesondere des Komplementärs, für die Erfüllung des Abfindungsanspruchs ist ausgeschlossen.

#### § 29 AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT

- (1) Bei Eintritt eines Auflösungsgrundes gemäß § 25 Abs. (1) oder der von der Gesellschafterversammlung beschlossenen Auflösung der Gesellschaft ist die Gesellschaft durch den geschäftsführenden Kommanditisten als Liquidator abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen zu verwerten. Eine ausdrückliche Bestellung durch die Gesellschafter ist nicht notwendig. Für die Vertretung der Gesellschaft durch den Liquidator gilt § 9 Abs. (1) entsprechend. Der Liquidator ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- (2) Im Falle der Liquidation ist der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wie folgt auszukehren:
- (a) Zunächst sind die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern vollständig zurückzuführen (einschließlich der Ansprüche der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Ersatz ihrer nachgewiesenen Auslagen zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer und etwaiger Vergütungen gemäß dem separat abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrag), danach gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten, dem Komplementär und dem Treuhandkommanditisten sowie im Anschluss daran sonstige nicht auf dem Gesellschaftsverhältnis beruhende Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaftern.
- (b) Anschließend sind in nachfolgender Reihenfolge die Guthaben auf den
- aa) Kapitalkonten V,
- bb) Kapitalkonten IV,
- cc) Kapitalkonten II,

dd) Kapitalkonten III und

ee) Kapitalkonten I

an den jeweiligen Gesellschafter auszuzahlen.

(c) An der Verteilung des nach vorstehend lit. (a) und lit. (b) etwa verbleibenden Gesellschaftsvermögens sowie einem etwaigen Liquidationsgewinn oder -verlust nehmen die Gesellschafter gemäß § 18 Abs. (3) allein im Verhältnis der eingezahlten Kapitalkonten I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) teil.

(d) Eine Haftung des Komplementärs für die Erfüllung von Sozialverbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber den Gesellschaftern ist ausgeschlossen.

(3) Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht.

(4) Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

### § 30 HANDELSREGISTERVOLLMACHT UND -KOSTEN

Jeder Kommanditist hat den geschäftsführenden Kommanditisten einzeln in der gesetzlichen Form zu bevollmächtigen, für ihn Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen. Dazu hat jeder Kommanditist der Gesellschaft eine unwiderrufliche, über den Tod hinaus geltende, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zugunsten des geschäftsführenden Kommanditisten, die diesen zu allen Anmeldungen zum Handelsregister ermächtigt, an denen ein Kommanditist mitzuwirken hat, zur Verfügung zu stellen. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, die Verwendung eines Modells zu verlangen. Jeder Kommanditist hat die für die Vollmacht, seine Anmeldung zum und Eintragung ins Handelsregister entstehenden Kosten zu übernehmen.

Das Gleiche gilt für auf Grund von Rechtsnachfolge oder Übertragung neu hinzugekommene Kommanditisten.

### § 31 MITTEILUNGEN, BEKANNTMACHUNGEN UND ZAHLUNGEN

(1) Die Gesellschafter haben der Gesellschaft jeweils schriftlich ihre Anschrift, Faxnummer, E-Mail-Adresse und Bankverbindung, Staatsangehörigkeit bzw. weitere

Staatsangehörigkeit sowie Änderungen derselben unaufgefordert mitzuteilen.

Mitteilungen und Bekanntmachungen der Gesellschaft an die letzte gemäß Satz 1 übermittelte Adresse, Faxnummer bzw. E-Mail-Adresse des Gesellschafters oder an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Anlegers gelten als dem Gesellschafter am nächsten Werktag ordnungsgemäß zugegangen.

Die den Gesellschaftern nach diesem Gesellschaftsvertrag zur Verfügung zu stellenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen werden, soweit gesetzlich zulässig und in diesem Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, zur Verfügung gestellt durch Übermittlung an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters. Die Gesellschafter werden durch Übersendung einer Email an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Jeder Gesellschafter kann verlangen, dass ihm die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen (einschließlich Ladungen zu sowie Mitteilungen und Bekanntmachungen im Zusammenhang mit Gesellschafterversammlungen gemäß § 12, § 15 und § 16) in gedruckter Form zugesandt werden. Dieser Wunsch ist in der Beitrittsvereinbarung oder nach Beitritt schriftlich der Geschäftsleitung mitzuteilen. Für den zusätzlichen dadurch entstehenden Aufwand hat der betreffende Gesellschafter einen Betrag von 20 Euro p. a. zu leisten. Dieser Betrag ist mit den gemäß § 19 entnahmefähigen Beträgen zu verrechnen, sodass der betreffende Gesellschafter nur die Auszahlung etwaig verbleibender Differenzbeträge verlangen kann.

(2) Die Gesellschaft ist berechtigt, Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Gesellschafter durch Zahlung auf die letzte gemäß Satz 1 übermittelte Bankverbindung des Gesellschafters mit schuldbefreiender Wirkung zu erfüllen. Wahlweise ist die Gesellschaft auch berechtigt, vom Gesellschafter oder einem Rechtsnachfolger die Angabe einer Bankverbindung (sowie den Nachweis der Berechtigtenstellung) zu verlangen bzw. Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Gesellschafter oder einem Rechtsnachfolger im Fall eines nicht ausreichenden Nachweises durch Hinterlegung zu erfüllen. Die Kosten hierfür trägt der Gesellschafter.



### § 32 SCHRIFTFORM

- (1) Nebenabreden zu diesem Gesellschaftsvertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrags bedürfen der Schriftform, soweit nicht kraft Gesetzes notarielle Form erforderlich ist. Dasselbe gilt für die Änderung dieser Schriftformklausel. Die Regelungen zur Beschlussfassung bleiben unberührt.
- (2) Auch eine von dem Gesellschaftsvertrag abweichende lang andauernde Übung hat keine Änderung des Gesellschaftsvertrags zur Folge und begründet keine über den Gesellschaftsvertrag hinausgehenden Rechte der Gesellschafter, deren Geschäftsführung oder einzelner Gesellschafter.
- (3) Auf eine feste Verbindung dieses Gesellschaftsvertrags selbst sowie mit anderen Verträgen und Erklärungen – insbesondere auch mit solchen, auf die hier Bezug genommen wird – wird verzichtet. Für die Annahme der Beitrittsvereinbarung durch die Gesellschaft genügt die Unterzeichnung durch Faksimile.

### § 33 SALVATORISCHE KLAUSEL, ERFÜLLUNGORT, GERICHTSSTAND

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer bzw. undurchführbarer Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Gesellschaftsvertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
- (2) Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Gesellschaftsvertrag sowie über das Zustandekommen dieses Gesellschaftsvertrags ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie z. B. Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern und Gesellschafterbeschlüssen, können als Aktiv- oder Passivprozesse von der Gesellschaft selbst geführt werden.
- (3) Die Gesellschafter sind berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsver-

trag und dem damit begründeten Gesellschafterverhältnis die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. anzurufen und gegen die Gesellschaft ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den jeweils geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. Geht eine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Gesellschafter über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Gesellschafter. Ein ausscheidender Gesellschafter soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

### § 34 DATENSCHUTZ UND WEITERGABE VON INFORMATIONEN

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die in der Beitrittsvereinbarung des Gesellschafters mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in Zusammenhang mit der Beteiligung des Gesellschafters erhoben werden oder entstehen (zusammen „Daten“) für Zwecke der Vertragserfüllung verarbeiten und nutzen und zu diesen Zwecken an die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (den vermittelnden Vertriebspartnern, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den sonstigen Geschäftsbesorgern der Gesellschaft, den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern der Gesellschaft und den finanzierenden Kreditinstituten) im erforderlichen Umfang weiterleiten. Die Daten werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Gesellschafters und zu seiner Betreuung verarbeitet und genutzt und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht werden, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist oder überwiegende berechnete Interessen dem nicht entgegenstehen. Dies schließt erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (beispielsweise eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach § 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamt des Gesellschafters durch den Steuerberater der Gesellschaft) mit ein. Der vermittelnde Vertriebspartner ist berechtigt, ihm mitgeteilte Änderungen bezüglich der Daten des Gesellschafters an die Gesellschaft und die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft zu übermitteln. Für den Fall, dass Beteiligungen an der Gesellschaft an einer offiziellen Zweitmarktplattform bzw. einer vergleichbaren Institution angeboten werden oder angeboten werden sollen, sind der geschäftsfüh-

rende Kommanditist und die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft berechtigt, anonyme Auskünfte über die Beteiligung des Gesellschafters zu erteilen und Informationen über die Gesellschaft und die Beteiligung an die entsprechenden Stellen weiterzuleiten.

- (2) Es ist der Wunsch der Gesellschafter, dass – soweit gesetzlich zulässig – die Gesellschaft Auskünfte über die Beteiligung und die personenbezogenen Daten der übrigen Gesellschafter in dem erforderlichen Umfang nur dem zuständigen Handelsregister, dem Finanzamt, dem den jeweiligen Gesellschafter betreuenden Vermittler oder zur Verschwiegenheit verpflichteten Prüfern, Beratern und Dienstleistern der Gesellschaft erteilt.

#### § 35 ANWENDBARES RECHT

Dieser Gesellschaftsvertrag und alle mit ihm im Zusammenhang stehenden Ansprüche, einschließlich nicht auf vertraglichen Beziehungen beruhender Ansprüche, unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

#### **Anlage**

Anlagebedingungen

## 17. ANLAGE III: TREUHANDVERTRAG

zwischen

der in der „Beitrittsvereinbarung“ genannten Person  
– im Folgenden „Treugeber“ genannt –

und

der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,  
Fuggerstr. 26, 86150 Augsburg  
– im Folgenden „Treuhand“ genannt –

### Präambel

Der Treugeber beabsichtigt, sich als Treugeber an der **PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG** (im Folgenden „Investment-KG“) zu beteiligen.

Die Beteiligung eines Treugebers an der Investment-KG als Treugeber erfolgt dergestalt, dass der Treuhänder, der sich als Kommanditist an der Investment-KG beteiligt, seinen Kapitalanteil bei Einzahlung der Einlage durch den Treugeber erhöht und dann im eigenen Namen für Rechnung und im Interesse des Treugebers einen entsprechenden Anteil an der Investment-KG hält. Mit Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung gibt der Treugeber ein verbindliches Angebot zum Abschluss des vorliegenden Treuhandvertrags ab. Dieses Angebot bleibt wirksam, sofern der Treugeber nicht von einem etwaigen in der Beitrittsvereinbarung bezeichneten Widerrufsrecht Gebrauch macht. Der Treuhandvertrag wird mit dessen Annahme durch den Treuhänder wirksam. Der Treuhänder kann das Angebot zum Abschluss des Treuhandvertrags nach Zulassung des Treuhänders zur Kapitalerhöhung gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG (im Folgenden „Gesellschaftsvertrag“) annehmen. Durch die Annahme des Angebots zum Abschluss des Treuhandvertrags im Rahmen der Beitrittsvereinbarung durch den Treuhänder wird die Stellung als Treugeber begründet.

Dem Treugeber ist bekannt, dass von der Investment-KG verschiedene Verträge abgeschlossen oder auf sie übertragen worden sind oder noch abgeschlossen werden. Insoweit wird auf § 3 Abs. (7) und § 10 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG verwiesen.

### § 1 TREUHANDAUFTRAG UND VOLLMACHT

1. Der Treugeber beauftragt und bevollmächtigt hiermit den Treuhänder, für ihn unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB eine Kommanditbeteiligung in Höhe desjenigen Beteiligungsbetrags zu erwerben und zu verwalten, der in der Beitrittsvereinbarung des jeweiligen Treugebers angegeben ist.
2. Der Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag muss mindestens 10.000 Euro betragen; Beteiligungen müssen jeweils (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
3. Für das Verhältnis zwischen dem Treuhänder und dem Treugeber gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechend, soweit dieser Treuhandvertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält. Klargestellt wird, dass die Treugeber untereinander keine Innengesellschaft bürgerlichen Rechts bilden.
4. Die Treuhandschaft erstreckt sich ausschließlich auf das Halten und die Verwaltung der Kommanditanteile gemäß diesem Treuhandvertrag. Der Treugeber erkennt deshalb an, dass der Treuhänder nicht verpflichtet ist, die im Verkaufsprospekt getroffenen Aussagen auf Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten zu überprüfen. Insoweit wird auf den hiermit verbundenen Haftungsausschluss gemäß § 13 Abs. 1 bis 3 dieses Treuhandvertrags verwiesen.
5. Der Treuhänder ist darüber hinaus nicht befugt, für den Treugeber Handlungen vorzunehmen, die einer Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz bedürfen.
6. Der Treugeber erteilt hiermit dem Treuhänder Vollmacht zu den Rechtsgeschäften und Handlungen, die zur Vornahme, Durchführung und Abwicklung der vorgenannten und in diesem Treuhandvertrag geregelten Geschäfte notwendig oder zweckmäßig sind. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Treuhänder insoweit befreit, als er als Vertreter aller Treugeber Geschäfte tätigt und Erklärungen abgibt. Soweit gesetzlich zulässig, ist er berechtigt, für einzelne Arten von Geschäften oder in einzelnen Fällen Untervollmacht zu erteilen. Er kann, soweit gesetzlich zulässig, durch einen gesonderten Geschäftsbesorgungsvertrag im eigenen Namen und auf eigene Rechnung Dritten Tätigkeiten der Treuhand übertragen und ihnen insoweit erforderliche Bevollmächtigung erteilen; die Verantwortlichkeit der Treuhandschaft verbleibt in jedem Fall beim Treuhänder.

## § 2 AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

1. Der Treuhänder erwirbt und erhöht seinen Kapitalanteil nach Maßgabe von § 3 Abs. (3) sowie § 4 Abs. (2) bis (4) des Gesellschaftsvertrags und stellt der Investment-KG den Beteiligungsbetrag des Treugebers (einschließlich Ausgabeaufschlag) als Einlage zur Verfügung.
2. Der Treuhänder hält seine Kommanditbeteiligung für den Treugeber und die anderen Treugeber im Sinne des § 5 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags und teilweise auf eigene Rechnung, aber im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Der Treuhänder ist berechtigt, die mit dem treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil verbundenen Rechte nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags wahrzunehmen. Er ist berechtigt, Kommanditbeteiligungen an der Investment-KG gleichzeitig für mehrere Treugeber treuhänderisch zu verwalten. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen. Für den Treuhänder wird eine Haftsumme in Höhe von 100 Euro gemäß § 3 Abs. (9) des Gesellschaftsvertrags im Handelsregister eingetragen. Im Innenverhältnis handelt der Treuhänder ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des jeweiligen Treugebers, sodass wirtschaftlich dieser Kommanditist ist.
3. Die Erhöhung des Kapitalanteils des Treuhänders ist davon abhängig, dass der Treugeber seinen Beteiligungsbetrag zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag auf das Konto der Investment-KG erbracht hat.

## § 3 TREUGEBERREGISTER UND DATENSCHUTZ

1. Der Treuhänder führt für alle Treugeber ein Register mit ihren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten (im Folgenden „Treugeberregister“).
2. Auf Anfrage an den Treuhänder erhält der Treugeber einen Auszug aus dem Treugeberregister. Der Treugeber ist verpflichtet, dem Treuhänder unverzüglich alle Änderungen seiner eingetragenen Daten bekannt zu geben und auf Verlangen des Treuhänders auf eigene Kosten durch Vorlage entsprechender Urkunden (Erbschein, Übertragungsvertrag etc.) nachzuweisen. Der vermittelnde Vertriebspartner ist berechtigt, ihm mitgeteilte Änderungen bezüglich der Daten des Treugebers an den Treuhänder und an die Investment-KG und die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG zu übermitteln.

3. Der Treuhänder wird die in der Beitrittsvereinbarung des Treugebers mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in Zusammenhang mit der Beteiligung des Treugebers erhoben werden oder entstehen (zusammen „Daten“), für Zwecke der Vertragserfüllung verarbeiten und nutzen und zu diesen Zwecken an die Investment-KG sowie an die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (den vermittelnden Vertriebspartnern, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den sonstigen Geschäftsbesorgern der Investment-KG, den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern der Investment-KG und den finanzierenden Kreditinstituten) im erforderlichen Umfang weiterleiten. Die Daten werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Treugebers und zu seiner Betreuung verwendet und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist oder überwiegende berechnete Interessen dem nicht entgegenstehen. Dies schließt auch erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (beispielsweise eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach § 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamt des Treugebers durch den Steuerberater der Investment-KG) ein. Daten können auch an Dienstleister weitergegeben werden, die die Daten im Auftrag des Treuhänders verarbeiten. Durch entsprechende Verträge stellt der Treuhänder sicher, dass die datenschutzrechtlichen Ansprüche des Treugebers gewahrt werden.

## § 4 PFLICHTEN DES TREUGEBERS

1. Der Treugeber trägt im Innenverhältnis entsprechend seinem Beteiligungsbetrag alle Rechte und Pflichten des Treuhänders aus dem Gesellschaftsvertrag, mit Ausnahme der dort speziell im Hinblick auf den Treuhänder (Treuhandkommanditist) vorgesehenen Rechte und Pflichten (z. B. Aufnahme weiterer Kommanditisten, Kapitalerhöhung).
2. Der Treugeber stellt den Treuhänder von allen Verbindlichkeiten frei, die im Zusammenhang mit Erwerb und Halten der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung stehen. Dies gilt auch für die gesetzliche Haftung der Kommanditisten gemäß §§ 171 ff. HGB. Der Treugeber haftet nicht für die Erfüllung der Verbindlichkeiten anderer Treugeber.

3. Der Treugeber ist verpflichtet, den von ihm übernommenen Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag gemäß den Bedingungen der Beitrittsvereinbarung zu erbringen.
  4. Über die Verpflichtung zur Leistung des in der Beitrittsvereinbarung vereinbarten Beteiligungsbetrags zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag hinaus übernehmen die Treugeber keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten.
  5. Der Treuhänder ist zum Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung und diesem Treuhandvertrag berechtigt, wenn der Treugeber seiner Verpflichtung zur Einzahlung des Beteiligungsbetrags gemäß § 4 Abs. 3 dieses Vertrages nicht oder nicht vollständig nachkommt. Stattdessen kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Beteiligungsbetrag unter Beachtung von § 1 Abs. 2 dieses Vertrages auf den Betrag der geleisteten Zahlung abzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag herabsetzen. Für Schadenersatzansprüche und Verzugszinsen durch die Investment-KG gegen den / vom Treugeber gilt § 7 Abs. (4) bis (6) des Gesellschaftsvertrags.
  6. Der Treugeber hat sich gegenüber dem Treuhänder durch Übersendung einer Kopie seines gültigen Reisepasses oder Personalausweises zu identifizieren; bei juristischen Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen erfolgt die Identifikation durch einen Handels- oder Stiftungsregisterauszug und die Übersendung jeweils einer Kopie des gültigen Reisepasses oder Personalausweises der vertretungsberechtigten Personen. Insbesondere ist der Treugeber verpflichtet, dem Treuhänder diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die dieser zur Erfüllung etwaiger sich aus dem Geldwäschegesetz ergebender Verpflichtungen benötigt.
- Ausgabeaufschlag auf dem Konto der Investment-KG. Der Treugeber nimmt diese Abtretung hiermit an. Der Treuhänder bleibt ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen einzuziehen.
2. Für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen oder der Kündigung durch einen Privatgläubiger des Treuhänders tritt der Treuhänder hiermit den treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil an den Treugeber in der Höhe des von diesem übernommenen Beteiligungsbetrags ab. Der Treugeber nimmt diese Abtretung hiermit an. Die Abtretung des Kapitalanteils ist im Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers in das Handelsregister. Entsprechendes gilt, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens abgelehnt wird oder von Privatgläubigern des Treuhänders Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kapitalanteil durchgeführt werden oder dieser Treuhandvertrag sonst aus wichtigem Grund endet, der nicht vom Treugeber zu vertreten ist.
  3. Werden an den Treuhänder Entnahmen ausbezahlt, während der handelsrechtliche Buchwert des Kapitalanteils durch Verluste oder Entnahmen unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabgemindert ist oder wird, lebt die Freistellungspflicht des Treugebers gegenüber dem Treuhänder gemäß § 4 Abs. 2 dieses Vertrags in dem Umfang wieder auf, wie die Haftung des Treuhänders gemäß § 172 Abs. 4 HGB wiederauflebt. Die Freistellungsverpflichtung entfällt jeweils anteilig auf die einzelnen Treugeber im Verhältnis ihrer jeweiligen Beteiligungsbeträge.
  4. Der Treuhänder nimmt die Gesellschaftsrechte und Pflichten im Interesse des Treugebers und unter Beachtung seiner Treuepflicht gegenüber den übrigen Gesellschaftern und Treugebern wahr, soweit der Treugeber nicht selbst seine Rechte ausübt. Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen oder sich zur Ausführung der ihm übertragenen Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.
  5. Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen und an sonstigen Gesellschafterbeschlüssen (internetgestützte Abstimmungsverfahren nach Art des Umlaufverfahrens) teilzunehmen. Der Treuhänder wird dem Treugeber unverzüglich die Einladung zur Gesellschafterversammlung nebst Anlagen übersenden. Die Übersendung erfolgt an das im Internetportal

## § 5 RECHTE DES TREUGEBERS, WEISUNG AN TREUHÄNDER

1. Der Treuhänder tritt hiermit seine Ansprüche aus dem für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil auf den festgestellten Gewinn, die beschlossenen oder durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft veranlassten Entnahmen sowie dasjenige, was ihm im Fall seines Ausscheidens oder der Beendigung der Investment-KG zusteht, an den Treugeber ab. Die Abtretung steht unter der aufschiebenden Bedingung des vollständigen Eingangs des Beteiligungsbetrags nebst

der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG eingerichtete elektronische Postfach des Treugebers. Der Treugeber wird durch Übersendung einer Email an die zuletzt durch den Treugeber benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde.

6. Unbeschadet der Regelung in § 5 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags, erteilt der Treuhänder hiermit dem Treugeber Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechts aus dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil und der ihm aus diesem Kapitalanteil zustehenden Kontroll- und Widerspruchsrechte eines Kommanditisten. Diese Vollmacht kann nur aus wichtigem Grund widerrufen werden.
7. Für den Fall, dass der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt, wird der Treuhänder dieses Recht nach den Weisungen des Treugebers ausüben. Weisungen müssen schriftlich erfolgen. Widerspricht die Weisung eines Treugebers gesetzlichen Vorschriften oder den gesellschaftsvertraglichen Treupflichten, kann der Treuhänder die Ausübung des Stimmrechts verweigern.

Für den Fall, dass der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt, und vorher keine Weisung für den Einzelfall an den Treuhänder erteilt, weist der Treugeber den Treuhänder hiermit vorbehaltlich des nachfolgende Unterabsatzes an, das auf ihn entfallende Stimmrecht entsprechend den Beschlussvorschlägen der Geschäftsführung der Investment-KG auszuüben. Der Treugeber erhält von dem Treuhänder die Niederschriften über die Gesellschafterbeschlüsse in Kopie nach Maßgabe von § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags.

Im Fall von Beschlussfassungen der Geschäftsführung der Investment-KG über eine Änderung der Anlagebedingungen gemäß § 267 Abs. 3 KAGB, die Bestellung eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 14 Abs. (1) (g) des Gesellschaftsvertrags, die Gewährung einer Vergütung für den geschäftsführenden Kommanditisten entgegen den Bestimmungen des § 21 des Gesellschaftsvertrags sowie die Änderung der Vergütung der für die Investment-KG bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sich der Treuhänder der Stimme zu enthalten, soweit der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt.

8. In den Fällen, in denen der Treuhänder gemäß § 5 Abs. 3 zweiter Unterabsatz des Gesellschaftsvertrags vom Stimmrecht ausgeschlossen ist, übt der Treugeber seine Stimmrechte selbst aus. Der Treugeber kann den Treuhänder anweisen, die auf ihn jeweils entfallenden Stimmen in seinem Namen als Bote zu übermitteln.

#### § 6 RECHNUNGSLEGUNG, BERICHTSPFLICHT, INFORMATIONSRECHTE

1. Der Treuhänder ist verpflichtet, für jeden Treugeber Konten entsprechend den in § 6 des Gesellschaftsvertrags vorgesehenen Konten zu führen. Die Treuhandbuchhaltung ist zusammen mit dem Jahresabschluss von dem Abschlussprüfer im Rahmen der Prüfung gemäß § 17 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrags zu prüfen.
2. Von der Verpflichtung nach Abs. 1 ist der Treuhänder befreit, wenn die Investment-KG die Treuhandbuchhaltung in ihre Finanzbuchhaltung integriert.
3. Der Treuhänder hat den Treugeber über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle zu unterrichten. Im Übrigen erhält der Treugeber jährlich den Geschäftsbericht der Investment-KG.
4. Der Treuhänder ermöglicht dem Treugeber, die Rechte nach § 166 HGB gegenüber der Investment-KG wahrzunehmen.

#### § 7 TREUHANDVERMÖGEN

1. Der Treuhänder hält und verwaltet das Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen.
2. Der Treugeber ist entsprechend seinem Beteiligungsbeitrag am Kapitalanteil des Treuhänders beteiligt.
3. Entnahmen und sonstige Auszahlungen stehen dem jeweils zum Zeitpunkt der Ausschüttungen im Treugeberregister eingetragenen Treugeber zu. § 5 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags bleibt unberührt.

#### § 8 VERFÜGUNG DES TREUGEBERS

1. Seine Stellung als Vertragspartei dieses Treuhandvertrags kann der Treugeber nur mit schriftlicher Zustimmung des Treuhänders und mit allen Rechten und Pflichten mit Wirkung zum Ablauf des 31.12. bzw. zum Beginn des 01.01. eines Jahres auf Dritte übertragen, sofern die Voraussetzungen des Gesellschaftsvertrags, insbesondere gemäß § 23 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags gewahrt sind. Teilübertragungen sind zulässig, wenn

die Anforderungen von vorstehendem Satz 1, § 1 Abs. 2 und von § 8 Abs. 2 dieses Treuhandvertrags sowie die diesbezüglichen Regelungen des Gesellschaftsvertrags gewahrt bleiben.

2. Bei jeder Übertragung gemäß Abs. 1 werden alle Konten im Sinne von § 6 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Treugeberkonten ist nicht möglich.

#### § 9 BEENDIGUNG DES TREUHANDVERTRAGS

1. Der Treuhandvertrag wird für die Dauer der Investment-KG eingegangen. Eine vorzeitige Beendigung ist nur in den in diesem Treuhandvertrag oder im Gesellschaftsvertrag geregelten Fällen zulässig. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
2. Der Treuhandvertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Beendigung der Investment-KG (Abschluss der Liquidation) und darüber hinaus, wenn
  - a) der Treuhänder von dem Treuhandvertrag zurücktritt (§ 4 Abs. 5, § 12 dieses Treuhandvertrags);
  - b) der Treuhänder ohne einen Nachfolger aus der Investment-KG ausscheidet (§ 11 dieses Treuhandvertrags);
  - c) der Treuhänder gegenüber dem Treugeber schriftlich feststellt, dass in der Person des Treugebers ein Grund vorliegt, aufgrund dessen ein Gesellschafter gemäß § 26 Abs. (1) lit. b) bis f), Abs. (2) des Gesellschaftsvertrags aus der Investment-KG ausscheidet.
3. Die Beendigung des Treuhandvertrags löst gemäß § 27 des Gesellschaftsvertrags die Herabsetzung des Kapitalanteils des Treuhänders entsprechend dem Beteiligungsbetrag des Treugebers und somit die Aufgabe der von dem Treuhänder für den Treugeber gehaltenen Beteiligung an der Investment-KG aus. Für Ansprüche des Treugebers gegenüber dem Treuhänder gilt § 28 des Gesellschaftsvertrags entsprechend. Im Fall der Beendigung des Treuhandvertrags gemäß Abs. 2 lit. b) kann der Treugeber vom Treuhänder statt der Kapitalherabsetzung die Übertragung des treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteils auf sich oder eine von ihm benannte dritte Person verlangen. Ferner ist in diesem Fall der Treuge-

ber verpflichtet, auf Verlangen des Treuhänders den Kapitalanteil zu übernehmen.

4. Das Recht des Treugebers seine Beteiligung gemäß § 5 Abs. (4) des Gesellschaftsvertrags in eine Direktbeteiligung als Kommanditist umzuwandeln bleibt unberührt. In diesem Fall endet der Treuhandvertrag mit Wirksamwerden der Umwandlung.

#### § 10 TOD EINES TREUGEBERS

Verstirbt ein Treugeber, wird der Treuhandvertrag mit seinen Erben oder mit einem seiner Erben fortgesetzt. Der Treuhänder ist berechtigt, den Übergang des Treuhandanteils gemäß § 24 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrags zu untersagen. In diesem Fall endet der Treuhandvertrag.

Für die Übertragung von Beteiligungen an der Investment-KG im Rahmen einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft ist allerdings die Zustimmung gemäß § 24 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags erforderlich, wenn diese Auseinandersetzung zur Folge hat, dass eine Beteiligung nicht entsprechend den Erbquoten der Erben direkt übergeht. Die §§ 24 und 27 des Gesellschaftsvertrags gelten im Übrigen entsprechend.

#### § 11 AUSSCHEIDEN DES TREUHÄNDERS

1. Scheidet der Treuhänder aus der Investment-KG aus, kann diese gemäß § 26 Abs. (2) und (4) des Gesellschaftsvertrags mit einem neuen Treuhänder fortgesetzt werden. Wird kein neuer Treuhänder bestellt, so gilt § 9 Abs. 2 lit. b) dieses Treuhandvertrags.
2. Wird gemäß § 14 Abs. (1) lit. g) und § 26 Abs. (4) des Gesellschaftsvertrags ein neuer Treuhänder bestellt, hat der Treugeber mit diesem den Treuhandvertrag nach Maßgabe des diesbezüglichen Gesellschafterbeschlusses fortzuführen; das Recht des Treugebers zur Kündigung des Treuhandvertrags und Wechsel in die Stellung als Kommanditist der Investment-KG gemäß § 9 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags bleibt unberührt.

#### § 12 RÜCKTRITT DES TREUHÄNDERS

1. Der Treuhänder ist berechtigt, von der Beitrittsvereinbarung und diesem Treuhandvertrag zurückzutreten, wenn
  - a) sich herausstellt, dass die geplante Beteiligung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, undurchführbar ist oder wird;

- b) sich herausstellt, dass Angaben des Treugebers in der Beitrittsvereinbarung unzutreffend waren.

2. § 4 dieses Treuhandvertrags bleibt unberührt.

### § 13 HAFTUNG DES TREUHÄNDERS

1. Der Treuhänder hat seine Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfüllen.

Der Treuhänder haftet für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Dies gilt auch in dem Fall, dass der Treuhänder Aufgaben an Dritte überträgt. Der Treuhänder haftet, soweit er seine Aufgaben oder Teile davon an Dritte überträgt, für deren Verschulden wie für eigenes Verschulden.

2. Der Treuhänder haftet nicht für die vom Treugeber verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, oder dafür, dass der geschäftsführende Kommanditist oder die Vertragspartner der Investment-KG die ihnen obliegenden Pflichten ordnungsgemäß erfüllen.
3. Schadensersatzansprüche des Treugebers gegen den Treuhänder verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften.
4. Der Treugeber hat seine Ansprüche innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung gegenüber dem Treuhänder schriftlich geltend zu machen. Eine Fristversäumnis führt zum Verlust der Ansprüche.

### § 14 VERGÜTUNG DES TREUHÄNDERS

Der Treuhänder erhält von der Investment-KG für die mit der Treuhandschaft für die Treugeber verbundenen Tätigkeiten keine Vergütung.

### § 15 SONDERWERBUNGSKOSTEN

1. Der Treugeber kann Sonderwerbungskosten (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit seiner Beteiligung) nicht bei seiner persönlichen Einkommensteuererklärung, sondern ausschließlich im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte der Investment-KG geltend machen (§§ 179, 180 Abgabenordnung).
2. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Treugeber zum Nachweis der Sonderwerbungskosten gesondert aufzufordern. Bezüglich der Geltendmachung von Sonderwerbungskosten gelten § 18 Abs. (5) und (6) des

Gesellschaftsvertrags. Der Abs. 1 und der vorstehende Satz 1 von Abs. 2 gelten entsprechend für Sonderbetriebsvermögen und ggf. Sonderbetriebsausgaben.

### § 16 SCHRIFTFORM

1. Nebenabreden zu diesem Treuhandvertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Treuhandvertrags, einschließlich dieser Bestimmung, bedürfen – vorbehaltlich Abs. 2 – der Schriftform, soweit nicht notarielle Form erforderlich ist.
2. Auf eine feste Verbindung dieses Treuhandvertrags selbst sowie mit anderen Verträgen und Erklärungen – insbesondere auch mit solchen, auf die hier Bezug genommen wird – wird verzichtet. Für die Annahme des Treuhandvertrags/der Beitrittsvereinbarung durch den Treuhänder genügt die Unterzeichnung durch Faksimile.

### § 17 SALVATORISCHE KLAUSEL, ERFÜLLUNGORT, GERICHTSSTAND, SCHLICHTUNGSVEREINBARUNG / OMBUDSVERFAHREN

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer bzw. undurchführbarer Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Treuhandvertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
2. Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Treuhandvertrag sowie über das Zustandekommen dieses Treuhandvertrags ist der Sitz des Treuhänders, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.
3. Die Treugeber sind berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag und diesem Treuhandvertrag und dem damit begründeten Gesellschafts- und Vertragsverhältnis die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. anzurufen und gegen die Investment-KG oder den Treuhänder ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den jeweils geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. Geht eine treuhändisch gehaltene Kommanditbeteili-



gung an der Investment-KG im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Treugeber über, überträgt der Verkäufer seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag, der mit dem Treuhänder besteht, so dass die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Treugeber gelten. Ein ausscheidender Treugeber soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

#### § 18 ANWENDBARES RECHT

Dieser Treuhandvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

## 18. ANLAGE IV: NUTZUNGSBEDINGUNGEN FÜR DAS FONDSPORTAL (ANLEGER)

### 1. GEGENSTAND, DIENSTE, ÄNDERUNGEN

1.1 Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („PATRIZIA GrundInvest“) verwaltet als von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassene externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedene alternative Investmentvermögen („AIF“). Diese Nutzungsbedingungen („Nutzungsbedingungen“) regeln die Nutzung der auf der Webseite <https://fondsportal.patrizia.ag/> (nachfolgend das „Fondsportal“) von der PATRIZIA GrundInvest angebotenen Dienste zur Verwaltung der Beteiligungen an AIF („Dienste“) für die Anleger der von der PATRIZIA GrundInvest verwalteten AIF („Nutzer“).

1.2 Der Inhalt und der Umfang der angebotenen Dienste bestimmen sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem jeweiligen AIF und dem Nutzer, im Übrigen nach den jeweils aktuell auf dem Fondsportal verfügbaren Funktionalitäten. Die angebotenen Dienste können unter anderem umfassen:

- eine Übersicht über die Beteiligungen des Nutzers (Anlegerportfolio);
- Informationen zu den AIF sowie darin enthaltenen Vermögensgegenständen, zu der geplanten Wertentwicklung, Ausschüttungen/Entnahmen etc.;
- Hinterlegung von gesetzlichen Pflichtinformationen und -Veröffentlichungen wie der Jahresberichte sowie auch von steuerlichen Ergebnismitteilungen der jeweiligen AIF sowie sonstigen Produktinformationen;
- ggf. die Möglichkeit zur elektronischen Zeichnung von Beteiligungen an AIF;
- ggf. die Möglichkeit zur Stimmabgabe zu Gesellschafterbeschlüssen;
- die Pflege und Änderung der Stammdaten, z. B. Adress- und Kontaktdaten; Daten der Bankverbindungen sowie mögliche Änderungen von steuerlich relevanten Daten des Nutzers;
- ein elektronisches Postfach für die Übermittlung von fondsbezogenen Mitteilungen der PATRIZIA GrundInvest an den Nutzer sowie zum Versand elektronischer Nachrichten des Nutzers an die PATRIZIA GrundInvest;
- die Möglichkeit zu Mitteilungen im Zusammenhang mit der Übertragung von Beteiligungen des Nutzers an AIF.

1.3 PATRIZIA GrundInvest ist jederzeit berechtigt, auf dem Fondsportal bereitgestellte Dienste zu ändern, neue Dienste verfügbar zu machen und die Bereitstellung von Diensten einzustellen. PATRIZIA GrundInvest wird hierbei jeweils auf berechnigte Interessen des Nutzers Rücksicht nehmen.

1.4 PATRIZIA GrundInvest berechnet für die Nutzung des Fondsportals keine Gebühren.

1.5 PATRIZIA GrundInvest behält sich vor, diese Nutzungsbedingungen jederzeit mit Wirksamkeit auch innerhalb bestehender Vertragsverhältnisse zu ändern. Über wesentliche Änderungen wird der Nutzer mindestens zwei Monate vor dem Inkrafttreten dieser Änderungen unter Hinweis auf das Kündigungsrecht informiert („Änderungsmitteilung“). Die geänderten Nutzungsbedingungen gelten als akzeptiert, wenn der Nutzer diesen nicht innerhalb von einem Monat nach Empfang der Änderungsmitteilung, die die geänderten Nutzungsbedingungen sowie Informationen zu den Änderungen enthält, widerspricht. In der Änderungsmitteilung wird PATRIZIA GrundInvest auf diese Genehmigungswirkung hinweisen.

### 2. FREISCHALTUNG

Die Nutzung des Fondsportals und der darüber angebotenen Dienste steht dem Nutzer erst nach Freischaltung zur Verfügung. Dazu wird dem Nutzer neben der Benutzerkennung ein Initialpasswort mitgeteilt. Bei der ersten Anmeldung wird der Nutzer aufgefordert, das Passwort zu ändern. Mit diesem Benutzernamen und geänderten Passwort („Zugangsdaten“) kann sich der Nutzer auf dem Fondsportal einloggen und die Dienste nutzen.

### 3. VERANTWORTUNG FÜR ZUGANGSDATEN

3.1 Es liegt in der Verantwortung des Nutzers, dass der Benutzername keine Rechte Dritter, insbesondere keine Namensoder Markenrechte verletzt und nicht gegen die guten Sitten verstößt.

3.2 Die Zugangsdaten, insbesondere das Passwort, sind vom Nutzer geheim zu halten und unbefugten Dritten nicht zugänglich zu machen, da jede Person, die diese Angaben kennt, die Möglichkeit hat, das Fondsportal zum Nachteil

des Nutzers zu nutzen. Dritte könnten damit z. B. Auskünfte erhalten oder Änderungen vornehmen. Aus diesem Grund dürfen die Zugangsdaten nicht zusammen aufbewahrt werden.

3.3 Es liegt in der Verantwortung des Nutzers, sicherzustellen, dass sein Zugang zum Fondsportal und die Nutzung der Dienste ausschließlich durch ihn persönlich erfolgen. Steht zu befürchten, dass unbefugte Dritte von den Zugangsdaten Kenntnis erlangt haben, ist PATRIZIA GrundInvest unverzüglich zu informieren.

3.4 Der Nutzer haftet für jedwede Nutzung und/oder sonstige Aktivität, die unter seinen Zugangsdaten ausgeführt wird, nach den gesetzlichen Bestimmungen.

#### 4. BEENDIGUNG DER NUTZUNG

##### 4.1 Kündigung durch den Nutzer

Der Nutzer kann die Nutzungsvereinbarung für das Fondsportal mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres schriftlich (z. B. per Brief, E-Mail oder durch Abmeldung im Fondsportal) kündigen. Ist der Nutzer aus einer Beitrittsvereinbarung oder anderen vertraglichen Vereinbarungen mit PATRIZIA GrundInvest verpflichtet, das Fondsportal zu nutzen, ist PATRIZIA GrundInvest im Falle einer Kündigung der Nutzungsvereinbarung durch den Nutzer nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrages berechtigt, zusätzliche Entgelte für die Verwaltung der Fondsbeteiligungen des Nutzers zu verlangen. Insoweit gelten die jeweiligen vertraglichen Bestimmungen. Zur Vermeidung von Missverständnissen weist PATRIZIA GrundInvest darauf hin, dass nach Kündigung durch den Nutzer lediglich die fondspezifischen Dokumente auf dem Postweg an diesen übersandt werden, die ihm gesetzlich zur Verfügung gestellt werden müssen.

##### 4.2 Kündigung durch PATRIZIA GrundInvest

PATRIZIA GrundInvest kann die Nutzungsvereinbarung für das Fondsportal jederzeit mit einer zweimonatigen Kündigungsfrist in Textform kündigen. Dieses Recht steht ihr nicht zu, wenn sie aufgrund der Regelungen der Beitrittsvereinbarung oder des Gesellschaftsvertrages eines von der PATRIZIA GrundInvest verwalteten AIF zugunsten des Nutzers oder anderen vertraglichen Vereinbarung mit dem Nutzer verpflichtet ist, diesem die Nutzung des Fondsportals zu gewährleisten.

##### 4.3 Weitere Kündigungsrechte

Gesetzliche Kündigungsrechte sowie etwaige Kündigungsrechte aus anderen Vereinbarungen mit PATRIZIA GrundInvest bleiben hiervon unberührt.

##### 4.4 Folgen der Kündigung

4.4.1 Mit Wirksamwerden der Kündigung darf der Nutzer seinen Zugang zum Fondsportal nicht mehr nutzen. PATRIZIA GrundInvest behält sich vor, den Zugang des Nutzers mit Wirksamwerden der Kündigung zu sperren.

4.4.2 Nach einer Kündigung der Nutzungsvereinbarung ist PATRIZIA GrundInvest zudem berechtigt, den Account des Nutzers samt allen dort hinterlegten Daten zu löschen. PATRIZIA GrundInvest informiert den Nutzer über eine bevorstehende Löschung des Accounts in Textform. Die Löschung erfolgt frühestens drei Monate nach der Information des Nutzers.

#### 5. INANSPRUCHNAHME DER DIENSTE, VERFÜGBARKEIT

##### 5.1 Umfang der erlaubten Nutzung, Überwachung der Nutzungsaktivitäten

5.1.1 Die Nutzungsberechtigung des Nutzers beschränkt sich auf den Zugang zum Fondsportal sowie auf die Nutzung der auf dem Fondsportal jeweils verfügbaren Dienste im Rahmen der Regelungen dieser Nutzungsbedingungen.

5.1.2 Für die Schaffung der im Verantwortungsbereich des Nutzers liegenden und zur vertragsgemäßen Nutzung der Dienste notwendigen technischen Voraussetzungen ist der Nutzer selbst verantwortlich. PATRIZIA GrundInvest schuldet dem Nutzer diesbezüglich keine Beratung, wird ihn aber selbstverständlich gerne unterstützen.

5.1.3 Der Nutzer ist verpflichtet, die Benutzerführung und die jeweiligen Verfahrensanleitungen zu beachten. Die eingegebenen Daten sind auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen.

5.1.4 PATRIZIA GrundInvest weist darauf hin, dass die Nutzungsaktivitäten im gesetzlich zulässigen Umfang überwacht werden können. Dies beinhaltet ggf. auch die Protokollierung von IP-Verbindungsdaten sowie deren Auswertungen bei einem konkreten Verdacht eines Verstoßes gegen die vorliegenden Nutzungsbedingungen und/oder bei einem konkreten Verdacht auf das Vorliegen einer sonstigen rechtswidrigen Handlung oder Straftat.

## 5.2 Vertragsgrundlagen

Die in Ziffer 1.2 genannten Informationen, die über das Fondsportal abgerufen werden können, haben lediglich informativen Charakter. Verbindliche Vertragsgrundlage zwischen dem Nutzer und dem jeweiligen AIF ist ausschließlich die Beitrittsvereinbarung, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag (soweit die Beteiligung an dem jeweiligen AIF von dem Nutzer mittelbar über einen Treuhänder gehalten wird) sowie die Anlagebedingungen in ihren jeweils geltenden Fassungen.

## 5.3 Verfügbarkeit

Der Nutzer nimmt zur Kenntnis, dass die Verfügbarkeit des Fondsportals aufgrund von Störungen von Netzwerk- oder Telekommunikationsverbindungen, aufgrund höherer Gewalt, aufgrund von für den reibungslosen Betriebsablauf erforderlichen Wartungsarbeiten oder sonstigen Umständen eingeschränkt oder zeitweise ausgeschlossen sein kann. Ein Anspruch auf die Nutzung der Dienste besteht daher nur im Rahmen der technischen und betrieblichen Möglichkeiten bei PATRIZIA GrundInvest. PATRIZIA GrundInvest bemüht sich um eine möglichst unterbrechungsfreie Nutzbarkeit der Dienste, jedoch können durch technische Störungen (wie z. B. Unterbrechung der Stromversorgung, Hardware- und Softwarefehler, technische Probleme in den Datenleitungen) zeitweilige Beschränkungen oder Unterbrechungen auftreten.

## 6. SPERRUNG VON ZUGÄNGEN

6.1 PATRIZIA GrundInvest kann den Zugang des Nutzers zum Fondsportal sperren, wenn konkrete Anhaltspunkte vorliegen, dass der Nutzer gegen diese Nutzungsbedingungen und /oder geltendes Recht verstößt bzw. verstoßen hat, oder wenn PATRIZIA GrundInvest ein sonstiges berechtigtes Interesse an der Sperrung hat, insbesondere im Falle einer missbräuchlichen Nutzung, unbefugten Kenntnisnahme Dritter von den Zugangsdaten oder einer entsprechenden Mitteilung des Nutzers nach Ziffer 3.3. Bei der Entscheidung über eine Sperrung wird PATRIZIA GrundInvest berechnete Interessen des Nutzers angemessen berücksichtigen.

6.2 Im Falle der Sperrung sperrt PATRIZIA GrundInvest die Zugangsdaten des Nutzers und benachrichtigt ihn hierüber per E-Mail.

6.3 PATRIZIA GrundInvest wird eine Sperre aufheben, wenn die Gründe für die Sperre nicht mehr gegeben sind. Hierüber unterrichtet PATRIZIA GrundInvest den Nutzer ebenfalls.

## 7. ELEKTRONISCHES POSTFACH

### 7.1 Elektronisches Postfach

PATRIZIA GrundInvest stellt dem Nutzer im Rahmen des Fondsportals ein elektronisches Postfach (nachfolgend das „Elektronische Postfach“) zur Verfügung. Das Elektronische Postfach wird für die Übermittlung von fondsbezogenen Mitteilungen der PATRIZIA GrundInvest sowie ggf. der jeweiligen Fondsgesellschaft zur Begründung, Verwaltung sowie Beendigung einer Fondsbeteiligung eines Nutzers (einschließlich der gesetzlichen Pflichtinformationen und -Veröffentlichungen wie der Jahresberichte sowie auch von steuerlichen Ergebnismitteilungen) und Mitteilungen zur laufenden Entwicklung des entsprechenden Fonds genutzt. Dies umfasst auch personenbezogene Nachrichten im Rahmen der laufenden Betreuung des Nutzers während der Dauer seiner Fondsbeteiligung. Zusätzlich hat der Nutzer die Möglichkeit, elektronische Nachrichten an PATRIZIA GrundInvest zu übersenden.

### 7.2 Bestimmung (Widmung) als Empfangsvorrichtung des Nutzers

Der Nutzer bestimmt sein Elektronisches Postfach als seine Vorrichtung zum Empfang der unter Ziffer 7.1 genannten Mitteilungen und Dokumente. Der Nutzer ist berechtigt, einzelne oder alle Mitteilungen und Dokumente, die sich in seinem Elektronischen Postfach befinden, jederzeit zu löschen. PATRIZIA GrundInvest hat keinen Zugriff (insbesondere auch keinen Schreibzugriff) auf den Inhalt des Elektronischen Postfachs, sodass eine Löschung von Mitteilungen und Dokumenten durch PATRIZIA GrundInvest ausgeschlossen ist. Sollte der Nutzer das Elektronische Postfach nicht mehr als seine Empfangsvorrichtung für die unter Ziffer 7.1 genannten Mitteilungen und Dokumente verwenden wollen, muss er die Nutzung des Fondsportals beenden und nach Ziffer 4.1 kündigen. Beendet der Nutzer seine Teilnahme am Fondsportal, stellt die PATRIZIA GrundInvest dem Anleger die Mitteilungen und Dokumente per Post zur Verfügung. Die hierfür anfallenden Portokosten hat der Nutzer zu tragen.

Weitere Details sind dem jeweiligen Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft zu entnehmen.

### 7.3 Versand aller Anlegerinformationen in elektronischer Form

Die Übermittlung der unter Ziffer 7.1 genannten Mitteilungen und Dokumente erfolgt in elektronischer Form durch Zustellung an das Elektronische Postfach des Nutzers. Kann

eine Nachricht aufgrund technischer Störungen, der Größe des Datenvolumens oder aus sonstigen Gründen nicht an das Elektronische Postfach des Nutzers gesendet werden, so ist PATRIZIA GrundInvest jederzeit ohne Angabe von Gründen berechtigt, die jeweilige Mitteilung unentgeltlich in einer anderen Form (z. B. in Schrift- oder Textform per Post, Fax, direkte E-Mail) an die von dem jeweiligen Nutzer zuletzt genannten Adress- bzw. Kontaktdaten zu versenden. Somit können Informationen von der PATRIZIA GrundInvest auf verschiedenen (ggf. auch aufgeteilt auf mehreren) Versandwegen an den Nutzer übermittelt werden, auch wenn sie inhaltlich zusammenhängen und untrennbar erscheinen.

#### 7.4 Externe Dokumente

7.4.1 Neben der vorgenannten Nutzung des Elektronischen Postfachs werden dem Nutzer auch Verknüpfungen (sogenannte „Links“) zu Dokumenten angezeigt, die außerhalb des Elektronischen Postfachs liegen. Sofern diese Links zu externen Webseiten führen, unterliegen diese Inhalte nicht der Kontrolle von PATRIZIA GrundInvest. Die Einbindung von Links zu externen Webseiten in dem Elektronischen Postfach bedeutet daher keine Billigung oder Zustimmung zu bzw. mit den auf diesen externen Webseiten dargestellten Inhalten.

Sofern die Verknüpfungen mit einer Ablauffrist versehen sind, stehen die Dokumente nach Ablauf der Frist nicht mehr zur Verfügung. Wenn der Nutzer ein verlinktes Dokument bis zum Ablauf der Frist nicht öffnet, ist PATRIZIA GrundInvest nicht verpflichtet, dem Nutzer das Dokument auf anderem (z. B. postalischem) Wege erneut zur Verfügung zu stellen. PATRIZIA GrundInvest ist in einem solchen Fall jedoch befugt, dem Nutzer auf Anfrage das Dokument auf anderem (z. B. postalischem) Weg zur Verfügung zu stellen und darf dem Nutzer die notwendigen Portokosten berechnen.

#### 7.5 Benachrichtigung des Nutzers

Der Nutzer wird durch Übersendung einer E-Mail („**Benachrichtigungsmail**“) an die zuletzt durch den jeweiligen Nutzer mitgeteilte E-Mail-Adresse benachrichtigt, dass ein neues Dokument an das Elektronische Postfach übersendet wurde und zum Abruf bereitgehalten wird.

#### 7.6 Zugang

Die in das Elektronische Postfach eingestellten Dokumente gelten spätestens am Tag nach Eingang der Benachrichtigungsmail als dem Nutzer zugegangen. Falls der Nutzer die Benachrichtigungsmail zu einem früheren Zeitpunkt abrufen

gehen ihm am selben Tag auch die Dokumente zu, die in das Elektronische Postfach eingestellt wurden. Falls dem Nutzer keine Benachrichtigungsmail zugeht, gilt das in das Elektronische Postfach eingestellte Dokument 14 Tage nach Einstellung in das Elektronische Postfach als zugegangen, es sei denn, das Dokument wird zu einem früheren Zeitpunkt von dem Nutzer im Elektronischen Postfach abgerufen.

#### 7.7 Mitwirkungspflichten des Nutzers

Der Nutzer hat regelmäßig, d.h. mindestens alle 14 Tage und unverzüglich nach Erhalt einer Benachrichtigungsmail den Inhalt des Elektronischen Postfachs zu prüfen. Der Nutzer ist verpflichtet, in der Beitrittsvereinbarung eine gültige E-Mail-Adresse anzugeben und etwaige Änderung der E-Mail-Adresse unverzüglich PATRIZIA GrundInvest mitzuteilen.

#### 7.8 Leitfaden zur Nutzung des Fondsportals und des Elektronischen Postfachs

Der Nutzer erhält einen Leitfaden, in dem die Funktionalitäten des Fondsportals und des Elektronischen Postfachs erläutert werden.

#### 7.9 Format der Dokumente

Die Dokumente sind im persönlichen Dokumentenarchiv des Elektronischen Postfachs als pdf-Dokument (Portable Document Format) abrufbar.

#### 7.10 Steuerrechtliche Anerkennung

Die steuerlichen Ergebnismitteilungen und sonstige im Elektronischen Postfach hinterlegten Dokumente dienen allein der Anlegerinformation. Die PATRIZIA GrundInvest übernimmt keine Gewährleistung für die Richtigkeit der steuerlichen Ergebnismitteilung.

### 8. HAFTUNG

8.1 Die Haftung von PATRIZIA GrundInvest auf Schadensersatz, gleich aus welchem Rechtsgrund, ist, soweit es dabei jeweils auf ein Verschulden ankommt, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen eingeschränkt.

8.2 PATRIZIA GrundInvest haftet nicht im Falle einfacher Fahrlässigkeit ihrer Organe, gesetzlichen Vertreter, Angestellten oder sonstigen Erfüllungsgehilfen, soweit es sich nicht um eine Verletzung vertragswesentlicher Pflichten handelt. Vertragswesentlich sind solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglichen und auf deren Einhaltung der Nutzer regelmäßig vertrauen darf. Soweit PATRIZIA Grund-

Invest dem Grunde nach auf Schadensersatz haftet, ist ihre Haftung auf den vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

8.3 Die vorgenannten Einschränkungen gelten nicht für die Haftung von PATRIZIA GrundInvest wegen vorsätzlichen Verhaltens, wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder nach dem Produkthaftungsgesetz.

#### 9. DATENSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Personenbezogene Daten werden insbesondere zur Begründung und Verwaltung sowie Beendigung der Beteiligung erhoben, gespeichert, verarbeitet und genutzt. Nähere Details sind dem jeweiligen Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft zu entnehmen.

#### 10. SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollte eine Bestimmung dieser Nutzungsbedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. An Stelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die der von den Parteien gewollten wirtschaftlich am nächsten kommt.

#### 11. ANWENDBARES RECHT

Diese Nutzungsbedingungen unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

#### 12. GERICHTSSTAND

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus diesen Nutzungsbedingungen ergebenden Streitigkeiten ist, soweit eine solche Gerichtsstandsvereinbarung zulässig ist, der Sitz von PATRIZIA GrundInvest in Augsburg.



**PATRIZIA GrundInvest**  
**Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**  
**PATRIZIA Bürohaus**  
Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg  
Deutschland

[GrundInvest@patrizia.ag](mailto:GrundInvest@patrizia.ag)  
[www.immobilien.patrizia.ag](http://www.immobilien.patrizia.ag)