Verifort Capital HC1 Fonds

Verkaufsprospekt

Verifort Capital

Verkaufsprospekt gemäß § 268 Abs. 1 KAGB zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF »Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG« einschließlich

Anlage I: Anlagebedingungen
Anlage II: Gesellschaftsvertrag
Anlage III: Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Stand: 1. Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis.

1. Wichtige Hinweise 8

2. Das Angebot im Überblick 10
- 2.1 Wesentliche Merkmale des Fonds 10
- 2.2 Wesentliche Risiken des Fonds 10
- 2.3 Fondsdaten 11
- 2.4 Die Anlageimmobilien 11
- 2.5 Kurzdarstellung des Investitions- und Finanzierungsplans des AIF (Prognose) 12
- 2.6 Rechte und Pflichten der Anleger 13
- 2.7 Steuervorschriften 13
- 2.8 Anlegerprofil 13
- 2.9 Haftung der Anleger 14

3. Angaben zum Publikums-AIF (Fondsgesellschaft)/Objektgesellschaft 16
- 3.1 Allgemeine Angaben 16
- 3.2 Gegenstand des Unternehmens 16
- 3.3 Mitglieder der Geschäftsführung 16
- 3.4 Konzept der Beteiligung 17
- 3.5 Angestrebte Auszahlungen 17
- 3.6 Kapital des AIF 17
- 3.7 Jahresabschluss/Lagebericht 17
- 3.8 Vermögens- und Ergebnisbeteiligung 18
- 3.9 Gesellschafterversammlung 19
- 3.10 Gesellschafterbeschlüsse 20

4. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) 22
- 4.1 Firma, Rechtsform und Sitz 22
- 4.2 Erlaubnispflichtige Tätigkeiten 22
- 4.3 Inhalt des KVG-Bestellungsvertrages 22
- 4.4 Geschäftsführung 24
- 4.5 Aufsichtsrat 25
- 4.6 Vergütungspolitik 25
- 4.7 Interessenkonflikte 26
- 4.8 Eigenkapital und zusätzliche Eigenmittel 27
- 4.9 Weitere Investmentvermögen 27

5. Die Verifort Capital Gruppe 28
- 5.1 Management 29

6. Angaben zur Verwahrstelle 30
- 6.1 Firma, Rechtsform und Sitz 30
- 6.2 Haupttätigkeiten/Aufgaben 30
- 6.3 Haftung/Haftungsfreistellung 31

7. Treuhandkommanditistin ... 32
7.1 Firma, Rechtsform und Sitz ... 32
7.2 Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin ... 32
7.3 Wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin ... 33
7.4 Gesamtbetrag der Vergütung für die Wahrnehmung der Aufgaben ... 33

8. Anleger ... 34
8.1 Profil des typischen Anlegers ... 34
8.2 Faire Behandlung der Anleger ... 35

9. Anlagegegenstand ... 36
9.1 Nutzungsart ... 37
9.2 Region ... 37
9.3 Größenklassen ... 37
9.4 Einkaufsfaktor ... 37

10. Marktumfeld Healthcare-Immobilien ... 38
10.1 Investitionen in stationäre Pflegeheime ... 40

11. Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose) ... 50
11.1 Darstellung Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose) ... 50
11.2 Mittelherkunft der Fondsgesellschaft (Prognose) ... 52
11.3 Mittelverwendung der Fondsgesellschaft (Prognose) ... 56

12. Prognoserechnungen ... 60
12.1 Liquiditätsprognose der Fondsgesellschaft ... 60
12.2 Liquidationsprognose und Anlageerfolg auf Anlegerebene ... 68
12.3 Sensitivitätsanalysen (Prognose) ... 70

13. Verwaltung des Investmentvermögens ... 74
13.1 Anlageziele des Investmentvermögens ... 74
13.2 Anlagestrategie und Anlagepolitik ... 74
13.3 Investitionen in andere Investmentvermögen ... 74
13.4 Änderungen von Anlagestrategie und Anlagepolitik ... 74
13.5 Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens ... 74
13.6 Bewertung von Immobilien und Liquiditätsanlagen ... 75
13.7 Liquiditätsmanagement ... 78
13.8 Rückgaberechte ... 78
13.9 Interessenkonflikte ... 78
13.10 Volatilität ... 79
13.11 Prime Broker ... 79
13.12 Treuhänderin ... 79

14. Risiken ... 80
14.1 Risikoprofil des AIF ... 80
14.2 Darstellung der einzelnen Risiken ... 81
14.3 Maximales Risiko ... 95

15. Anteile ... 96
15.1 Anteilklassen ... 96
15.2 Art und Hauptmerkmale der Anteile ... 96
15.3 Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung ... 97
15.4 Handel von Anteilen an Börsen oder Märkten ... 98
15.5 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ... 98
15.6 Angabe zum jüngsten Nettoinventarwert ... 99
15.7 Übertragung von Anteilen ... 100
15.8 Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen ... 101
15.9 Informationen für Interessierte ... 101

16. Kosten ... 102
16.1 Ausgabeaufschlag, Initialkosten und Rücknahmeabschlag ... 102
16.2 Vergütungen und Aufwendungserstattungen (gemäß der Anlagebedingungen) ... 102
16.3 Ausgabe- und Rücknahmepreise ... 107
16.4 Sonstige Kosten und Gebühren ... 107
16.5 Verwendung des Ausgabeaufschlags ... 108
16.6 Gesamtkostenquote ... 109
16.7 Pauschalgebühr ... 109
16.8 Rückvergütungen ... 109
16.9 Veröffentlichungen ... 109

17. Ermittlung und Verwendung der Erträge ... 110
17.1 Ermittlung der Erträge ... 110
17.2 Verwendung der Erträge, Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger 110
17.3 Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen ... 111
17.4 Bisherige Wertentwicklung des AIF ... 111

18. Angaben der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften ... 112
18.1 Einkommensteuer ... 112
18.2 Verfahrensrecht ... 121

19. Dienstleistungen und Auslagerungen ... 126
19.1 Dienstleistungen gegenüber der KVG ... 126
19.2 Auslagerungen seitens der KVG ... 127

20. Berichte, Geschäftsjahr, Abschlussprüfer 128
- 20.1 Jahresberichte 128
- 20.2 Offenlegung der gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen 128
- 20.3 Geschäftsjahr 129
- 20.4 Abschlussprüfer 129

21. Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Publikums-AIF 130

22. Darstellung AIF-Struktur 132

23. Besondere Informationen für Fernabsatzverträge 134
- 23.1 Informationen über die wesentlichen Vertragspartner; Aufsichtsbehörden 134
- 23.2 Hauptgeschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft 136
- 23.3 Aufsichtsbehörden 136
- 23.4 Vertriebspartner/Vermittler 136
- 23.5 Informationen zu den Vertragsverhältnissen 136

24. Informationen zur Datenverarbeitung 142
- 24.1 Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen 142
- 24.2 Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten 142
- 24.3 Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung 142
- 24.4 Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden 142
- 24.5 Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten 143
- 24.6 Übermittlung von personenbezogenen Daten an ein Drittland 143
- 24.7 Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten 143
- 24.8 Betroffenenrechte 143
- 24.9 Pflicht zur Bereitstellung der Daten 144
- 24.10 Quelle personenbezogener Daten 144
- 24.11 Automatisierte Entscheidungsfindung 144
- 24.12 Widerrufsrecht bei Einwilligung 144
- 24.13 Information über Ihr Widerspruchsrecht nach Art. 21 DSGVO 145

25. Glossar 146

Anlagen 150
- Anlage I: Anlagebedingungen 150
- Anlage II: Gesellschaftsvertrag 162
- Anlage III: Treuhandvertrag 198

1. Wichtige Hinweise.

Gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sind in Deutschland bei einem öffentlichen Angebot von geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) interessierten Privatanlegern der Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) zugänglich zu machen. Der Verkaufsprospekt hat diejenigen Angaben zu enthalten, die erforderlich sind, damit sich der interessierte Anleger über die ihm angebotene Anlage und insbesondere über die damit verbundenen Risiken ein begründetes Urteil bilden kann.

www.adrealis-kvg.de

Die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH (nachfolgend auch »Kapitalverwaltungsgesellschaft«, »ADREALIS Service KVG« oder »KVG« genannt), informiert mit diesem Verkaufsprospekt über den gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB risikogemischten geschlossenen alternativen Investmentfonds »Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG« (nachfolgend auch »AIF«, »Publikums-AIF«, »Fonds«, »Fondsgesellschaft«, »Investmentvermögen«, »Gesellschaft« oder »HC1« genannt). Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag sowie die wesentlichen Anlegerinformationen in der jeweils aktuellen Fassung können von dem an der Zeichnung von Anteilen an dem AIF Interessierten während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals kostenlos als Druckversion über die unten genannten Kontaktdaten bei der KVG angefordert werden. Digitale Versionen der vorgenannten Unterlagen sind während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals über die in den Kontaktdaten angegebene Internetadresse kostenlos zu beziehen.

Die Zeichnung von Anteilen an dem AIF erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses Verkaufsprospekts einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag sowie der wesentlichen Anlegerinformationen in der jeweils gültigen Fassung. Interessenten wird empfohlen, vor Unterzeichnung der Beitrittserklärung alle genannten Unterlagen aufmerksam zu lesen und sich ggf. von einem fachkundigen Dritten, beispielsweise von einem Rechtsanwalt oder Steuerberater, beraten zu lassen.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt dieses Verkaufsprospekts einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag und über den Inhalt der wesentlichen Anlegerinformationen hinaus dürfen nicht abgegeben werden. Jede Zeichnung von Anteilen an dem AIF auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in den vorgenannten Unterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers.

Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Jahresbericht des AIF. Die Jahresberichte eines Geschäftsjahres werden jeweils zum 30. Juni des folgenden Geschäftsjahres veröffentlicht. Sie können von einem Anleger kostenlos als Druckversion über die unten genannten Kontaktdaten der KVG angefordert werden und sind als digitale Version über die in den Kontaktdaten angegebene Internetadresse kostenlos zu beziehen.

Ansprechpartner für Fragen des Anlegers in Bezug auf seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist die Anlegerverwaltung:

Verifort Capital Group GmbH
Konrad-Adenauer-Str. 15
72072 Tübingen
Telefon +49 7071 3665 100
Telefax +49 7071 3665 77
E-Mail info@verifort-capital.de

Zeitpunkt der Auflage des Investmentvermögens: November 2020
Datum der Prospekterstellung: 1. Oktober 2020

2. Das Angebot im Überblick.

10

Die Anleger des AIF beteiligen sich direkt als Kommanditisten (Direktkommanditisten) oder indirekt als Treugeber über die Treuhänderin (Treuhandkommanditistin) an der Fondsgesellschaft, die mittelbar über Objektgesellschaften oder unmittelbar in Immobilien im Pflegebereich investiert.

2.1 Wesentliche Merkmale des Fonds

- Sachwertinvestitionen in Immobilien in Form von Pflegeeinrichtungen, Betreuten Wohnungen, Tagespflege, Ambulante Pflege (nachfolgend »Pflege«, »Pflegeimmobilien«)
- Risikogemischte Kapitalanlage, z. B. hinsichtlich der Standorte, Mieter oder Betreiber
- Erwerb vollständig errichteter Pflegeimmobilien
- Indexierte Miet- und Betreiberverträge
- Angestrebte Auszahlungen: 4,75 % p. a. (vor Steuern) bemessen auf das Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag)
- Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss inklusive Eigenkapitalrückzahlung 149,9 % (vor Steuern) bemessen auf das Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), bei 10,5 Jahren Ergebnisbeteiligung des Anlegers
- Fondslaufzeit auf den 31. Dezember 2031 befristet und um bis zu fünf Jahre verlängerbar

2.2 Wesentliche Risiken des Fonds

- Konditionen beim Immobilienerwerb weichen von Prognosen ungünstig ab (Risiko aus sog. Blind Pool).
- Mieter kommen ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht oder nicht vollständig nach.
- Geringere Verkaufserlöse der Immobilien als prognostiziert (Wertentwicklungsrisiko)
- Eingeschränkte Fungibilität der Anteile
- Risiken durch Veränderungen der rechtlichen, steuerlichen und/oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen
- Gesamtmittelrückfluss weicht von dem Prognosewert ungünstig ab.
- Totalverlustrisiko

(Eine vollständige Darstellung der wesentlichen Risiken findet sich im Kapital »14. Risiken«)

2.3 Fondsdaten

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH
Verwahrstelle	Rödl AIF Verwahrstelle GmbH
Treuhandkommanditistin	Verifort Capital I Trustee GmbH
Laufzeit	Fondslaufzeit auf den 31. Dezember 2031 befristet, um bis zu fünf Jahre verlängerbare Laufzeit
Kündigung der Gesellschafter	Eine ordentliche Kündigung des Anlegers in Bezug auf seine Beteiligung ist ausgeschlossen.
Mindestbeteiligung	5.000 €
Ausgabeaufschlag	Bis zu 5 % auf das gezeichnete Kommanditkapital
Einzahlungen	Zahlung der gesamten Zeichnungssumme zuzüglich eines Ausgabeaufschlags von bis zu 5 %. Zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung der schriftlichen Annahme der Beitrittserklärung.

2.4 Die Anlageimmobilien

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Investitionen in Anlageimmobilien noch nicht fest (sogenannter Blind Pool).

Bei Investitionsentscheidungen, auch bei mittelbaren Investitionen über Objektgesellschaften, sollen die unter »9. Anlagegegenstand« (Seite 36) dargestellten Anlagegrundsätze berücksichtigt werden. Deren Beurteilung und Gewichtung liegt dabei im unternehmerischen Ermessen der KVG.

2.5 Kurzdarstellung des Investitions- und Finanzierungsplans des AIF (Prognose)

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine aggregierte Fassung der Mittelherkunft- und Mittelverwendungspläne der Fondsgesellschaft inklusive etwaiger Objektgesellschaften. Eine detaillierte Darstellung findet sich unter »Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)« (Seite 50).

	in T€	in % vom Fondsvolumen
Anschaffungskosten Immobilien	30.000	83,4
Objektbezogene Kosten	3.487	9,7
Initialkosten (inkl. 5 % Ausgabeaufschlag)	2.272	6,3
Liquiditätsreserve	204	0,6
Fondsvolumen	**35.963**	**100,0**
Kommanditkapital*	15.827	44,0
Ausgabeaufschlag (bei 5 % des Emissionskapitals)	792	2,2
Fremdkapital	19.344	53,8
Fondsvolumen	**35.963**	**100,0**

* Das einzuwerbende Kommanditkapital (Emissionskapital) beträgt 15.825 T€. Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

2.6 Rechte und Pflichten der Anleger

Die mit dem Investmentvermögen verbundenen Rechte und Pflichten der Anleger, insbesondere das Recht auf Ergebnisbeteiligung, das Übertragungsrecht, Informationsrechte, Stimm- und Kontrollrechte sowie die Pflicht zur Einzahlung, sind im Kapitel »3. Angaben zum Publikums-AIF (Fondsgesellschaft)/ Objektgesellschaft« auf den Seiten 16–21. sowie im Kapitel »15. Anteile« auf den Seiten 96–101 detailliert beschrieben.

2.7 Steuervorschriften

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie eventuell in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt. Die ausgeschütteten Erträge des Investmentvermögens unterliegen keinem Quellensteuerabzug. Zu weiteren Erläuterungen wird auf das Kapitel »18. Angaben der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften« auf den Seiten 112–125 verwiesen.

2.8 Anlegerprofil

Das Investmentvermögen eignet sich für Anleger, die mittelbar über den AIF in Immobilien in Form von Pflegeeinrichtungen investieren wollen und dabei bereit sind, sich an einem langfristigen Investment zu beteiligen, da der AIF eine Fondslaufzeit bis zum 31. Dezember 2031 hat, die bis zu fünf weitere Jahre verlängert werden kann. Die Laufzeit steht unter dem Vorbehalt einer verbindlich durchzuführenden Gesellschafterabstimmung über die Verlängerung der Gesellschaft über den 31. Dezember 2031 hinaus. Die Prognoserechnung auf Seite 69 unterstellt für die Berechnung eine Fondslaufzeit, die mit dem 31. Dezember 2031 endet. Das Anlegerprofil ist ausführlich im Kapitel »8. Anleger« im Abschnitt »Profil des typischen Anlegers« auf Seite 34 beschrieben.

2.9 Haftung der Anleger

Die Haftung des Anlegers beschränkt sich im Innenverhältnis auf die übernommene Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag. Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß §§ 171 ff. Handelsgesetzbuch (HGB) nur bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage. Dies gilt unabhängig davon, ob er als Treugeber über die Treuhänderin oder unmittelbar als Kommanditist (Direktkommanditist) an der Gesellschaft beteiligt ist. Die in das Handelsregister für jeden Kommanditisten einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag 0,1 % der Kommanditeinlage (§ 3 des Gesellschaftsvertrages). Ist die Hafteinlage vollständig erbracht, ist eine weitere Haftung des Anlegers im Außenverhältnis ausgeschlossen. Diese Haftung kann allerdings wieder aufleben, wenn die Hafteinlage zurückgezahlt wird. Das Gleiche gilt, wenn Gewinnanteile entnommen werden, während der Kapitalanteil des Anlegers durch Verlust unter die geleistete Hafteinlage sinkt. Diese wiederauflebende Haftung besteht gemäß § 160 Abs. 1 HGB fünf Jahre nach Ausscheiden des Kommanditisten aus der Gesellschaft fort.

Darüber hinaus kann auch eine Haftung entsprechend §§ 30 ff. Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) bis zur Höhe aller erhaltenen Auszahlungen/Entnahmen ohne Begrenzung auf die Hafteinlage entstehen, wenn Auszahlungen erfolgt sind, obwohl es die Liquiditäts- und Vermögenslage des AIF nicht zuließ.

Die gesetzliche Haftung als Kommanditist trifft im Fall einer mittelbaren Beteiligung nicht den Treugeber, sondern insoweit die Treuhänderin, weil die Treugeber nicht selbst Kommanditisten werden. Da der Treugeber wirtschaftlich die Stellung eines Kommanditisten innehat, ist er jedoch verpflichtet, die Treuhänderin bei einer Inanspruchnahme durch Gläubiger freizustellen. Eine entsprechende Freistellungsverpflichtung ist im Treuhandvertrag vorgesehen (vgl. § 11 des Treuhandvertrages). Soweit der Treugeber die Beteiligungssumme eingezahlt hat, kommt eine Freistellungsverpflichtung zunächst nicht in Betracht. Die Freistellungsverpflichtung kann allerdings in dem gleichen Umfang wie die Haftung des Kommanditisten wieder aufleben. Zu den, die Haftung der Kommanditisten bzw. Treugeber betreffenden, Risiken siehe die Ausführungen im Kapitel »14. Risiken« auf Seite 80.

3. Angaben zum Publikums-AIF (Fondsgesellschaft)/ Objektgesellschaft.

3.1 Allgemeine Angaben

Der Publikums-AIF »Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG« ist eine geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG und unterliegt deutschem Recht. Die Firma lautet »Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG«.
Die Gründung erfolgte am 16. Januar 2020. Die erste Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRA 737176 erfolgte am 20. Oktober 2020. Sitz der Gesellschaft ist Tübingen. Die Dauer der Gesellschaft ist befristet und endet am 31. Dezember 2031, ohne dass es eines gesonderten Auflösungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung bedarf. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal bis zu fünf Jahre verlängert werden. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

3.2 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des AIF ist die Anlage und die Verwaltung des eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Der AIF ist in der Form einer vermögensverwaltenden Gesellschaft tätig.

Der AIF erwirbt, hält und verwaltet Immobilien bzw. vermögensverwaltende Beteiligungen an Objektgesellschaften.

3.3 Mitglieder der Geschäftsführung

Vertretungsberechtigte Geschäftsführungsorgane sind:

1. Komplementärin:
Verifort Capital Komplementär GmbH
Konrad-Adenauer-Str. 15
72072 Tübingen
Telefon +49 70 71 3665 100

2. Geschäftsführende Kommanditistin:
Verifort Capital Management GmbH
Konrad-Adenauer-Str. 15
72072 Tübingen
Telefon +49 70 71 3665 100

Die Führung der Geschäfte erfolgt durch die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin. Die Organvertreter der Gesellschaft sind bei der Ausübung der Geschäftsführung an die ihnen im Gesellschaftsvertrag auferlegten Beschränkungen gebunden.

3.4 Konzept der Beteiligung

Dieses Beteiligungsangebot bietet dem Anleger die Möglichkeit, mittelbar an der Vermietung und Vermarktung von Immobilienanlagen im Bereich Pflege zu partizipieren. Hierfür kann sich der Anleger an dem AIF mittelbar über eine Treuhandkommanditistin (»Treugeber«) oder im Wege einer direkten Beteiligung (»Direktkommanditist«) beteiligen.

3.5 Angestrebte Auszahlungen

Die von dem AIF angestrebten jährlichen Auszahlungen (vor Steuern) belaufen sich auf 4,75 % p. a. bemessen auf das gezeichnete Kommanditkapital, den Anlagebetrag des Anlegers, ohne Ausgabeaufschlag, beginnend ab dem Jahr 2021.

Zusammen mit dem Erlös aus der Liquidation beträgt der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss inkl. Eigenkapitalrückzahlung 149,9 % (vor Steuern) bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Ausgabeaufschlag und einer Fondslaufzeit bis zum 31. Dezember 2031.

3.6 Kapital des AIF

Die Komplementärin der Gesellschaft leistet keine Einlage in die Gesellschaft. Stimmrechte stehen ihr damit nicht zu.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird das Kommanditkapital der Gesellschaft von den nachfolgend genannten Kommanditisten gehalten:

Verifort Capital Management GmbH
Konrad-Adenauer-Str. 15
72072 Tübingen

Verifort Capital I Trustee GmbH
Konrad-Adenauer-Str. 15
72072 Tübingen

Das gezeichnete und nicht eingezahlte Kapital zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beträgt 2 T€; dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital.

3.7 Jahresabschluss/Lagebericht

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr sind spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres gemäß den für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erstellen und spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres zu veröffentlichen. Sie werden in der Gesellschafterversammlung erläutert und von dieser festgestellt. Persönliche Sonderwerbungskosten können nur berücksichtigt werden, wenn sie durch den Gesellschafter (Anleger) bis zum 28. Februar des Folgejahres schriftlich mitgeteilt werden.

3.8 Vermögens- und Ergebnisbeteiligung

Die Anleger sind am Ergebnis und am Vermögen des AIF im Verhältnis ihrer gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlagen zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres beteiligt.

Vor der Ergebnisverteilung erhalten KVG, Komplementärin, geschäftsführende Kommanditistin und Treuhandkommanditistin die nachfolgenden Vergütungen:

Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 2,119 % der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr der Vertriebszulassung anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes (NAV) sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. Die AIF-KVG beabsichtigt einen Teil der Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an Dritte für die Erbringung von Dienstleistungen weiterzugeben.

Die Komplementärin erhält für die Übernahme der Haftung eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige und bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft (ggf. zeitanteilig) zu zahlende, Haftungsvergütung in Höhe von 0,05 % der Bemessungsgrundlage inklusive der jeweils gültigen Umsatzsteuer, maximal 5.000 € pro Jahr. Die Vergütung für den Zeitraum von der Fondsauflage, jedoch maximal für einen Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage,

beträgt mindestens 5.000 € pro Kalenderjahr. Auf die Vergütung können von der Komplementärin jeweils monatlich anteilige Vorschüsse erhoben werden (am Ende eines Monats). Hierbei ist die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft zu berücksichtigen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie den tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Die geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Übernahme der Geschäftsführung eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige und bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft (ggf. zeitanteilig) zu zahlende Vergütung in Höhe von 0,01 % der Bemessungsgrundlage inklusive der jeweils gültigen Umsatzsteuer, maximal 1.000 € pro Jahr. Die Vergütung für den Zeitraum von der Fondsauflage, jedoch maximal für einen Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage, beträgt mindestens 1.000 € pro Kalenderjahr. Auf die Vergütung können von der geschäftsführenden Kommanditistin jeweils monatlich anteilige Vorschüsse erhoben werden (am Ende eines Monats). Hierbei ist die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft zu berücksichtigen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie den tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Die Registertreuhandkommanditistin erhält für die laufende Anlegerverwaltung, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,092 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, inklusive geltender Umsatzsteuer. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse werden ab dem Monat, der auf die Vollplatzierung des Zeichnungskapitals folgt, auf alle Kommanditisten/Treugeber im Verhältnis ihrer gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlagen zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres verteilt.

3.9 Gesellschafterversammlung

Spätestens im Kalenderjahr nach Ablauf des ersten vollen Geschäftsjahres findet eine ordentliche Gesellschafterversammlung insbesondere zur Feststellung des Jahresabschlusses statt, die in der Regel am Sitz der Gesellschaft durchgeführt wird. Die erste ordentliche Gesellschafterversammlung soll in der Regel im Rahmen einer Präsenzveranstaltung erfolgen. Neben den Kommanditisten hat auch jeder Treugeber das Recht, persönlich an der Gesellschafterversammlung teilzunehmen und das Stimmrecht der Treuhänderin in Höhe der für ihn treuhänderisch gehaltenen Teileinlage auszuüben. Für den Fall, dass Treugeber oder Kommanditisten weder persönlich noch im Wege der Bevollmächtigung in der Lage sind, an der Gesellschafterversammlung teilzunehmen, werden ihre Rechte auf der Gesellschafterversammlung durch die Treuhänderin gemäß dem Treuhandvertrag vertreten. Stimmrechte werden nach Weisung wahrgenommen; bei fehlender Weisung ist die Treuhänderin verpflichtet, sich bei der Abstimmung in der Gesellschafterversammlung zu enthalten.

Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind einzuberufen, wenn es der geschäftsführenden Kommanditistin und/oder der Komplementärin im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint.

3.10 Gesellschafterbeschlüsse

Gegenstand der ordentlichen und ggf. auch einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung ist insbesondere die Beschlussfassung über:

a. die Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses,

b. die Verwendung des Jahresergebnisses und Auszahlungen/Entnahmen (§ 12 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag) einschließlich Vorabauszahlungen, soweit dies der KVG nicht im Rahmen des Liquiditätsmanagements unter Beachtung von § 8 der Anlagebedingungen obliegt;

c. die Entlastung der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin;

d. die Wahl des Abschlussprüfers; abweichend hiervon wird ein Abschlussprüfer für die Geschäftsjahre bis einschließlich 2022 von der KVG bestimmt;

e. Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft;

f. Verlängerung der Dauer der Investitionsphase gemäß § 2 Nr. 4 der Anlagebedingungen um weitere zwölf Monate;

g. die Änderung des Gesellschaftsvertrags;

h. Aufgabe des Geschäftsbetriebes und Auflösung und/oder Liquidation der Gesellschaft;

i. Wechsel der Komplementärin;

j. Wechsel der geschäftsführenden Kommanditistin;

k. Änderung der Anlagebedingungen der Gesellschaft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt.

Beschlüsse der Gesellschafterversammlungen werden im Falle der Buchstaben a. bis e. mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Mehrheit), der Buchstaben f. bis j. mit drei Viertel der abgegebenen Stimmen, des Buchstaben k. mit zwei Dritteln der Stimmen aller Gesellschafter gefasst; es wird im Übrigen auf § 267 Abs. 3 KAGB verwiesen.

Je 1.000 € gezeichnetes Kommanditkapital gewähren eine Stimme.

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des AIF nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Für die Anleger, die mittelbar über die Treuhänderin an der Gesellschaft beteiligt sind, darf die Treuhänderin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben; bei fehlender Weisung ist die Treuhänderin verpflichtet, sich bei der Abstimmung in der Gesellschafterversammlung zu enthalten. Im Übrigen wird auf § 267 Abs. 3 KAGB verwiesen.

Gesellschafterbeschlüsse sind innerhalb einer Ausschlussfrist von zwei Monaten nach Bekanntgabe anzufechten. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf § 8 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

4. Angaben zur Kapitalverwaltungs-gesellschaft (KVG).

22 Die Fondsgesellschaft (AIF) hat gemäß § 154 Abs. 1 KAGB mit Verträgen vom 9. September 2019 und 2. Oktober 2019 die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 i. V. m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB bestellt und mit der Verwaltung des im vorliegenden Verkaufsprospekt beschriebenen Investmentvermögens beauftragt.

4.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Die KVG ist eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Sie ist am 5. April 2013 in Hamburg gegründet worden. Sitz der Gesellschaft ist München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 258883, Geschäftsanschrift ist Maximiliansplatz 12, 80333 München.

4.2 Erlaubnispflichtige Tätigkeiten

Der KVG wurde am 17. November 2014 erstmals die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt. Der Umfang der erlaubnispflichtigen Verwaltung von Investmentvermögen wurde mit Schreiben der BaFin vom 28. Oktober 2016 sowie vom 10. Dezember 2018 erweitert. Die KVG darf folgende inländische Investmentvermögen verwalten:

Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB und Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB, die in

- Immobilien (Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB),
- Schiffe (Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 2 KAGB),
- Erneuerbare Energien (Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 4 KAGB),
- Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2 Nr. 2 und 4 KAGB genutzt wird,
- Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind (§ 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB);
- Vermögensgegenstände wie Anteile oder Aktien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3, 5 und 6 KAGB; in Anteile an geschlossenen Fonds (§ 261 Abs. 1 Nr. 5 und 6 KAGB) nur, wenn diese Fonds ausschließlich in die vorgenannten Vermögensgegenstände investieren;
- Vermögensgegenstände (zu Zwecken des Liquiditätsmanagements) nach den §§ 193 bis 195 KAGB (§ 261 Abs. 1 Nr. 7)

investieren.

4.3 Inhalt des KVG-Bestellungsvertrages

Der KVG obliegt die Anlage und die Verwaltung des Vermögens des AIF im Sinne des KAGB. Hierzu gehören insbesondere die Anlegerverwaltungsfunktionen gemäß Anhang I Ziff. 1 der Richtlinie 2011/61/EU bzw. gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB, d. h. Portfolioverwaltung und Risikomanagement. Darüber hinaus erbringt die KVG für den AIF auch andere Aufgaben i. S. d. Anhang I Ziff. 2 der Richtlinie 2011/61/EU, d. h. insbesondere rechtliche Dienstleistungen sowie Dienstleistungen der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Beantwortung von Kundenanfragen, Bewertung, Überwachung der

Einhaltung der Rechtsvorschriften, Führung eines Anlegerregisters, Gewinnausschüttung, Meldewesen sowie ggf. weitere notwendige Dienstleistungen.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung tätigt die KVG aufgrund einer Vollmacht und für Rechnung des AIF die Anlagen entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil des AIF. Dabei beachtet die KVG insbesondere die Anlagebedingungen und den Gesellschaftsvertrag des AIF. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere auch das Liquiditätsmanagement gemäß § 30 KAGB und das laufende Fonds- und Asset-Management. Die KVG wendet ein geeignetes Risikomanagementsystem gemäß § 29 KAGB an, das die Identifizierung und Erfassung, die Analyse und Bewertung, die Steuerung und das Controlling sämtlicher mit dem Management der KVG und deren Vermögensgegenständen verbundenen Risiken sicherstellt.

Der KVG wurden im Rahmen des KVG-Bestellungsvertrages unter anderem folgende Aufgaben übertragen:

a. Objektbeschaffung, bestehend aus den Tätigkeiten Objektauswahl, Objektprüfung, Due Diligence und Standortanalyse;

b. Strukturierung und Konzeption des Investmentvermögens einschließlich Erstellung der Anlagebedingungen, des Verkaufsprospekts, der wesentlichen Anlegerinformationen und von Vertriebsmaterialien;

c. Verkauf der Fondsimmobilien bzw. Objektgesellschaften mit entsprechenden Tätigkeiten (z. B. in Form von Marktanalysen, Verkaufsverhandlungen etc.).

Die KVG kann ihre Aufgaben ganz oder teilweise auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben auf Dritte übertragen (siehe auch Kapitel »19. Dienstleistungen und Auslagerungen«).

Die KVG haftet nicht für die Wertentwicklung des Investmentvermögens oder für ein von ihr oder den Anlegern angestrebtes Anlageergebnis.

Bezüglich der im KVG-Bestellungsvertrag vereinbarten Vergütungen für die KVG wird auf die Kapitel »11. Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)«, »12. Prognoserechnungen« sowie »16. Kosten« verwiesen.

Der KVG-Bestellungsvertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung des AIF. Er kann von Seiten des AIF mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderquartals gekündigt werden. Gemäß § 154 Abs. 1 S. 5 Nr. 1 KAGB steht der KVG ausschließlich ein Kündigungsrecht des Bestellungsvertrages aus wichtigem Grund zu. Ein wichtiger Grund ist beispielsweise eine Anordnung der BaFin nach § 18 Abs. 7 KAGB. Die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Parteien unberührt. Im Falle einer Kündigung durch die KVG beträgt die Kündigungsfrist mindestens sechs Monate.

4.4 Geschäftsführung

Geschäftsführer der KVG sind seit 1. August 2017 Hendrik Böhrnsen, verantwortlich für das Portfoliomanagement und seit 1. Juli 2017 Torsten Schlüter, verantwortlich für Risikomanagement. Die KVG beschäftigt weitere Mitarbeiter, die die einzelnen Funktionsbereiche ausfüllen.

Hendrik Böhrnsen, Jahrgang 1976, verantwortet als Geschäftsführer das Portfoliomanagement der KVG. Nach seinem BWL-Studium mit den Schwerpunkten Controlling, industrielle Kostenrechnung und Wirtschaftsinformatik, begann er seine Laufbahn als Controller in einem der führenden Unternehmen im Bereich der Bewertung. Im Jahre 2011 wechselte er als Fondsmanager zu einer auf Asset-Management und Investment Services spezialisierten Unternehmensgruppe. Er leitete zunächst das Fondsmanagement, bevor er im gleichen Konzern als Group Head of Portfoliomanagement verantwortlich für die Assets in den Bereichen Immobilien, Schiffe, Private Equity sowie Agrar- und Waldinvestments und Erneuerbare Energien war. Hendrik Böhrnsen verfügt über umfangreiche Kompetenzen unter anderem in den Anlageklassen Erneuerbare Energie, Immobilien, Schiffe und Private Equity.

Torsten Schlüter, Jahrgang 1966, verantwortet das Risikomanagement der ADREALIS Service KVG. Der studierte Betriebswirt begann seine Laufbahn bei einer internationalen Schifffahrtsgruppe, welche zu den erfahrensten sowie renommiertesten Initiatoren der Beteiligungsbranche gehört. Er war lange Jahre im Controlling tätig und später Geschäftsführer verschiedenster Unternehmen innerhalb der Unternehmensgruppe. Er verantwortete als Geschäftsführer unter anderem die Bereiche Risikomanagement und Investor Relations. Torsten Schlüter verfügt über umfangreiche Erfahrung mit geschlossenen Fondsstrukturen, unter anderem in den Anlageklassen Schiffe, Flugzeuge und Private Equity.

4.5 Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates der KVG sind Stefan Klaile (Vorsitzender) sowie Thomas Soltau und Harald Elsperger.

Stefan Klaile gründete 2010 die XOLARIS-Gruppe. Er ist u. a. Geschäftsführer der XOLARIS GmbH, Konstanz, und seit 2013 Vorstandsmitglied (verantwortlich u. a. für den Geschäftsbereich Portfoliomanagement) der XOLARIS Service-Kapitalverwaltungs-AG, München. Vor 2010 sammelte er mehr als 15 Jahre Erfahrung im Bereich liquider und illiquider Finanzprodukte in Führungspositionen bei internationalen Brokern, Banken und Unternehmensberatungen sowie einem bankenunabhängigen Spezialisten für Private Equity-Investments und Hedgefonds in der Schweiz.

Harald Elsperger ist Vorstand der xpecto AG, einem Anbieter von Software für Sachwertinvestments und unterstützt folgende Bereiche: Online-Zeichnung, Anlegerverwaltung, Anlegerbuchhaltung, Meldewesen, Risikomanagement und Liquiditätsmanagement.

Thomas Soltau ist Vorstandsvorsitzender der wallstreet:online capital AG, einem von Banken und Initiatoren unabhängigen Fondsvermittler im Internet.

Zu den genauen Funktionen der jeweiligen Gesellschaft wird auf die Kapitel »19. Dienstleistungen und Auslagerungen«.

4.6 Vergütungspolitik

Das Vergütungssystem der KVG verfolgt im Sinne eines soliden und wirksamen Risikomanagementsystems das Ziel, die Übernahme vermeidbarer Risiken beziehungsweise die Schaffung entsprechender Anreize zu verhindern. Die Vergütungspolitik wird regelmäßig auf Angemessenheit, Wirksamkeit und Übereinstimmung mit den gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben geprüft und bei Bedarf angepasst.

Die Vergütung für die Geschäftsführer der KVG erfolgt auf einzelvertraglicher Basis. Stand heute handelt es sich um ein variables Vergütungsmodell. Die Vergütung setzt sich aus einer monatlichen fixen und einer jährlichen variablen Komponente zusammen. Die Höhe und die Bemessungsgrundlage der variablen Komponenten wird im gesamten Aufsichtsrat erörtert und festgelegt; sie orientiert sich nicht an der Wertentwicklung oder am Erfolg einzelner, von der KVG verwalteter, Fonds.

Die Vergütung für leitende Angestellte und Mitarbeiter der KVG erfolgt ebenfalls auf einzelvertraglicher Basis. Stand heute handelt es sich um ein variables Vergütungsmodell für Verträge leitender Angestellter und Mitarbeiter. Die Vergütung setzt sich aus einer monatlichen fixen und einer jährlichen variablen Komponente zusammen. Grundlage für die Berechnung des variablen und leistungsorientierten Teils der Vergütung sind zu Beginn eines Jahres getroffene Zielvereinbarungen und deren Zielerreichungsgrad zum Ende des Jahres. Eine diesbezügliche Erörterung findet zwischen dem jeweiligen Mitarbeiter und der Geschäftsführung statt. Das Ergebnis wird dem Aufsichtsrat zur Entscheidung vorgelegt.

Der mögliche variable Anteil an der Gesamtvergütung beträgt für leitende Angestellte max. 30 % und für Mitarbeiter max. 20 %, jeweils bezogen auf die feste Vergütung. Die variable Vergütung bietet keinen Anreiz, ein unverhältnismäßig großes Risiko für einzelne AIF einzugehen, da die Vergütung nicht von der Wertentwicklung oder vom Erfolg einzelner, von der KVG verwalteter AIF abhängt.

Für die Zuteilung der Vergütung der Mitarbeiter und der leitenden Angestellten ist die Geschäftsführung der KVG unter Mitwirkung des Aufsichtsrats zuständig. Für die Zuteilung der Vergütung der Geschäftsführer ist der Aufsichtsrat der KVG zuständig.

Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind im Internet unter www.adrealis-kvg.de unter dem Menüpunkt »Rechtliche Hinweise« am unteren Seitenrand der Internetseite veröffentlicht und werden auf Verlangen auch kostenlos als Druckversion zur Verfügung gestellt.

4.7 Interessenkonflikte

Es besteht eine Doppel- bzw. Mehrfachausübung von Funktionen und Tätigkeiten von Gesellschaften der Verifort Capital Gruppe sowie für diese handelnde Personen als Organe. Hendrik Böhrnsen ist sowohl Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch der persönlich haftenden Gesellschafterin des AIF und zudem Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin des AIF. Frank Huber ist Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditistin des AIF und ebenfalls Geschäftsführer der Verifort Capital Asset Management GmbH und der Verifort Capital Group GmbH, auf die bestimmte Dienstleistungen für den AIF im Rahmen einer Auslagerung übertragen wurden (siehe Abschnitt 19.). Ferner gehört die Treuhänderin Verifort Capital I Trustee GmbH zur Verifort Capital Gruppe. Hieraus, aber auch aufgrund anderer Umstände können Interessenkonflikte entstehen, die für den Anleger zu nachteiligen Entscheidungen führen können.

Daher hat die KVG in einer Interessenkonfliktrichtlinie angemessene Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten ergriffen, um zu vermeiden, dass Interessenkonflikte dem AIF und seinen Anlegern schaden.

Die KVG setzt u. a. folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- Einrichtung und Umsetzung der Compliance-Funktion mittels Compliance-Beauftragtem, der auf die Einhaltung von Gesetzen und Regeln hinwirkt und dem Interessenkonflikte gemeldet werden müssen;
- Vermeidung von Interessenkonflikten im Bereich der Vergütungen mittels Einführung und Umsetzung einer Vergütungsrichtlinie,

- Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips in allen relevanten Bereichen, Organisatorische Maßnahmen wie der Einsatz von Geschäftsordnungen, die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen, sowie die Anwendung und Überwachung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern, Einsatz von Richtlinien über die persönlichen Geschäfte von Mitarbeitern (»Mitarbeiterrichtlinie«).

Sofern ein Interessenkonflikt identifiziert wird, werden geeignete Maßnahmen getroffen, um diesen zu vermeiden. Falls ein potenzielles Risiko der Schädigung der Interessen des AIF und seiner Anleger nicht ausgeschlossen werden kann, wird die Geschäftsleitung der KVG die notwendigen Entscheidungen treffen, um zu gewährleisten, dass im besten Interesse des AIF und der Anleger gehandelt wird.

4.8 Eigenkapital und zusätzliche Eigenmittel

Das Stammkapital der KVG beträgt 125 T€ und ist in voller Höhe eingezahlt. Darüber hinaus stellt die KVG sicher, dass zur Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen des § 25 KAGB ggf. zusätzliche Eigenmittel bereitgestellt werden.

Zur Abdeckung von potenziellen Berufshaftungsrisiken aus der Geschäftstätigkeit, besteht für die KVG gemäß § 25 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 8 KAGB eine Versicherung mit einem Versicherungsschutz in Höhe von 5,0 Mio. €.

4.9 Weitere Investmentvermögen

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung verwaltet die KVG die folgenden Investmentvermögen nach dem KAGB:

- AgriTerra Citrus Basket I GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- ATMOS ADVISORS I GmbH & Co. geschlossene InvKG
- BRR Bayerische Regional Re-Invest GmbH & Co. 1 geschlossene InvKG
- BTI - Bayern Traditionsimmobilien I GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Edira Campus I GmbH & Co. geschlossene InvKG
- Fonds & Vermögen Immobilienbeteiligungs GmbH & Co. 2 KG
- Garbe Logimac Fonds Nr. 2 AG & Co. KG
- GG Immobilien Premium Select 1 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HAB US Immobilienfonds 01 GmbH & Co. geschlossene InvKG
- IDF – Immobilienentwicklung Deutschland Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene InvKG
- Kervita Pflegeimmobilien Deutschland I GmbH & Co. geschlossene InvKG
- reconcept 03 Windenergie Finnland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
- Solvium Logistic Fund One GmbH & Co. geschlossene InvKG
- Syracuse Alster GmbH & Co. geschlossene InvestmentKG
- United Investment Partners Projektentwicklungen Deutschland GmbH & Co. geschlossene InvKG
- Verifort Capital I GmbH
- Verifort Capital III GmbH
- Verifort Capital IV GmbH & Co. KG
- Verifort Capital V GmbH & Co. KG
- Verifort Capital VI GmbH & Co. KG
- Verifort Capital VII GmbH & Co. KG
- Verifort Capital VIII GmbH & Co. KG
- Verifort Capital IX GmbH & Co. KG
- Verifort Capital X GmbH & Co. KG
- Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Verifort Capital XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

5. Die Verifort Capital Gruppe.

Die Verifort Capital Gruppe ist ein Anbieter von Immobilien-Investitionen für private, semi-professionelle und professionelle Anleger mit Sitz in Tübingen (Baden-Württemberg). Das Unternehmen betreibt ein eigenes Asset Management, Property Management und ist auf den Kauf, die Weiterentwicklung und anschließenden Verkauf von Gewerbe- und Pflegeimmobilien spezialisiert.

Eigentümer der Verifort Capital Gruppe ist mittelbar der Activum SG Fund V L.P., ein Fonds der durch die Activum SG Capital Management Ltd. einem international agierenden Immobilienfondsmanager mit Aktivitäten in UK, Deutschland, Spanien, Luxemburg und den Niederlanden, verwaltet wird.

Die Verifort Capital Gruppe verwaltet aktuell die Investitionen von mehr als 14.000 Kapitalanlegern in geschlossenen Immobilienfonds. Die verwalteten Immobilienfonds wurden seinerzeit von der fairvesta Unternehmensgruppe aufgelegt. Aktuell verwaltet die Verifort Capital Gruppe über zwölf geschlossene Immobilienfonds ca. 720 Mio. € in Assets. Von dem gezeichneten und von den Anlegern investierten Eigenkapital von ca. 1 Mrd. € wurden bisher 443 Mio. € an die Anleger ausgeschüttet und zurückgezahlt.

Die Verifort Capital Gruppe ist seit 2002 in der Verwaltung von geschlossenen Immobilienfonds tätig und verfügt über ein erfahrenes Management-Team für alle Bereiche eines traditionellen Anbieters Alternativer Investmentfonds.

Die Verifort Capital Gruppe bildet die gesamte Wertschöpfungskette eines Immobilienmanagers im eigenen Haus ab und setzt dabei auf ein aktives Asset Management, das sich regional um ihre rund 120 Objekte in Deutschland vor Ort kümmert.

Der vorliegende Publikums-AIF Verifort Capital HC1 ist von der Verifort Capital Group GmbH konzipiert und angestoßen worden. ADREALIS hat als Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft die aufsichtsrechtliche Verantwortung des Fonds übernommen. Die Verifort Capital Gruppe ist von der ADREALIS Service KVG mit umfangreichen Beratungsdienstleistungen in der Investitions-, Betriebs- und Veräußerungsphase beauftragt worden.

5.1 Management

Verantwortlich für die Entwicklung der Verifort Capital Gruppe ist ein erfahrenes Management-Team mit ausgewiesenen Kompetenzen im Bankensektor, Immobilienmanagement, beim Vertrieb von Kapitalanlagen und in der Fondsverwaltung.

5.1.1 Frank M. Huber

Chief Executive Officer (CEO)

Frank M. Huber ist seit Mai 2018 Chief Executive Officer der Verifort Capital Gruppe. Die Ressorts Strategy, Finance, Transactions, Fund Development, Investor Relations, Marketing, IT, Human Resources und Legal stehen unter seiner Leitung.

Der Diplom-Kaufmann hat einen Abschluss in Wirtschafts- und Sozialwissenschaften der Universität Augsburg. Vor seinem Wechsel zu Verifort Capital war er als CEO verschiedener großer, börsennotierter wie auch privater Immobilienunternehmen tätig.

5.1.2 Thomas Heidelberger

Chief Operating Officer (COO)

Thomas Heidelberger ist seit April 2018 bei der Verifort Capital Gruppe und verantwortet das Asset Management, das Property Management sowie den Construction-Bereich.

Der Diplom-Wirtschaftsingenieur ist Absolvent der European Business School (ITM) und Chartered Surveyor (MRICS). Seine beiden letzten Stationen waren ein an der Börse notierter Immobilienfonds sowie eine australische Firmengruppe.

5.1.3 Rauno Gierig

Chief Sales Officer (CSO)

Rauno Gierig ist seit August 2019 bei der Verifort Capital Gruppe und verantwortet den nationalen sowie internationalen Vertrieb der Gruppe, das Key Account Management der strategischen Vertriebspartner sowie das Ressort B2B Communications.

Der Diplom-Kaufmann und MBA war zuletzt als »Head of Sales« verantwortlich für den Aufbau einer großen Kapitalverwaltungsgesellschaft zu einem führenden Investment Manager alternativer Sachwertfonds für private und institutionelle Kunden.

6. Angaben zur Verwahrstelle.

6.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Die Aufgabe der Verwahrstelle (gem. §§ 80 ff. KAGB) des Fonds nimmt die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft (»Rödl«), HRB 127684, Kehrwieder 9, 20457 Hamburg wahr. Die KVG hat zu diesem Zweck im eigenen und im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft mit der Verwahrstelle einen Verwahrstellenvertrag sowie ein dazugehöriges Service Level Agreement abgeschlossen. Diese Verträge bilden, gemeinsam mit den gesetzlichen Vorschriften des KAGB, der delegierten Verordnung (EU) 231/2013 der Kommission vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU (»Level II-Verordnung«) und weiteren relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Verwahrstelle. Der mit der Verwahrstelle geschlossene Verwahrstellenvertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt. Das mit der Verwahrstelle abgeschlossene Service Level Agreement ist ebenfalls auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, ist in seiner Laufzeit jedoch an den Verwahrstellenvertrag gebunden.

6.2 Haupttätigkeiten/Aufgaben

Die Verwahrstelle übernimmt im Rahmen ihrer Verwahrstellentätigkeit insbesondere folgende Aufgaben:

a. Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände des AIF,

b. Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen,

c. Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des AIF und die Ermittlung des Wertes des AIF den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag entsprechen;

d. Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an den AIF oder für Rechnung des AIF überwiesen wird;

e. Sicherstellung, dass die Erträge des AIF nach den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages verwendet werden;

f. Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für den AIF geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen;

g. Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme des AIF,

h. Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen des AIF übereinstimmen.

i. Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Abs. 4 KAGB,

j. Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände des AIF und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

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

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger der Investmentgesellschaft zu handeln. Für die Verwahrstelle bestehen bei der Ausübung der Tätigkeit als Verwahrstelle für den AIF zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Interessenkonflikte. Interessenkonflikte können hauptsächlich entstehen zwischen

- der Verwahrstelle und Kunden/Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Kunden/Geschäftspartnern;
- Mitarbeitern und der Verwahrstelle bzw. der Verifort Capital Gruppe, verschiedenen Kunden/Geschäftspartnern untereinander, Mitgliedern der Verifort Capital Gruppe.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der Verwahrstelle grundsätzlich gestattet, ihre Verwahraufgaben hinsichtlich verwahrfähiger Vermögensgegenstände unter Wahrung der in § 82 KAGB näher genannten Bestimmungen an andere Unternehmen (Unterverwahrstellen) auszulagern. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen weder in Bezug auf verwahrfähige noch auf nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände auf andere Unternehmen übertragen.

Auf Antrag werden dem Anleger Informationen zur Verwahrstelle auf dem neuesten Stand hinsichtlich deren Identität, Pflichten, Interessenkonflikte und ausgelagerten Verwahraufgaben im Sinne des § 165 Abs. 2 Nr. 33 KAGB übermittelt.

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

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

6.3 Haftung/Haftungsfreistellung

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich gemäß § 6 des Verwahrstellenvertrages nach den gesetzlichen Vorschriften.

7. Treuhandkommanditistin.

7.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Als Treuhandkommanditistin der Fondsgesellschaft fungiert die Verifort Capital I Trustee GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Konrad-Adenauer-Str. 15 in 72072 Tübingen.

7.2 Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin

Aufgabe der Treuhandkommanditistin ist es, eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft für die einzelnen Anleger treuhänderisch zu halten und zu verwalten. Die Treuhandkommanditistin schließt mit allen künftig als Treugeber beitretenden Anlegern gleichlautende Treuhandverträge, wobei der Treuhandvertrag in jedem Fall die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin darstellt. Aufgabe der Treuhandkommanditistin 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 der Treuhandkommanditistin die Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft entsprechend gelten. Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin 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. Die Treuhandkommanditistin hat gegenüber dem Anleger ein Recht auf Freistellung von Ansprüchen und Haftung (zu Details hierzu siehe den als Anlage III diesem Verkaufsprospekt beigefügten Treuhandvertrag).

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

7.3 Wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin

Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandgegenstand auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen Handlungen im Rahmen der Gesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen. Die Treuhänderin wird ein Treuhandkonto für den Treugeber entsprechend den in § 6 des Gesellschaftsvertrags vorgesehenen Konten einrichten.

Die Treuhänderin nimmt die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung des AIF wahr.

Die Treuhänderin ist berechtigt, den Beitritt des Treugebers zur Gesellschaft zu erklären, den Kommanditanteil des Treugebers (Kommanditeinlage) entsprechend der Beitrittserklärung zu erhöhen und die Eintragung im Handelsregister in Höhe der Hafteinlage (0,1 % der Kommanditeinlage) zu beantragen, wenn und soweit der Treugeber den sich aus der Beitrittserklärung ergebenden Betrag nebst Ausgabeaufschlag geleistet hat.

7.4 Gesamtbetrag der Vergütung für die Wahrnehmung der Aufgaben

Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,092 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, inklusive geltender Umsatzsteuer. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

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

8. Anleger.

34

8.1 Profil des typischen Anlegers

Das Investmentvermögen eignet sich für Anleger, die mittelbar in Pflegeimmobilien investieren wollen und dabei bereit sind, sich an einem langfristigen Investment zu beteiligen, da der AIF grundsätzlich eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2031 hat. Die Laufzeit der Gesellschaft kann maximal bis zu fünf Jahre verlängert werden.

Das Investmentvermögen eignet sich zudem für Anleger, die sich aller Chancen und Risiken einer unternehmerischen Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Gesellschaft bewusst sind und die mit den wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Grundzügen eines solchen Investmentvermögens vertraut sind. Das Investmentvermögen eignet sich nicht zur gesicherten Altersvorsorge des Anlegers. Da der AIF unmittelbar in Immobilien oder mittelbar über Objektgesellschaften investiert, diese aber alle der Assetklasse »Pflegeimmobilie« zuzuordnen sind, eignet sich das Investmentvermögen nicht als alleiniger Bestandteil eines Vermögens, sondern ist nur zur Beimischung zu einem bestehenden Portfolio aus unterschiedlichen Investmentvermögen bzw. Vermögensgegenständen geeignet.

Die Beteiligung eignet sich nicht für Anleger, die von festen Zeitpunkten für die Auszahlungen ausgehen, und sie stellt keine mündelsichere Investition dar. Auch unterliegt sie nicht der Einlagensicherung. Weder für die Fondsgesellschaft noch für den Anleger ist ein bestimmtes wirtschaftliches Ergebnis garantiert. Auszahlungen können reduziert werden oder vollständig ausbleiben.

Neben dem Totalverlust der Einlage und des Ausgabeaufschlags kann weiteres Vermögen der Anleger durch Verpflichtungen aus einer persönlichen Anteilsfinanzierung und ggf. im Insolvenzfall durch die Rückzahlungsverpflichtungen bereits erfolgter Auszahlungen belastet werden.

Personen, die in den USA, Kanada, Japan oder Australien (jeweils einschließlich deren Territorien) unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind und/oder über die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsbürgerschaft verfügen oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. »Green Card«) in einem der vorgenannten Staaten sind, oder juristische oder natürliche Personen, die ihren Sitz oder ersten Wohnsitz in den USA, Kanada, Japan oder Australien haben, oder die als ansässig im Sinne des in dem jeweiligen Staat

geltenden Steuerrechts gelten, dürfen sich weder als Direktkommanditisten noch als Treugeber an dem AIF beteiligen.

Dem am Erwerb eines Anteils interessierten Anleger wird dringend angeraten, vor Tätigung der Investition in die Fondsgesellschaft alle Risiken eingehend unter Berücksichtigung der persönlichen Situation zu prüfen und sich durch einen fachkundigen Dritten, z. B. durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt, beraten zu lassen. Das vorliegende Beteiligungsangebot und die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sind nicht auf die individuellen, insbesondere vermögensmäßigen und steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers zugeschnitten und können daher eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des einzelnen Anlegers ausgerichtete individuelle Beratung und Aufklärung, z. B. durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt, nicht ersetzen.

Von einer Fremdfinanzierung der Beteiligung wird dringend abgeraten.

Nach Beendigung der Zeichnungsphase werden keine weiteren Anteile von der Gesellschaft ausgegeben, daher entfallen Angaben zur Berechnung der Ausgabepreise der Anteile, zur Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise sowie über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung der Ausgabepreise der Anteile.

8.2 Faire Behandlung der Anleger

Die KVG ist gesetzlich verpflichtet, die Anleger des AIF fair zu behandeln. Die KVG verwaltet die von ihr aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Gleichbehandlung wird auf allen Ebenen der Verwaltung des Investmentvermögens sichergestellt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der KVG sind entsprechend ausgerichtet.

Jeder Anleger hat die gleichen Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen. Es gibt keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen, mit Ausnahme der Gründungsgesellschafter, die z. B. keinen Ausgabeaufschlag auf ihre Einlage zahlen. Alle Anteile sind gleich gewichtet, es gibt keine Anteilsklassen. Ansprüche einzelner Anleger auf Vorzugsbehandlung bestehen nicht.

9. Anlagegegenstand.

36

Der AIF darf gemäß § 1 der Anlagebedingungen folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Immobilien (§ 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB),

2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nummer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen;

3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB zum Zwecke des Liquiditätsmanagements,

4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte noch nicht fest. Bei Investitionsentscheidungen, auch bei Investitionen über Objektgesellschaften, liegt deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der KVG. Dabei sind die Anlagegrenzen gemäß § 2 Anlagebedingungen zu beachten:

Die Gesellschaft muss mindestens 70 % des investierten Kapitals und darf bis zu 100 % des investierten Kapitals in die unter § 1 Ziffer 1 und 2 aufgezeigten Vermögensgegenstände investieren. Bis zu 20 % des investierten Kapitals können in Geldmarktinstrumente und bis zu 20 % des investierten Kapitals in Bankguthaben nach § 1 Ziffer 3 und 4 gehalten werden.

Ziel des AIF ist – direkt oder mittelbar über Objektgesellschaften – der Erwerb, die Vermietung und der Verkauf von Immobilien. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen stehen die Investitionsobjekte noch nicht fest. Bei Investitionsentscheidungen werden folgende Kriterien berücksichtigt, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der AIF-KVG liegt:

9.1 Nutzungsart

Mindestens 90 % des investierten Kapitals – die im vorherigen Absatz auf Seite 36 beschriebenen 70 bis 100 % – wird in Pflegeimmobilien und in gemischt genutzten Immobilien angelegt. Die Mieter der Pflegeimmobilien bzw. die Hauptmieter der gemischt genutzten Immobilien sind entweder Betreiber

- einer (teil-)stationären Pflegeeinrichtung
- von betreutem Wohnen/Service-Wohnen/Pflegeappartments o. ä.
- einer Tagespflegeeinrichtung oder
- eines ambulanten Pflegedienstes.

Bei gemischt genutzten Immobilien muss der Anteil der vom Betreiber/(Haupt-) Mieter der oben näher bezeichneten Nutzungsform zu zahlenden Jahresnettokaltmiete mindestens 65 % der gesamten Jahresnettokaltmiete der jeweiligen Immobilie betragen.

9.2 Region

Sämtliche Immobilien sind in Deutschland belegen.

9.3 Größenklassen

Sämtliche Immobilien haben bei Erwerb einen Verkehrswert von mindestens 0,5 Mio. €. Die maximale Investitionshöhe je Einzelobjekt beträgt 15 Mio. €.

9.4 Einkaufsfaktor

Der Einkaufsfaktor des gesamten Immobilienportfolios, d. h. der Quotient aus den Kaufpreisen sämtlicher Objekte und der Gesamt-Jahresnettokaltmiete sämtlicher Objekte, übersteigt nicht den Wert 22,5.

Die Anlage erfolgt unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in mindestens drei Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB, wobei die Anteile jedes einzelnen Sachwertes am aggregierten eingebrachten Kapital und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital des AIF, 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, im Wesentlichen gleichmäßig verteilt sind oder bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist, um eine Risikomischung i. S. v. § 262 Abs. 1 S. 1 KAGB zu gewährleisten.

Die Gesellschaft muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 18 Monate nach Beginn des Vertriebs in Einklang mit den in den Ziffern 2 und 3 aufgeführten Anlagegrenzen investiert sein. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Der Grundsatz der Risikomischung bleibt hiervon unberührt.

Die Gesellschaft kann im Rahmen der Liquidation bis zu 100 % des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben halten.

10. Marktumfeld Healthcare-Immobilien.

Der Markt für Sozial- und Pflegeimmobilien (Healthcare-Immobilien) ist durch anhaltendes Wachstum geprägt. Die Konsequenzen dieser Entwicklung sind in vielen Familien spürbar. So belegt eine Studie des Versicherer R+V, dass im Jahr 2012 rund zehn Millionen Menschen in Deutschland einen Pflegefall in der Familie hatten, weitere 17 Millionen rechneten damit, dass sie sich in den kommenden Jahren um einen pflegebedürftigen Angehörigen kümmern müssen.[1]

Seit es die Pflegeversicherung gibt, steigt die Zahl der Bedürftigen. Von 1999 bis 2015 kletterte sie um 70,0 %. Auffällig ist die Entwicklung im Zeitraum von 2007 bis 2015. Allein in diesen acht Jahren stieg die Zahl der Pflegebedürftigen um 35,3 % von 2,25 auf 3,04 Millionen.[2]

Die Prognosen sind eindeutig. So geht die Bundesregierung davon aus, dass die Zahl der Pflegefälle in den nächsten 20 Jahren von 2,4 Millionen auf 3,4 Millionen steigen wird. Grund dafür ist die steigende Lebenserwartung. Nach Hochrechnungen des Statistischen Bundesamtes wird im Jahr 2050 jeder achte Einwohner älter sein als 80 Jahre. Rund 5,5 Millionen Menschen dürften dann auf Pflege angewiesen sein. Denn mit zunehmendem Alter steigt die Wahrscheinlichkeit pflegebedürftig zu sein. Während bei den 70- bis 74-Jährigen rund 6 % auf Hilfe angewiesen sind, wurde für die ab 90-Jährigen die höchste Pflegequote ermittelt: Der Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung in diesem Alter betrug 71 %.[3]

Auch wenn ein großer Teil der alten Menschen von Angehörigen zu Hause versorgt wird, so steigt der Bedarf an stationären Pflegeplätzen. Aktuell sind 90 % aller Pflegeeinrichtungen in Deutschland belegt.[4] Und Studien zeigen, dass bis 2030 mehr als 300.000 Plätze fehlen werden.[5] Zumal ein erheblicher Anteil der Pflegezimmer nicht mehr zeitgemäß ist: Angesichts des hohen Sanierungsrückstands rechnet die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young in ihrer Analyse mit einer Konsolidierung des Marktes. Ernst & Young geht davon aus, dass in absehbarer Zeit rund jedes siebte Pflegeheim in Deutschland vom Markt verschwinden wird und stattdessen in den kommenden zehn Jahren 4.300 Pflegeheime neu gebaut werden müssen.[6]

1 | R+V Versicherung AG (2012): Weil Pflege Zukunft braucht. Die R+V Studie zu Frauen und Pflege. URL: https://www.ruv.de/static-files/ruvde/downloads/presse/broschueren/pdf/weil-zukunft-pflege-braucht.pdf (letzter Zugriff: 02.03.2020)

2 | Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung; demografie-portal.de; Statistisches Bundesamt (2019): Pflegebedürftige nach Altersgruppen, 1999–2050. URL: https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Informieren/DE/ZahlenFakten/Pflegebeduerftige_Anzahl.html (letzter Zugriff: 25.02.2020

3 | Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung; demografie-portal.de; Statistisches Bundesamt (2019): Pflegebedürftige nach Altersgruppen, 1999–2050. URL: https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Informieren/DE/ZahlenFakten/Pflegebeduerftige_Anzahl.html (letzter Zugriff: 25.02.2020

4 | Statista (2019): Auslastung der verfügbaren Pflegeplätze in deutschen Pflegeheimen nach Art der Pflege in den Jahren 2013 bis 2017. URL: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/412564/umfrage/pflegeheime-auslastung-der-pflegeplaetze-nach-art-der-pflege/ (letzter Zugriff: 10.12.2019)

5 | CBRE GmbH; immoTISS care GmbH; KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH (2017): Pflegeimmobilien Report 2016/2017. Deutschlands Pflegeheime im weltweiten Fokus. URL: https://immotisscare.de/wp-content/uploads/pdf/CBRE_Pflegeimmobilienreport_2016-17_DEUTSCH.pdf (letzter Zugriff 21.11.2019)

6 | Schuster, Fabian (2019): Wie ein Pflegeheim zum Zuhause werden kann. URL: https://www.ey.com/de_de/real-estate-hospitality-construction/wie-ein-pflegeheim-zum-zuhause-werden-kann (letzter Zugriff: 02.03.2020)

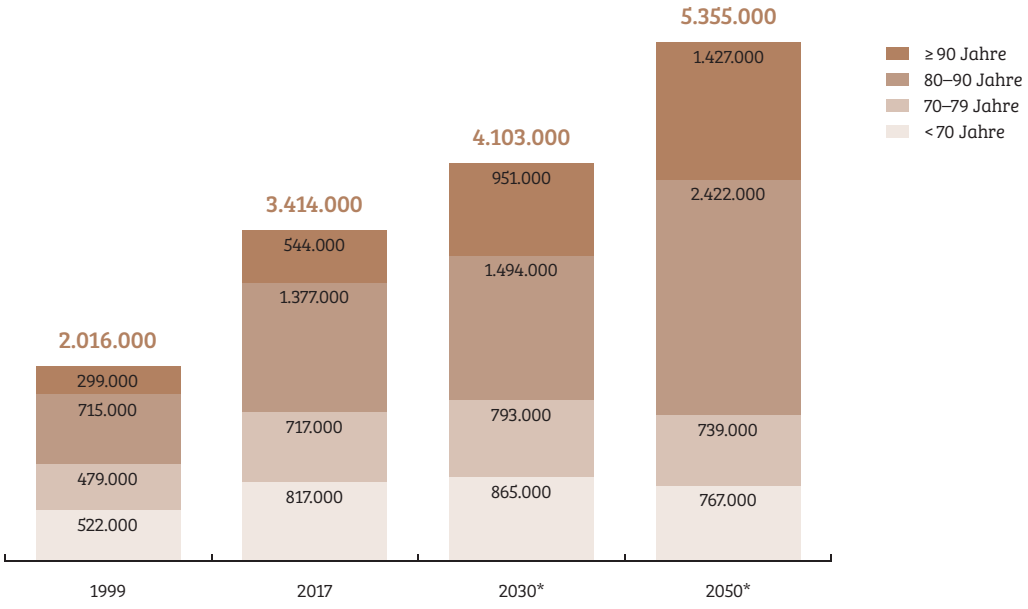
Verifort Capital sieht in diesem Trend rentable Investitionsmöglichkeiten für Kapitalanleger und nutzt die Expertise seiner Immobilienfachleute, geeignete Beteiligungsmöglichkeiten anzubieten.

Verifort Capital segmentiert den Markt für Healthcare-Objekte in folgende Teile:

1. Pflegeimmobilien,
2. Betreutes Wohnen und
3. Tagespflege als Spezialsegment.

Dabei sind die oben angeführten demographischen Rahmenbedingungen in Deutschland wesentliche Determinanten für die Entwicklung sämtlicher Immobilienarten im Bereich Healthcare.

Zahl der Pflegebedürftigen nach Altersgrupppen (Prognose)



* Annahmen: konstante alters- und geschlechtsspezifische Pflegequoten des Jahres 2017; Bevölkerungsentwicklung gemäß Variante 2 der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausabrechnung

Eigene Darstellung nach: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung; demografie-portal.de; Statistisches Bundesamt (2019): Pflegebedürftige nach Altersgruppen, 1999–2050. URL: https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Informieren/DE/ZahlenFakten/Pflegebeduerftige_Anzahl.html (letzter Zugriff: 25.02.2020)

10.1 Investitionen in stationäre Pflegeheime

10.1.1 Regulatorisches Umfeld

Die Investition in stationäre Pflegeheime wird begleitet von regulatorischen Aspekten und Rahmenbedingungen:

So betrachtet der Staat stationäre Pflegeeinrichtungen grundsätzlich als förderungsfähig. Dies ist im Sozialgesetzbuch (SGB XI) geregelt. Hier ist außerdem definiert, dass der Anteil des Heimentgeltes, der für die Unterkunft und Verpflegung sowie für die Investitionen (bzw. Mieten und Pachten) zu leisten ist, vom Staat bzw. von den Sozialhilfeträgern übernommen wird, sofern der Bewohner selbst oder seine Angehörigen ersten Grades diese Kosten nicht oder nicht vollständig tragen kann. Dies sorgt beim Betreiber/Mieter einer Pflegeeinrichtung dafür, dass die Refinanzierung der Miete über den Investitionskostenanteil im Bedarfsfall durch öffentliche bzw. staatliche Unterstützung gesichert ist. § 75 Abs. 3 SGB XII regelt die Kostenübernahme durch den Träger der Sozialhilfe.

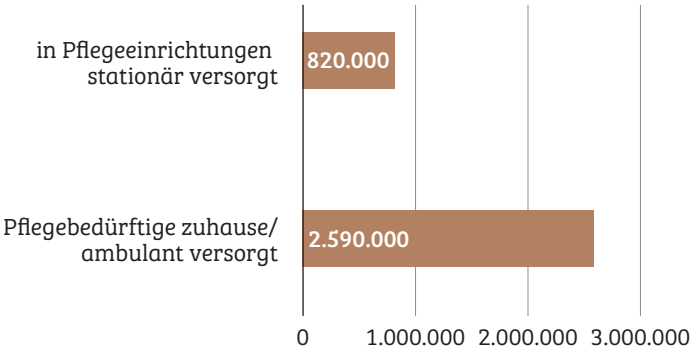
10.1.2 Bedarfsplanung

Derzeit existieren in Deutschland rd. 13.600 Pflegeheime mit insgesamt rd. 930.000 Pflegeplätzen.[7] Dabei betrug die durchschnittliche Auslastung im Jahr 2017 rund 90,4 %. Es ist davon auszugehen, dass die Auslastungsquote in den vergangenen Jahren weiter gestiegen ist.[8]

7 | W&P Immobilienberatung GmbH (2018): Pflegeheim-Atlas Deutschland 2018. Regionale Marktdaten. Auslastungsgrade, Potenziale. URL: https://www.the-property-post.de/application/files/9115/3985/3013/Pflegeheim-Atlas-2018_Auszug.pdf (letzter Zugriff: 14.11.2019)

8 | Statista (2019): Auslastung der verfügbaren Pflegeplätze in deutschen Pflegeheimen nach Art der Pflege in den Jahren 2013 bis 2017. URL: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/412564/umfrage/pflegeheime-auslastung-der-pflegeplaetze-nach-art-der-pflege/ (letzter Zugriff: 10.12.2019)

Pflegebedürftige nach Versorgungsart zum 31. Dezember 2017



Eigene Darstellung nach: Statistisches Bundesamt (2019): Pflegebbedürftige nach Versorgungsart, Geschlecht und Pflegegrade 2017. URL: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Gesundheit/Pflege/Tabellen/pflegebeduerftige-pflegestufe.html (letzter Zugriff: 25.02.2020)

Die Zahl der Pflegebedürftigen dürfte sich noch auf mehr als 4,1 Millionen Menschen im Jahr 2030 und mehr als 5,3 Millionen im Jahr 2050 erhöhen.[9]

Insgesamt ergibt sich daraus ein signifikanter Pflegeplatzbedarf, der die strategische Bedeutung des Pflegeheimmarktes deutlich untermauert.

9 | Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung; demografie-portal.de; Statistisches Bundesamt (2019): Pflegebedürftige nach Altersgruppen, 1999–2050. URL: https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Informieren/DE/ZahlenFakten/Pflegebeduerftige_Anzahl.html (letzter Zugriff: 21.11.2019)

Pflegeplatz- und Investitionsbedarf bis 2030 (Prognose)

Investitionsbedarf (in €)	55.000.000.000
davon Neubau- bzw. Ergänzungsbedarf (in Plätzen)	340.000
Pflegeplatz insgesamt (in Plätzen)	550.000

Eigene Darstellung nach: CBRE GmbH; immoTISS care GmbH; KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH (2017): Pflegeimmobilien Report 2016/2017. Deutschlands Pflegeheime im weltweiten Fokus. URL: https://immotisscare.de/wp-content/uploads/pdf/CBRE_Pflegeimmobilienreport_2016-17_DEUTSCH.pdf (letzter Zugriff 21.11.2019)

Anleger können direkt in eine Seniorenimmobilie investieren. Ein typisches Pflegezimmer kostet je nach Ausstattung und Lage zwischen 80.000 und 200.000 €.[10] Hinzu kommen die bei Immobilieninvestitionen üblichen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notargebühren und eventuelle Maklerkosten.

Über einen geschlossenen Immobilien-AIF können private Kapitalanleger zu deutlich geringeren Beteiligungssummen von den Möglichkeiten des Pflegemarktes profitieren, beim aktuellen Verifort Capital Fonds zum Beispiel ab 5.000 €.

Da der Fonds in mehrere Objekte investiert, diversifizieren die Anleger außerdem ihren Kapitaleinsatz und mindern somit das Investitionsrisiko.

10 | Carestone (2019): Pflegeimmobilien. URL: https://carestone.com/pflegeimmobilien.html (letzter Zugriff: 19.12.2019)

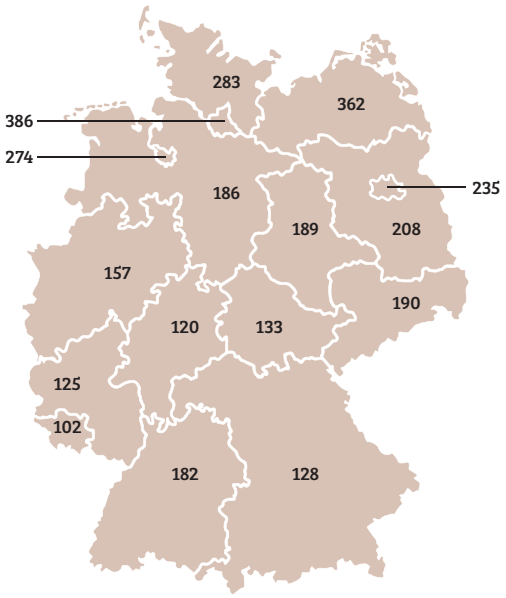
10.1.3 Investition in Betreutes Wohnen

Das Segment Betreutes Wohnen gewinnt zunehmend an Bedeutung. Es kommt dem Wunsch der Menschen nach Eigenständigkeit im Alter entgegen. Dabei werden neben den reinen Wohnleistungen auch Dienstleistungen und Betreuungen angeboten, die es älteren Menschen leichter machen, ihre Selbständigkeit zu erhalten. Dazu gehören zum Beispiel ein hauseigener Notruf und die Versorgung mit Mahlzeiten aus der hauseigenen Küche.

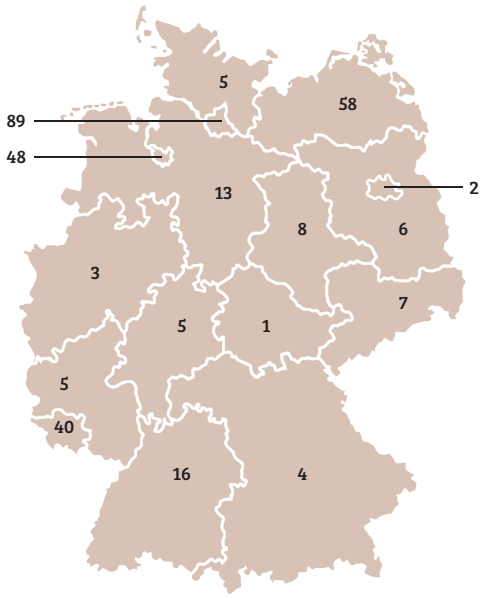
Gemäß der aktuellen Pflegedatenbank existieren in Deutschland aktuell mehr als 6.200 betreute Wohnanlagen mit rund 303.000 Wohnungen. Sie werden zu rund 60 % von gemeinnützigen Anbietern betrieben.[11]

11 | Borchert, Yannic (2019): Marktanalyse Betreutes Wohnen. URL: https://www.pflegemarkt.com/2019/08/22/analyse-betreutes-wohnen-zahlen-daten/ (letzter Zugriff 10.12.2019)

Betreutes Wohnen in den Ländern, Plätze pro 10.000 Einwohner ab 65 Jahren



Stand April 2019



In Bau und in Planung

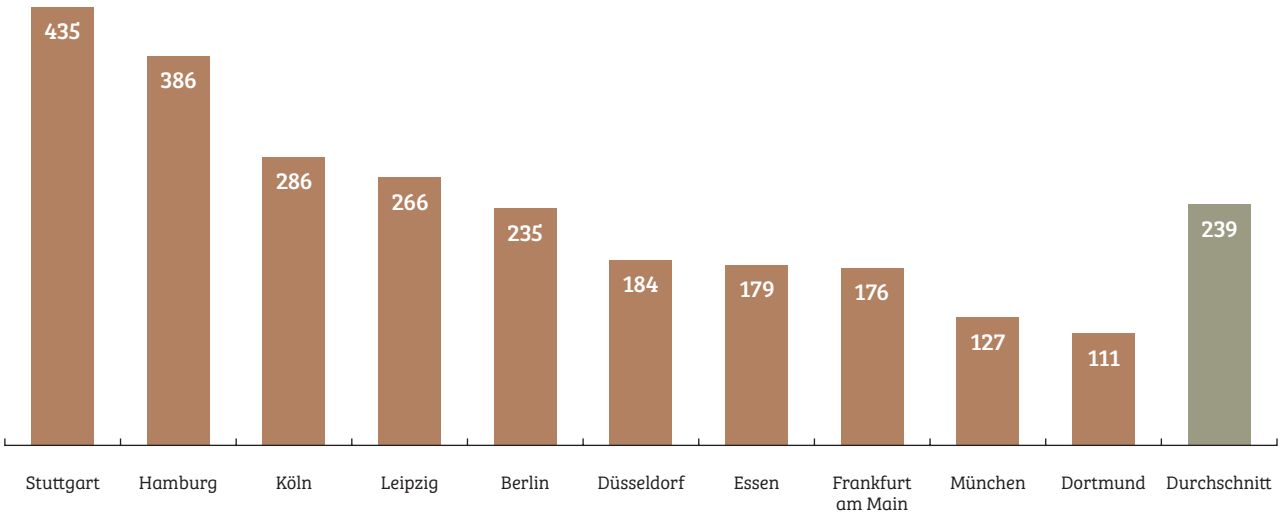
Eigene Darstellung nach: Hertel, Yannick (2019): Betreutes Wohnen. Anbieter entdecken Potenzial, in Car€ Invest, Nr. 12/2019, Seite 10. URL: https://www.careinvest-digital.net/zeitschriften/pdf/care_invest--12.2019?page=1&archiveView=false (letzter Zugriff 25.02.2020)

Dabei ist die bundesweite Versorgung mit betreuten Wohnangeboten unterschiedlich ausgeprägt. Dies betrifft auch die in Planung und Bau befindlichen Projekte.

Die Statistiken gehen beim Betreuten Wohnen von einem Bedarf aus, der zwischen 2,5 % und 5 % der Bevölkerung über 65 Jahren liegt.[12] Selbst der niedrigere Wert belegt, dass der Bedarf derzeit höchstens zu rund 70 % gedeckt ist und unterstreicht somit das bestehende Wachstumspotenzial.

12 | Borchert, Yannic (2019): Marktanalyse Betreutes Wohnen. URL: https://www.pflegemarkt.com/2019/08/22/analyse-betreutes-wohnen-zahlen-daten/ (letzter Zugriff 10.12.2019)

Betreutes Wohnen in den Großstädten, Plätze pro 10.000 Einwohnern ab 65 Jahren



Eigene Darstellung nach: Hertel, Yannick (2019): Betreutes Wohnen. Anbieter entdecken Potenzial, in Car€ Invest, Nr. 12/2019, Seite 11. URL: https://www.careinvest-digital.net/zeitschriften/pdf/care_invest--12.2019?page=1&archiveView=false (letzter Zugriff 25.02.2020)

10.1.4 Tagespflege als Spezialsegment[13]

In Deutschland werden aktuell rund 5.050 Einrichtungen zur Tagespflege mit etwa 75.300 Plätzen betrieben. Ende des Jahres 2020 dürften es über Neugründungen und Neubauten rund 5.330 Einrichtungen mit etwa 80.450 Plätzen sein.

Die Tagespflege zählt in Deutschland zu den teilstationären Angeboten, die älteren Menschen die Möglichkeit bietet, tagsüber betreut zu werden und zu Hause wohnen bleiben zu können. Der besondere Charakter der Tagespflege eröffnet die Möglichkeit, mehr alte Menschen zu versorgen, als Plätze in der Einrichtung zur Verfügung stehen, da manche Senioren nur am Wochenende, andere wiederum nur unter der Woche oder nur an einzelnen Tagen die Dienste der Tagespflege in Anspruch nehmen. So weist die amtliche Pflegestatistik 2017 bei 66.484 Tagespflegeplätzen eine Auslastung von 155,8 % aus – die vollstationäre Dauerpflege ist nach der amtlichen Statistik nur zu 90,4 % ausgelastet.

Die hohe Auslastung der Tagespflege zeigt den großen Stellenwert, den die Tagespflege in Deutschland einnimmt. Insgesamt nahm die Zahl der Tagespflegeplätze in den vergangenen zwanzig Jahren um rund 470 % zu. Für das Jahr 2029 kann unter Berücksichtigung aktueller Bauprojekte und der bisherigen Steigerungsrate von knapp 130.000 Tagespflegeplätzen ausgegangen werden.

Insbesondere im Nordosten der Republik zeigt sich ein besonderer Fokus auf den Bereich der Tagespflege – in Mecklenburg-Vorpommern kommen etwa 179 Tagespflegeplätze auf 10.000 Einwohner ab 75 Jahren. Auch Thüringen (134 Plätze) und Brandenburg (133 Plätze) zeigen überdurchschnittlich hohe Versorgungsquoten. Demgegenüber ist die Versorgungsquote im Süden Deutschlands deutlich geringer. Ausbaufähig zeigt sich hier vor allem Rheinland-Pfalz (58 Tagespflegeplätze pro 10.000 Einwohner ab 75 Jahren). Auch Bayern (64 Plätze), Nordrhein-Westfalen (63 Plätze) und Hessen (61 Plätze) liegen unter dem Bundesdurchschnitt. Besonders deutlich fallen Berlin (52 Plätze) und Hamburg (50 Plätze) ab. Das größte Potenzial zeigen die Metropolen München und Köln, wo weniger als 30 Tagespflegeplätze pro 10.000 Einwohner ab 75 Jahren zur Verfügung stehen.

13 | Borchert, Yannic (2019): Marktanalyse Tagespflege. URL: https://www.pflegemarkt.com/2019/09/17/marktanalyse-tagespflege-zahlen-daten-fakten/ (letzter Zugriff: 10.12.2019)

10.1.5 Der Betreibermarkt

Der Betreibermarkt unterscheidet sich grundsätzlich in freie gemeinnützige/karitative und private Betreiber. Der Anteil der privaten Betreiber an Pflegebetten liegt bei rd. 42 %, mit einem steigenden Anteil in den vergangenen Jahren.[14]

Grundsätzlich ist der Betreibermarkt durch zwei wesentliche Merkmale gekennzeichnet:

- Polypolistische Struktur, geprägt durch viele kleine Betreiber;
- Zunehmende Marktkonsolidierung durch eine Vielzahl von Übernahmen in den vergangenen Jahren.

Größtes Risiko für den Eigentümer ist eine mögliche Insolvenz des Betreibers der Pflegeeinrichtung. Der Eigentümer müsste sich im Krisenfall auf einen neuen Betreiber festlegen. Mit einer Ausfallquote von 1,5 % ist die Wahrscheinlichkeit für dieses Szenario nach einer Studie der Beratungsgesellschaft Ernst & Young jedoch sehr gering.[15]

Im Jahr 2020 stellte sich die Struktur der Top 20 Betreiber wie folgt dar:

14 | Cushman & Wakefield (2018): Der Pflegeimmobilienmarkt in Deutschland. Chancen und Herausforderungen einer aufstrebenden Assetklasse.

15 | Schuster, Fabian (2019): Wie ein Pflegeheim zum Zuhause werden kann. URL: https://www.ey.com/de_de/real-estate-hospitality-construction/wie-ein-pflegeheim-zum-zuhause-werden-kann (letzter Zugriff: 02.03.2020)

Platz 2020	Platz 2019	Unternehmen	Angaben für 2020 Plätze gesamt	Angaben für 2019 Plätze gesamt	Zahl der Einrichtungen	Zahl der ambulanten Pflegedienste	Mitarbeiter 2020 im Unternehmen	Mitarbeiter 2020 in der Pflege	Mitarbeiter 2020 Azubis	Stationäre Pflege Plätze gesamt	Betrutes Wohnen Plätze gesamt	Tagespflege Plätze pro Tag
1	1	Korian Deutschland	30.153	30.320	236	34	23.179	15.901	1.838	26.890	3.083	180
2	2	Alloheim Senioren-Residenzen	26.400	23.293	283 [1]	24	20.000	k. A.	k. A.	23.850	2.550	k. A.
3	3	Victor's Group	19.085	19.180	137 [2]	17	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
4	4	Orpea Deutschland	19.075	17.572	180 [3]	k. A.	14.000	k. A.	k. A.	19.075	k. A.	k. A.
5	11	Convivo Unternehmensgruppe	10.946	7.532	104	17	4.855	2.956	98	5.299	4.768	879
6	5	Johanniter Seniorenhäuser	9.764	9.712	96	–	7.076	4.268	428	7.874	1.619	271
7	7	Evangelische Heimstiftung 4)	9.000	8.773	115	30	9.174	5.248	822	7.296	1.414	290
8	6	AWO Westliches Westfalen	8.942	9.467	59	9	20.863 [5]	3.923	494	6.387	2.335	220
9	13	Dorea Familie	8.025	7.032	75	10	5.282	3.446	227	6.987	929	109
10	10	Domicil Senioren-Residenzen Hamburg	7.759	7.600	42	–	k. A.	k. A.	k. A.	7.656	57	46
11	14	Emvia Living Gruppe	7.734	6.299	51	4	4.478	2.425	275	7.258	328	148
12	9	Augustinum	7.705	7.668	25	23	5.320	1.120	120	128	7.530	47
13	12	ASB Lv Baden Württemberg 6)	7.420	7.284	71	25	5.036	3.520	295	4.550	2.537	333
14	15	Schönes Leben Gruppe	7.356	5.822	67 [7]	10	k. A.	k. A.	k. A.	6.694	487	175
15	–	Vitanas 8)	5.683	5.783	55	6	4.575	3.401	151	5.460	199	24
16	16	K&S – Dr. Krantz Sozialbau und Betreuung	5.477	5.335	66	11	k. A.	k. A.	k. A.	4.347	988	142
17	17	Charleston Holding	4.454	4.171	46	7	3.750	2.200	190	4.195	198	61
18	18	Sozialservice-Gesellschaft des BRK	4.199	4.168	28	9	k. A.	k. A.	k. A.	3.376	771	52
19	19	Malteser Deutschland	4.050	4.021	33	6	k. A.	k. A.	k. A.	3.298	708	44
20	24	Evangelische Perthes-Stiftung	3.994	3.379	38	8	4.533	1.848	214	3.141	645	208

1) Einrichtungen: 211 stationär und 72 mit Betreutem Wohnen.
2) Einrichtungen: 20 für Tagespflege enthalten.
3) Einrichtungen: inkl. Reha.
4) Die EHS kann 2020 durch neue Wohnen-Plus-Residenzen zulegen, was sich durch die Eröffnungsphasen auch auf die Auslastung niederschlägt. 87 Prozent Einzelzimmerquote. Mitarbeiterzahlen beziehen sich auf den Konzern (EHS, ABG, HDG, Bad Seba, Isny STWI).
5) Mitarbeiterzahlen im Unternehmen sind inkl. der Tochtergesellschaften.
6) In den Zahlen enthalten sind Daten der Tochtergesellschaften. Die Personenzahlen sind vom 30.6.2019.
7) Neun weitere Einrichtungen in 2020.
8) Einrichtungszahl: 41 Pflegeeinrichtungen, zwei Mal Tagespflege, elf Mal Betreutes Wohnen, eine Klinik für Geriatrie. Bis 2019 zusammen mit Pflegen & Wohnen Hamburg gelistet.

Eigene Darstellung nach: Car€ Invest (2020): Top-Betreiber 2020, in Car€ Invest, Nr. 03/2020, Seite 2–3. URL: https://www.careinvest-digital.net/zeitschriften/pdf/care_invest--3.2020?page=1&archiveView=false (letzter Zugriff 25.02.2020)

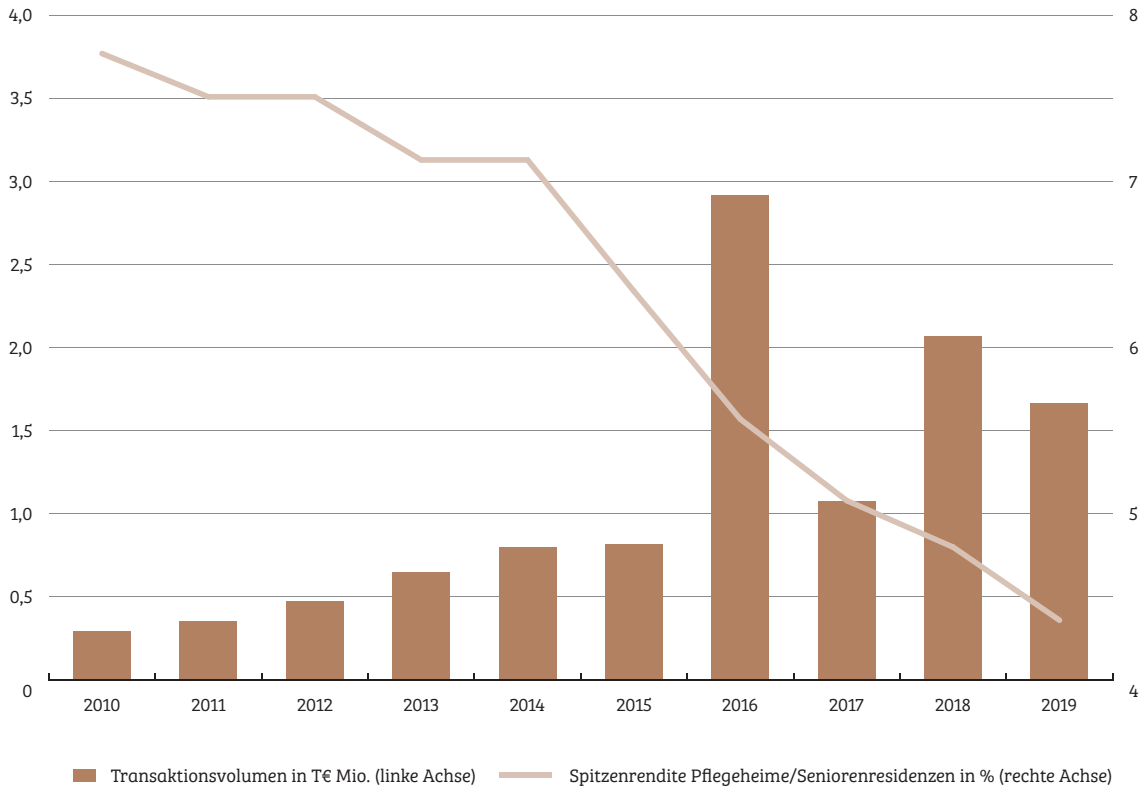
10.1.6 Der Investitionsmarkt

Der Investitionsmarkt in Pflegeimmobilien hat sich in den zurückliegenden Jahren stark verändert. Dies hat mehrere Ursachen:

- Zunehmend sinkende Renditen in anderen Immobilien-Assetklassen führen zu erhöhter Nachfrage nach Pflegeimmobilien.
- Wachsende Erkenntnis, dass Pflegeimmobilien eine langfristig wachsende Perspektive bieten.
- Vermehrt aktive ausländische Investoren, insbesondere in REIT-Strukturen

Nachstehende Grafik veranschaulicht die Entwicklung des jährlichen Transaktionsvolumens seit 2010: 49

Transaktionsvolumen von Pflege- und Seniorenimmobilien in Deutschland



Eigene Darstellung nach: Cushman & Wakefield (2020): Der Pflegeimmobilienmarkt in Deutschland. Chancen und Herausforderungen einer aufstrebenden Assetklasse.

11. Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose).

11.1 Darstellung Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)

Der Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose) stellt dar, wie sich das Fondsvolumen des Investmentvermögens zusammensetzt, wie die Investitionen finanziert und wofür die Mittel im Einzelnen verwendet werden. Die dargestellte Prognose basiert auf Annahmen, von denen deutliche Abweichungen möglich sind. Dies kann zu deutlich abweichenden Ergebnissen als prognostiziert führen.

Beim Fondskonzept der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um ein Blind-Pool-Konzept. Zum Datum der Prospektaufstellung wurden noch keine Immobilieninvestitionen realisiert. Der AIF kann neben Direktinvestitionen in Immobilien mehrere Objektgesellschaften halten. Objektgesellschaften mit angebundenen Immobilien sollen gegen einen Ablösebetrag erworben, oder es sollen Objektgesellschaften gegründet und über diese Immobilien angekauft werden. Es ist geplant, dass der AIF die ggf. angebundenen Objektgesellschaften mit dem für die geplanten Investitionen erforderlichen Eigenkapital ausstattet.

Aus Vereinfachungs- und Darstellungsgründen wird im Folgenden eine aggregierte Betrachtung der einzelnen Positionen vorgenommen und keine Unterscheidung getroffen, ob einzelne Positionen auf Ebene der Fondsgesellschaft oder der Objektgesellschaften sich wiederfinden lassen. Die Prognosewerte basieren auf bereits abgeschlossenen Verträgen, Erfahrungswerten und Prämissen.

Mittelverwendung – Prognose in T€	Wert in T€	in % des Fondsvolumens	in % des Eigenkapitals (inkl. Ausgabeaufschlag)
1. Anschaffungskosten Immobilien	**30.000**	**83,4**	**180,5**
2. Objektbezogene Kosten, davon	**3.487**	**9,7**	**21,0**
a) Grunderwerbsteuer	1.650	4,6	9,9
b) Notar-, Grundbuch- und Gerichtskosten	225	0,6	1,4
c) Maklerkosten	1.071	3,0	6,4
d) Objektprüfungskosten	294	0,8	1,8
e) Bankbearbeitungsgebühren	97	0,3	0,6
f) Finanzierungsvermittlungskosten	150	0,4	0,9
3. Initialkosten, davon	**2.272**	**6,3**	**13,7**
a) Beratungsvergütung Konzeption und Marketing	688	1,9	4,1
b) Vertriebsvergütung	792	2,2	4,8
c) Ausgabeaufschlag*	792	2,2	4,8
4. Liquiditätsreserve	**204**	**0,6**	**1,2**
5. Fondsvolumen	**35.963**	**100,0**	**216,4**

Mittelherkunft – Prognose in T€	Wert in T€	in % des Fondsvolumens	in % des Eigenkapitals (inkl. Ausgabeaufschlag)
6. Fremdkapital	**19.344**	**53,8**	**116,4**
7. Eigenkapital (inkl. 5 % Ausgabeaufschlag), davon	**16.619**	**46,2**	**100,0**
a) Gründungskommanditkapital	2	0,0	0,0
b) Einzuwerbendes Kommanditkapital (Emissionskapital)	15.825	44,0	95,2
Kommanditkapital	15.827	44,0	95,2
c) Ausgabeaufschlag*	792	2,2	4,8
9. Fondsvolumen	**35.963**	**100,0**	**216,4**

* Bei 5 % Ausgabeaufschlag auf das einzuwerbende Kommanditkapital (Emissionskapital), rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

11.2 Mittelherkunft der Fondsgesellschaft (Prognose)

11.2.1 Voraussichtliche maximale Initialkosten

Die Initialkosten sollen bei einem prognostizierten Kommanditkapital in Höhe von 15.827 T€ maximal 2.272 T€ betragen. Die Initialkostenquote kann bis 9,36 % des Kommanditkapitals zuzüglich bis zu 5 % Ausgabeaufschlag betragen.

11.2.2 Erläuterungen zu den Eigen- und Fremdmitteln

Die Mittelherkunft unterscheidet drei Quellen: Erstens das Kommanditkapital der Gesellschafter, zweitens der von den Anlegern zu zahlende Ausgabeaufschlag auf das gezeichnete Kommanditkapital sowie drittens das Fremdkapital.

Das Kommanditkapital wird auf der Ebene der Fondsgesellschaft eingebracht. Das langfristige Fremdkapital wird bei einem Direkterwerb der Immobilie (sogenannter »Asset Deal«) auf Fondsebene aufgenommen. Im Fall eines mittelbaren Immobilienerwerbs im Rahmen eines Gesellschaftsanteils (sogenannter »Share Deal«) wird das langfristige Fremdkapital voraussichtlich auf Ebene der entsprechenden Beteiligungsgesellschaft aufgenommen. Eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung ist annahmegemäß nicht erforderlich, jedoch auch nicht ausgeschlossen.

11.2.3 Kommanditkapital, Emissionskapital und Ausgabeaufschlag

Während der Platzierungsphase soll gemäß dem Gesellschaftsvertrag ein Ziel-Kommanditkapital in Höhe von bis zu 15.827 T€ erreicht werden. Von dem Ziel-Kommanditkapital werden 2 T€ von den Gründungskommanditisten eingebracht. Die Gesellschafter ermächtigen und bevollmächtigen die KVG während der Beitrittsphase das Ziel-Kommanditkapital auf bis zu 30.000 T€ erhöhen zu können.

Gründungskommanditisten sind: die Verifort Capital I Trustee GmbH, die als Treuhandkommanditistin mit 1 T€ Kommanditkapital sowie die Verifort Capital Management GmbH, die als geschäftsführende Kommanditistin ebenfalls mit 1 T€ Kommanditkapital der Fondsgesellschaft beigetreten sind.

Auf Grundlage der auf bestimmten Annahmen basierten Prognoserechnung wird mit einem Kommanditkapital in der Höhe von 15.827 T€ kalkuliert. Das geplante, noch bei den Anlegern einzuwerbende Kommanditkapital (sogenanntes Emissionskapital), soll rund 15.825 T€ betragen. Darüber hinaus wird für das Emissionskapital ein Ausgabeaufschlag von bis zu 5 % auf das gezeichnete Kommanditkapital erhoben. Der Ausgabeaufschlag ist vom Anleger in einer Summe mit seinem Kommanditkapital zusammen innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung der Annahme seiner Beitrittserklärung zu leisten.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beabsichtigt eine Gesellschaft der Verifort Capital Gruppe ein Kommanditkapital in Höhe von insgesamt 1.000 T€ im Rahmen einer oder mehrerer Beitrittserklärungen zu zeichnen.

Wird ein höheres oder niedrigeres Emissionskapital eingeworben als die in der Prognoserechnung geplanten 15.825 T€, so wird sich voraussichtlich auch das Fremdfinanzierungsvolumen ändern. Die Höhe des Emissionskapitals hat einen wesentlichen Einfluss auf das Fondsvolumen und auf die objektbezogenen Kosten. Auch die Höhe der Initialkosten werden davon betroffen sein. Betraglich fest vereinbarte Gebühren und Vergütungen bleiben von dem zum Zeitpunkt der Fondsschließung bestehenden Kommanditkapitals unbeeinflusst. Die Initialkostenquote beträgt jedoch unabhängig von der Höhe des Kommanditkapitals maximal 9,36 % des Kommanditkapitals zusätzlich bis zu maximal 5 % Ausgabeaufschlag auf das Emissionskapital.

11.2.4 Fremdkapital

Gemäß der Prognose soll Fremdkapital in Höhe von rund 19.344 T€ aufgenommen werden. Die Fremdkapitalquote beträgt in dem prognostizierten Szenario 53,8 % bezogen auf das Fondsvolumen inklusive eines fünfprozentigen Ausgabeaufschlags und 55,0 % bezogen auf das Fondsvolumen ohne Ausgabeaufschlag.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Darlehen aufgenommen. Sollte mehr oder weniger Emissionskapital eingeworben werden, oder werden die Fremdmittel nicht in dem geplanten Umfang von Banken zur Verfügung gestellt, wird das Fondsvolumen entsprechend niedriger oder höher ausfallen.

Es ist geplant, die Immobilien in Abhängigkeit des eingezahlten Emissionskapitals zu erwerben. Es wird in der Prognose davon ausgegangen, dass keine Eigenkapitalzwischenfinanzierung erforderlich ist. Sollte dennoch eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung erforderlich sein, so wird diese während der Platzierungsphase durch das eingeworbene Emissionskapital pro rata zurückgeführt. Die für diesen Fall entstehenden Zwischenfinanzierungszinsen werden die Anleger annahmegemäß liquiditätsmäßig

nicht belasten, da eine anfängliche Auszahlung an die Anleger in Höhe von 4,75 % p. a. geplant ist und diese den angenommenen Zinskosten einer Eigenkapitalzwischenfinanzierung inklusive etwaiger Bankbearbeitungsgebühren entsprechen sollte.

Für die Langfristfinanzierung von Bestands- und Neubauimmobilien sollen annuitätische Bankdarlehen oder zinsvergünstigte Darlehen der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) aufgenommen werden. Beim Aufbau des Immobilienbestands des AIF wird eine Neubaubestandsquote von 50 % der gesamten Kaufpreise der Objekte angenommen.

Für Neubauimmobilien sollen Fördergelder der KfW nach dem Kreditprogramm 153 beantragt oder ggf. im Rahmen eines Schuldnerwechsels vom Verkäufer übernommen werden. KfW-Darlehen werden gewährt, wenn ein KfW-Standard des entsprechend wärmegedämmten Wohngebäudes vorliegt. Die maximale KfW-Förderung pro abgeschlossene Wohneinheit beträgt 120 T€. Abhängig von der Wärmedämmung KfW 55, 40 oder 40 Plus wird eine tilgungsfreie Zeit und ein Tilgungszuschuss gewährt. Der Zuschuss beträgt 15 % bei einem KfW-55-Standard, 20 % bei einem KfW-40-Standard und 25 % bei einem KfW-40-Plus-Standard, jeweils bezogen auf den anfänglichen KfW-Darlehensbetrag. Das sog. KfW-Kreditprogramm 153 ist mit einem günstigen Zinssatz verbunden und beträgt zum Datum der Prospektaufstellung 1,00 % p. a. Dieser Zinssatz kann von der KfW bis zum Abschluss eines KfW-Darlehens höher oder niedriger angesetzt werden. Im Rahmen eines Schuldnerwechsels kann auch ein höherer Zinssatz vorliegen, wenn das KfW-Darlehen zu vergangenen Bedingungen abgeschlossen wurde.

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebots wird angenommen, dass bei Pflegeeinrichtungen jede der Wohnungen eine abgeschlossene Wohneinheit im Sinne der KfW-Förderung des Programms 153 ist und nicht mehr als 120 T€ kostet. Hierbei wird der anteilige Grundstückspreis nicht berücksichtigt. Tagespflegeeinrichtungen sind gemäß dem Kreditprogramm 153 nicht förderwürdig.

11.2.5 Einsatz von Leverage

Für den AIF wird ein Leverage durch Fremdkapital in Form von Darlehen vorgesehen. Durch den Leverage-Hebel des Fremdkapitals soll die Rentabilität des Eigenkapitals gesteigert werden.

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

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

Für den AIF wird erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko des AIFs seinem Nettoinventarwert um maximal das 3,0-fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert ebenfalls um maximal das 3,0-fache nicht überstiegen wird, da keine Absicherungsgeschäfte vorgesehen sind. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

11.2.6 Handhabung von Sicherheiten

Der AIF darf gemäß § 3 Ziff. 1 der Anlagebedingungen die zu dem Investmentvermögen gehörenden Fondsimmobilien bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf die Immobilien beziehen (hier insbesondere die langfristigen Mietverträge), bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, belasten bzw. abtreten, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und wenn die Verwahrstelle diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen als marktüblich erachtet.

Der AIF darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Im Rahmen der Fremdfinanzierung der Fondsimmobilien lässt sich die jeweils finanzierende Bank Buchgrundschulden im Grundbuch eintragen. Bei der Belastung der Immobilien werden die Beschränkungen gemäß § 3 der Anlagebedingungen beachtet. Eine Wiederverwendung etwaiger Sicherheiten und Vermögenswerte ist nicht vorgesehen.

11.3 Mittelverwendung der Fondsgesellschaft (Prognose)

In der Mittelverwendung (Prognose) wird dargestellt, für welche Positionen welche prognostizierten Beträge ausgegeben werden sollen. Die kalkulierten Nettoeinnahmen der Fondsgesellschaft sollen in Immobilien gemäß den Anlagegrundsätzen investiert werden.

11.3.1 Anschaffungskosten Immobilien

Die Immobilien werden direkt durch die Fondsgesellschaft oder im Fall einer Immobilienbeteiligung indirekt über Objektgesellschaften erworben. Im Fall eines Beteiligungserwerbs soll dieser grunderwerbsteuerlich optimiert umgesetzt werden. Hierfür soll angestrebt werden, in Abhängigkeit der zum Erwerbszeitpunkt gültigen Grunderwerbsteuerregelungen, nur den maximal möglichen Beteiligungsanteil zu erwerben, um keine Grunderwerbsteuer auszulösen.

In der Prognose wird davon ausgegangen, dass Bestands- und Neubauimmobilien in Höhe von insgesamt 30.000 T€ erworben werden.

11.3.2 Objektbezogene Kosten

Mit dem Ankauf der Immobilien sind objektbezogene Kosten verbunden, die mit rund 3.487 T€ prognostiziert werden. Hierbei handelt es sich um Grunderwerbsteuer, Notar-, Grundbuch und Gerichtskosten, Maklerkosten, Objektprüfungskosten, Bankbearbeitungsgebühren und Finanzierungsvermittlungskosten.

11.3.2.1 Grunderwerbsteuer

Grunderwerbsteuer fällt beim Immobilienerwerb oder beim Erwerb einer Immobilienbeteiligung an. Sie bemisst sich nach dem vereinbarten Kaufpreis beziehungsweise nach der Ablösesumme. Der Grunderwerbsteuersatz ist abhängig vom Bundesland, in dem die jeweilige Immobilie gelegen ist und variiert zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zwischen 3,5 bis 6,5 % der Kauf- bzw. Anschaffungskosten; ggf. abzüglich des Inventars.

Für alle Immobilienerwerbe der Fondsgesellschaft wird zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aus Vorsichtsgründen annahmegemäß mit einem Grunderwerb-

steuersatz von durchschnittlich 5,5 % auf die gesamten Anschaffungskosten der Immobilien kalkuliert, unabhängig davon ob ein Ankauf direkt oder indirekt über einen grunderwerbsteuerlich befreiten Gesellschaftsankauf realisiert wird.

11.3.2.2 Notar-, Grundbuch- und Gerichtskosten

Die Notar-, Grundbuch- und Gerichtskosten sowie weitere Gebühren, die im Zusammenhang mit den Immobilienkäufen sowie der Kapitalerhöhungen bei den Objektgesellschaften zusammenhängen, werden mit 0,75 % der Immobilienanschaffungskosten, inklusive Umsatzsteuer, kalkuliert. Die Höhe dieser Kosten beruht auf Erfahrungswerten, die positiv oder auch negativ vom angenommenen Wert abweichen können.

11.3.2.3 Maklerkosten

Die Suche geeigneter Immobilien bzw. Beteiligungsmöglichkeiten an Immobilien wird in der Regel durch Makler erfolgen. Die Maklercourtage wird mit 3,57 %, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer auf den Kaufpreis kalkuliert. Bei Anschaffungskosten von 30.000 T€ wird mit einer Maklercourtage in Höhe von insgesamt 1.071 T€ kalkuliert. Die tatsächliche Höhe der Maklerkosten kann höher oder niedriger ausfallen als angenommen.

11.3.2.4 Objektprüfungskosten

Prüfungskosten (sogenannte Due-Diligence-Kosten) von Immobilienangeboten für Technik, Recht, Standort- und Wertgutachten werden als Objektprüfungskosten mit insgesamt 0,98 % der Immobilienkaufpreise kalkuliert, inklusive Umsatzsteuer. Sie werden annahmegemäß mit rund 294 T€ kalkuliert. Sie können höher oder niedriger ausfallen als angenommen.

11.3.2.5 Bankbearbeitungsgebühren

Die Fondsgesellschaft soll zur Finanzierung der Immobilienankäufe langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Die dabei anfallenden Bankbearbeitungsgebühren werden mit durchschnittlich 0,5 % der Darlehensbeträge, inklusive Umsatzsteuer, kalkuliert. Bei diesem Kostenansatz wurde berücksichtigt, dass KfW-Darlehen von den Banken ohne Bankbearbeitungsgebühr an den Kreditnehmer durchgeleitet werden. Annahmegemäß sollen KfW-Darlehen rund die Hälfte der langfristigen Darlehen ausmachen.

11.3.2.6 Finanzierungsvermittlungskosten

Die Verifort Capital Group GmbH wird mit der KVG für die Fondsgesellschaft einen Finanzierungsvermittlungsvertrag abschließen. In diesem Vertrag wird für die Vermittlung von langfristigen Hypothekenfinanzierungen, KfW-Darlehen, einer etwaigen erforderlichen Eigenkapitalzwischenfinanzierung eine Vergütung von 0,78 % vereinbart, die sich auf das langfristige Fremdkapitalvolumen bezieht. Auf Grundlage der Prognoserechnung wird mit einer Vergütung von 150 T€ kalkuliert. Bei der vorgenannten Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die eine etwaige Umsatzsteuer inkludiert.

Die Höhe der Finanzierungsvermittlungskosten ist abhängig von der Höhe der zu finanzierenden Immobilienankäufe sowie der Finanzierungsstruktur und kann somit höher oder niedriger als die prognostizierte Vergütung ausfallen.

11.3.3 Initialkosten

Mit der Konzeption der Fondsgesellschaft und der Einwerbung des Kommanditkapitals entstehen Initialkosten. Die Initialkostenquote kann bis maximal 9,36 % zuzüglich bis zu 5 % Ausgabeaufschlag betragen.

11.3.3.1 Beratungsvergütung Konzeption und Marketing

Durch den Geschäftsbesorgungsvertrag vom 2. Oktober 2019 wurde die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH von der Fondsgesellschaft als Service-KVG beauftragt und auf Grundlage eines Beratungsvertrages berät die Verifort Capital Group GmbH die Service-KVG mit der Fondskonzeption sowie im Marketing und bei vertriebsunterstützenden Maßnahmen des AIF.

Die Konzeptionsberatung des AIF erfolgt unter Berücksichtigung gesellschaftsrechtlicher, steuerrechtlicher und bilanzrechtlicher Gesichtspunkte, Plausibilisierung der erforderlichen Kalkulationen und Verträge sowie der notwendigen Dokumentation, des Entwurfs des Gesellschaftsvertrages der Investment-KG für die Beteiligung der Anleger an dem AIF, einschließlich aller erforderlichen gesellschaftsrechtlichen und schuldrechtlichen Begleitverträge und der gesellschaftsrechtlich erforderlichen Beschlüsse, Erstellung der Anlagebedingungen, Vorbereitung des Anzeigeverfahrens sowie bei der Erstellung des Verkaufsprospekts und der wesentlichen Anlegerinformationen sowie der Identifizierung und Benennung geeigneter Dienstleister und Auslagerungsunternehmen, die für die Umsetzung der Investitionspolitik des AIF oder dessen Verwaltung erforderlich sind.

Weiterhin ist die Verifort Capital Group GmbH in Bezug auf das Marketing und vertriebsunterstützende Maßnahmen für die Eigenkapitaleinwerbung des AIF bis zum Ende der Kapitaleinwerbungsphase des AIFs beratend tätig. Hierzu zählen auch die Erstellungs- und Druckkosten für die Verkaufsunterlagen sowie werbebegleitende Unterlagen.

Sowohl für Konzeptionsleistungen als auch das Marketing und vertriebsunterstützende Maßnahmen wurde eine Vergütung von insgesamt 4,34 % bezogen auf die Summe des Kommanditkapitals aller Anleger bis zum Schließungstermin des AIF vereinbart, wovon ein Teil an externe Berater weitergeleitet wird. In der Vergütung ist die gültige Umsatzsteuer inkludiert. Bezogen auf das prospektierte Emissionskapital von 15.825 T€ wird mit einem Beratungsvergütung von rund 688 T€ inklusive Umsatzsteuer kalkuliert.

11.3.3.2 Vertriebsvergütungen und Ausgabeaufschlag

Der AIF hat mit der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH als Auftraggeberin und der Verifort Capital Distribution GmbH als Auftragnehmerin einen Vertrag für die Vermittlung des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft abgeschlossen. Für diese Leistung erhält die Verifort Capital Distribution GmbH eine Vertriebsvergütung von 5,0 % auf das an Anleger vermittelte Kommanditkapital (Emissionskapital).

Die Verifort Capital Distribution GmbH erhält neben der Vertriebsvergütung einen Ausgabeaufschlag von bis zu 5,0 % des an Anleger vermittelten Kommanditkapitals.

Vertriebsvergütung und Ausgabeaufschlag sind nach aktueller Steuergesetzgebung eine umsatzsteuerfreie Leistung. Sollten diese Vergütungen der Umsatzsteuer dennoch unterliegen, handelt es sich bei den vorgenannten Vergütungssätzen um Bruttovergütungssätze, die eine etwaige Umsatzsteuer inkludieren.

Auf Grundlage des prognostizierten Emissionskapitals von 15.825 T€ wird eine Vertriebsvergütung in Höhe von rund 792 T€ sowie zusätzlich ein Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 792 T€ kalkuliert.

11.3.4 Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve beginnt mit einem Anfangsbestand, der sich rechnerisch als Restgröße aus der Mittelherkunft und Mittelverwendung (Prognose) ergibt. Die Liquiditätsreserve wird mit 204 T€ prognostiziert. Die Liquiditätsreserve kann höher oder auch niedriger ausfallen als kalkuliert.

12. Prognoserechnungen.

12.1 Liquiditätsprognose der Fondsgesellschaft

12.1.1 Darstellung Liquiditätsprognose

Die Liquiditätsprognose soll einen Überblick über die prognostizierten Einnahmen und Ausgaben der Fondsgesellschaft und ihrer Objektgesellschaften in aggregierter Form geben.

Die Fondsgesellschaft ist entsprechend des Gesellschaftsvertrags für die Dauer bis zum 31. Dezember 2031 befristet und kann um maximal bis zu fünf Jahre verlängert werden. Die Liquiditätsprognose wird für die Grundlaufzeit des Fonds bis zum 31. Dezember 2031 aufgestellt. Sie beginnt kalkulatorisch mit dem 1. Januar 2021 und endet nach 11,0 Jahren. Die Veräußerung aller Immobilien beziehungsweise der Verkauf aller Immobilienbeteiligungen werden für den 31. Dezember 2031 angenommen.

Bei den getroffenen Annahmen handelt es sich unter Berücksichtigung eines ordentlichen Geschäftsverlaufs um Prognosen, die teilweise auf abgeschlossenen Verträgen, aktueller Gesetzgebung, teilweise durch Erfahrungswerte und Kapitalmarktannahmen beruhen. Wie bei jeder Prognose werden sich bei den Einnahmen und den Ausgaben voraussichtlich Abweichungen ergeben. Da generell die Eintrittswahrscheinlichkeit von Prognosen mit dem Zeithorizont abnimmt, ist tendenziell in späteren Jahren mit höheren Abweichungen zu rechnen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Insbesondere wurden folgende Annahmen der Prognoserechnung zugrunde gelegt:

- Es wird mit einer durchschnittlichen Inflationsrate (Verbraucherpreisindex) von 1,75 % p. a. gerechnet.
- Es soll ein Portfolio aus Bestands- und Neubauimmobilien im Gesamtkaufpreis von 30.000 T€ direkt oder indirekt über Objektgesellschaften erworben werden. Es wird für die Liquiditätsprognose mit einem modellhaften Immobilienportfolio (Musterportfolio) gerechnet, das Bestandsimmobilien im Wert von 15.000 T€ zu einem Vervielfältiger (Verhältnis Kaufpreis zu Jahresnettokaltmiete) von 17,45-fach, Neubauimmobilien für 10.000 T€ zu einem Vervielfältiger von 20,0-fach und Neubauimmobilien für 5.000 T€ zu einem Vervielfältiger von 22,0-fach beinhaltet.
- Der gewichtete durchschnittliche Kaufpreis des Musterportfolios soll rund das 18,9-fache der anfänglichen Jahresnettokaltmieteinnahmen in Höhe von rund 1.587 T€ betragen. Das angenommene Musterportfolio verfügt über eine Gesamtmietfläche von 12.000 m² und über einen durchschnittlich angenommenen Kaufpreis pro Quadratmeter vermietbare Fläche von 2,5 T€.
- Das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft wird im Jahr 2021 eingezahlt und alle Immobilien beziehungsweise Anteile an Objektgesellschaften werden im Jahr 2021 erworben. Zum Zweck der Prognoserechnung wird annahmegemäß für das Jahr 2021 mit Mieteinnahmen und Ausgaben für sechs Monate kalkuliert.
- Die Immobilien beziehungsweise Anteile an den Objektgesellschaften werden annahmegemäß zu den Preis-Multiplikatoren verkauft zu dem sie angekauft werden.

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

Der Nettoinventarwert berechnet sich aus dem Wert des Investmentvermögens zuzüglich der Liquiditätsreserve und abzüglich der Verbindlichkeiten. Die zukünftigen Immobilienverkehrswerte werden in der Prognoserechnung auf Basis der Mieten und dem anzuwendenden Multiplikator errechnet. Es wird davon ausgegangen, dass sich die anzuwendenden Multiplikatoren während der Fondslaufzeit nicht ändern. Die zukünftigen Immobilienwertsteigerungen werden über die Halteperiode der Immobilien linear geglättet. Der geglättete Immobilienwert des jeweiligen Jahres geht in die Berechnung des Nettoinventarwertes als prognostizierter Verkehrswert für das entsprechende Jahr ein.

Liquiditätsprognose in T€

Jahr	2021	2022	2023	2024
Jahresnettokaltmiete	793	1.587	1.587	1.587
Gesamteinnahmen	**793**	**1.587**	**1.587**	**1.587**
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten	-16	-32	-33	-33
Instandhaltungskosten	-66	-134	-137	-139
Fondsverwaltungs- und Gesellschaftskosten	-140	-272	-281	-289
Darlehenszinsen	-130	-260	-258	-256
Darlehenstilgung	-49	-98	-100	-102
Tilgungszuschuss	–	–	–	–
Gesamtausgaben	**-401**	**-796**	**-808**	**-819**
Einnahmenüberschuss	392	791	779	767
in Prozent des Eigenkapitals	4,96 %	5,00 %	4,92 %	4,85 %
Auszahlung	**376**	**752**	**752**	**752**
in Prozent des Eigenkapitals	**4,75 %**	**4,75 %**	**4,75 %**	**4,75 %**
Liquidität zum Jahresende	216*	255	282	298
Darlehensstand zum Jahresende	19.295	19.197	19.097	18.995

Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.587	1.622	1.691	1.691	1.691	1.691	1.691
1.587	**1.622**	**1.691**	**1.691**	**1.691**	**1.691**	**1.691**
-34	-35	-35	-36	-36	-37	-38
-141	-144	-146	-149	-152	-154	-157
-298	-306	-316	-326	-336	-346	-370
-254	-253	-251	-249	-247	-245	-332
-103	-105	-107	-109	-111	-113	-1.508
–	–	–	–	–	–	1.451
-831	**-843**	**-855**	**-869**	**-882**	**-895**	**-955**
756	779	836	822	809	796	737
4,78 %	4,92 %	5,28 %	5,19 %	5,11 %	5,03 %	4,65 %
752	**752**	**752**	**752**	**752**	**752**	**752**
4,75 %	**4,75 %**	**4,75 %**	**4,75 %**	**4,75 %**	**4,75 %**	**4,75 %**
302	329	413	483	540	584	569
18.892	18.786	18.679	18.571	18.460	18.347	16.839

* Ausführungen hierzu Seite 67, 12.1.6 Liquiditätsreserve

12.1.2 Mieteinnahmen

Die anfängliche Jahresnettokaltmiete der Immobilien in Höhe von 1.586 T€ beruht auf dem angenommenen durchschnittlichen Multiplikator von rund 18,9-fach. Für das erste Jahr der Prognoserechnung 2021 wird mit einer halben Jahresnettokaltmiete kalkuliert.

Für die Mietverträge wird eine Wertsicherungsklausel angenommen. Die Mieten sollen an die Inflationsentwicklung des Verbraucherpreisindexes (VPI) gekoppelt sein. Hierbei wird folgende Wertsicherungsklausel angenommen: Es erfolgt eine Mietanpassung, sofern der VPI um 10 % gegenüber dem Ausgangswert zum Zeitpunkt des Mietbeginns gestiegen ist. Erst dann wird die Miete auf 60 % des in diesem Zeitraum gestiegenen VPI angepasst. Die erste Mietanpassung wird für den 1. September 2026 kalkuliert.

Weitere Einnahmen wie zum Beispiel Zinseinnahmen aus der Liquiditätsreserve werden nicht angenommen. Die prognostizierten Nettokaltmieten entsprechen den angenommenen Gesamteinnahmen der Fondsgesellschaft.

12.1.3 Gesamtausgaben

12.1.3.1 Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten

Es wird mit einer Kostenpauschale kalkuliert, die mit 2,0 % der anfänglichen Jahresnettokaltmiete angenommen wird. Sie wird in der Prognose jedes Jahr um die unterstellte Inflationsrate gesteigert.

Sollte die Kostenpauschale nicht oder nur zu Teilen verbraucht werden, erhöht der verbleibende Betrag die Liquiditätsreserve. Soweit die Pauschale nicht ausreichen sollte, wird dieser Betrag der Liquiditätsreserve entnommen.

12.1.3.2 Instandhaltungskosten

In den Mietverträgen wird geregelt, welche der Vertragsparteien welche Instandhaltungen zahlen müssen. Oftmals sind vom Vermieter nur Instandhaltungskosten an Dach und Fach zu tragen, aber einige Mietverträge erlauben auch eine weitergehende Instandhaltungspflicht des Mieters, sodass beim Vermieter keine Instandhaltungskosten an Dach und Fach verbleiben.

Für die Liquiditätsprognose werden Instandhaltungskosten zu Lasten des Vermieters mit 11 €/m² Mietfläche und Jahr, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, angenommen. Der Kostenansatz gilt für Neu- als auch für Bestandsimmobilien gleichermaßen. Bei einer Mietfläche von insgesamt 12.000 m², wird mit jährlichen Instandhaltungskosten in Höhe von 132 T€ kalkuliert. Für die Folgejahre wird dieser Kostenansatz um die Inflationsrate angehoben. Für das erste Jahr der Liquiditätsprognose (2021) wird mit einer halben Jahresnettokaltmiete und folglich mit Instandhaltungskosten für sechs Monate in Höhe von 66 T€ kalkuliert.

Die tatsächliche Höhe der Instandhaltungskosten ist nicht prognostizierbar. Sie werden von den Vereinbarungen in den noch abzuschließenden Mietverträgen, auftretenden Schäden und Instand-

haltungsnotwendigkeiten bestimmt. Weder Lohnkosten der Handwerker noch die Preisentwicklung für Materialien können mit Sicherheit vorhergesagt werden.

12.1.3.3 Fondsverwaltungs- und Gesellschaftskosten

In den Fondsverwaltungs- und Gesellschaftskosten der Fondsgesellschaft werden folgende Kostenpositionen betraglich zusammengefasst:

- Haftungsvergütung der Komplementärin und Vergütung der Geschäftsführung,
- Gesellschaftskosten,
- Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft,
- Verwahrstellenvergütung,
- Registertreuhandvergütung.

Haftungsvergütung und Vergütung für die Geschäftsführung

Die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft, Verifort Capital Komplementär GmbH, erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr inklusive geltender Umsatzsteuer (maximal 5 T€ inklusive Umsatzsteuer). Abweichend von dieser Regelung wurde für die ersten 36 Monate ab dem Zeitraum der Fondsauflage eine Mindestvergütung von 5 T€ für das Kalenderjahr vereinbart.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft, die Verifort Capital Management GmbH, erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr inklusive geltender Umsatzsteuer (maximal 1 T€ inklusive geltender Umsatzsteuer). Abweichend von dieser Regelung wurde für die ersten 36 Monate ab dem Zeitraum der Fondsauflage eine Mindestvergütung von 1 T€ für das Kalenderjahr vereinbart.

Gesellschaftskosten

Die jährlichen Abschlussprüfungskosten des AIF durch einen Wirtschaftsprüfer werden für das erste Jahr mit 12 T€ inklusive etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer angenommen. Der Kostenansatz für Gesellschaftskosten wird mit der angenommenen Inflationsrate jedes Jahr gesteigert.

Kosten für die Anlagen- und Finanzbuchhaltung, Steuern, Abschlüsse, Meldewesen und Zahlungsverkehr sind von der Vergütung für die KVG gedeckt.

Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft

Der AIF hat mit der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH einen Geschäftsbesorgungsvertrag zur Übertragung der Fondsverwaltung und zur Bestellung einer externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossen, insbesondere für das Portfolio- und Risikomanagement,

die kaufmännische und technische Objektverwaltung sowie für sämtliche administrativen Tätigkeiten. Die Service-KVG erhält hierfür eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 2,119 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr inklusive geltender Umsatzsteuer.

Im Rahmen von Auslagerungsverträgen werden von den 2,119 % der vorgenannten Bemessungsgrundlage Vergütungen von 1,500 % an die Verifort Capital Group GmbH für verschiedene Dienstleistungen betreffend die Auslagerung von Dienstleistungen in den Bereichen der Anlegerverwaltung, Finanz- und Fondsbuchhaltung, Due Diligence bei Transaktionen sowie des Property Management weitergeleitet. Ferner werden von der Vergütung 0,500 % an die Verifort Capital Asset Management GmbH betreffend die Auslagerung von Dienstleistungen im Bereich Asset Management weitergeleitet.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Verwahrstellenvergütung
Die Verwahrstelle überwacht aus regulatorischen Gründen sämtliche Zahlungsströme über die gesamte Fondslaufzeit. Der Verwahrstellenvertrag sieht einen jährlich ansteigenden Vergütungssatz vor. Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt für das Jahr 2020 maximal 0,04463 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft des jeweiligen Geschäftsjahres inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Ab dem 1. Januar 2021 erhöht sich der Prozentsatz jährlich um 3 %, jeweils bezogen auf den Prozentsatz des vorangegangenen Kalenderjahres. Zum Ende des Prognosezeitraumes 2031 ist der Vergütungssatz auf 0,06178 % angestiegen. Die maximale Vergütung beträgt 0,07 % brutto.

Die Vergütung der Verwahrstelle wird jeweils quartalsweise vorschüssig fällig und wird von der Verwahrstelle der Gesellschaft in Rechnung gestellt und berechnet sich auf Grundlage der Bemessungsgrundlage des durchschnittlichen Nettoinventarwertes. Die genannten Vergütungen verstehen sich einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die Verwahrstelle kann Aufwendungsersatz für im Rahmen der Eigentumsverifikation und Ankaufsbewertung notwendige externe Gutachten beanspruchen.

12.1.3.4 Registertreuhandvergütung

Die Registertreuhandkommanditistin erhält für die laufende Anlegerverwaltung, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,092 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, inklusive geltender Umsatzsteuer. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

12.1.3.5 Darlehenszinsen und -tilgungen sowie Tilgungszuschüsse

Es wird angenommen, dass es sich bei den Darlehen um annuitätisch zu tilgende Hypothekendarlehen mit einer Festzinsvereinbarung von zehn Jahren handelt, die im Fall von Bestandsimmobilien mit einem Zinssatz von 1,7 % p. a. und mit einem Tilgungssatz von 1,0 % p. a. vom ersten Monat der Valutierung an zu bedienen sind.

Neubauimmobilien sollen annahmegemäß dem KfW-Standard 55 entsprechend und auf Grundlage des KfW-Kreditprogramm 153 für zehn Jahre finanziert werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beträgt der Festzinssatz für zehn Jahre 1,00 % p. a. Es wird mit der Tilgungsvariante einer zehnjährigen tilgungsfreien Zeit und einem Tilgungszuschuss in Höhe von 15 % des ursprünglichen KfW-Darlehens zum Ende der tilgungsfreien Zeit kalkuliert.

Nach Ablauf der zehnjährigen Festzinsvereinbarungen wird annahmegemäß mit einer tilgungsfreien Anschlussfinanzierung mit einem variabel vereinbarten Zinssatz kalkuliert, der mit 2,5 % p. a. angenommen wird. Der Verkauf aller direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien und Anteile an Objektgesellschaften wird für das Ende des Prognosezeitraumes am 31. Dezember 2031 angenommen. Die Restschuld der Darlehen wird aus dem Verkaufserlös zurückgeführt.

12.1.4 Einnahmenüberschuss

Der Einnahmenüberschuss ist der Saldo der prognostizierten Gesamteinnahmen abzüglich der prognostizierten Gesamtausgaben des jeweiligen Jahres. Ein Einnahmenüberschuss eines Jahres kann für Auszahlungen an die Anleger oder zur Stärkung der Liquiditätsreserve verwendet werden.

Wird der Einnahmenüberschuss eines Jahres ins Verhältnis zum Kommanditkapital gesetzt, kann damit das maximale Ausschüttungspotential aus dem laufenden Einnahmenüberschuss in Prozent zum Kommanditkapital ausgedrückt werden.

12.1.5 Auszahlungen

Für den Prognosezeitraum der Fondsgesellschaft werden Auszahlungen in Höhe von 4,75 % p. a. auf das Kommanditkapital kalkuliert. Einnahmenüberschüsse, die von den prognostizierten Überschüssen abweichen, führen zu entsprechend veränderten Auszahlungsmöglichkeiten. Die Auszahlungen sollen quartalsweise an die Anleger ausgezahlt werden.

12.1.6 Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve verfügt gemäß dem prognostizierten Mittelherkunfts- und Mittelverwendungsplan über einen kalkulierten Anfangsbestand in Höhe von rund 204 T€. Die Liquiditätsreserve zum Jahresende entwickelt sich auf Basis der Liquidität des Vorjahres, zuzüglich des Einnahmenüberschusses sowie abzüglich der Auszahlungen an die Anleger des jeweiligen Jahres. Im letzten Quartal 2020 wird eine Haftungsvergütung und Vergütung für die Geschäftsführung von bis zu 1,5 T€ fällig. Weiterhin wird für die bereits bestehenden Gesellschaften mit Abschlusskosten von rund 3,0 T€ kalkuliert. Die prognostizierte Höhe der Liquiditätsreserve aus der Investitionsplanung von 204 T€ reduziert sich somit zu Beginn des Jahres 2021 um 4,5 T€ auf 199,5 T€.

12.1.7 Darlehensstand zum Jahresende

Der Darlehensstand zum Jahresende berechnet sich aufgrund der angenommenen Darlehensstruktur, des Tilgungsprofils sowie Tilgungszuschüssen der KfW.

12.2 Liquidationsprognose und Anlageerfolg auf Anlegerebene

Die Fondslaufzeit ist auf den 31. Dezember 2031 befristet und kann mit hierfür vorgesehener Stimmenmehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt fünf Jahre verlängert werden.

Im Rahmen der Prognoserechnung wird unterstellt, dass das Musterportfolio mit allen direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien zum kalkulatorischen Ende der Fondslaufzeit, 31. Dezember 2031, veräußert wird. Die Entscheidung, ob und wann die Immobilien tatsächlich verkauft werden, hängt jedoch von der Beschlusslage der Anleger ab und kann vor oder nach dem Ende des Prognosezeitraumes liegen.

Es wird bei der Prognoserechnung angenommen, dass die Immobilien zum selben Faktor verkauft wie angekauft werden. Es wird von einem gewichteten, durchschnittlichen Faktor von rund 18,9-fach der Gesamtnettokaltmieten ausgegangen. Bei Verkauf wird der Faktor auf die Jahresnettokaltmiete des Folgejahres angewendet, die gemäß Prognose insgesamt 1.728 T€ beträgt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich, die Verwertung von sämtlichen Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft zu übernehmen, insbesondere den Verkauf der Anteile an den Objektgesellschaften und Fondsimmobilien mit entsprechenden Tätigkeiten – zum Beispiel in Form von Marktanalysen, Verkaufsverhandlungen – zu koordinieren und zu begleiten (sogenannte objektbezogene Verkaufsmaßnahmen). Hierfür erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft eine einmalige abschließende Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 1,75 %, inklusive Umsatzsteuer, der Verkaufspreise. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. anfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen sowie Kosten der Bewertung belastet. Für die Liquiditätsprognose wird als Transaktionsvergütung in Höhe von 572 T€ kalkuliert, die in der Zeile »Transaktionsvergütung KVG« der Liquidationsprognose berücksichtigt ist.

Zum 31. Dezember 2031 soll die Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft annahmegemäß 569 T€ und die noch zurückzuführende Restvaluta des Fremdkapitals 16.839 T€ betragen.

Als Liquidationserlös aus dem Verkauf aller Immobilien wird ein Erlös von 15.824 T€ vor Steuern kalkuliert. Dies entspricht gemäß der Prognose 100,0 % des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft.

Über den Prognosezeitraum werden Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 4,75 % p. a. auf das Kommanditkapital an den Anleger prognostiziert. Die Summe der prognostizierten Auszahlungen von 49,9 % des Kommanditkapitals beziehen sich auf 10,5 Jahre Beteiligungsdauer des Anlegers.

Aus dem Verkauf der Immobilien soll annahmegemäß ein Rückfluss von 100 % auf das Kommanditkapital resultieren, sodass dem Anleger im Basisszenario ein Gesamtmittelrückfluss in Höhe von 149,9 % seines gezeichneten Kommanditkapital erhalten sollte. Hierbei ist eine erfolgsabhängige Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt, die im Basisszenario nicht anfällt. Ein Anleger würde unter den getroffenen Annahmen einen Überschuss von 49,9 % auf seine Kommanditbeteiligung, vor Ausgabeaufschlag und vor Steuern erzielen.

Liquidationsprognose	Verkauf-/Basisszenario
Jahresnettokaltmiete für das Jahr 2032	1.728 T€
Verkaufsfaktor	18,9
Verkaufspreis zum 31.12.2031	32.666 T€
abzgl. Transaktionsvergütung KVG in Höhe von 1,75 % der Verkaufspreise	-572 T€
zzgl. Liquiditätsreserve zum 31.12.2031	569 T€
abzgl. Restvaluta Fremdkapital zum 31.12.2031	-16.839 T€
Liquidationserlös vor Steuern zum 31.12.2031	15.824 T€
Liquidationserlös vor Steuern, in Prozent des Kommanditkapitals	**100,0 %**
Summe laufende Auszahlungen vor Steuern, in Prozent des Kommanditkapitals	**49,9 %**
Summe vor erfolgsabhängige Vergütung vor Steuern, in Prozent des Kommanditkapitals	149,9 %
Erfolgsabhängige Vergütung KVG, in Prozent des Kommanditkapitals	0,0 %
Gesamtmittelrückfluss Anleger nach erfolgsabhängiger Vergütung, vor Steuern, in Prozent des Kommanditkapitals	**149,9 %**

Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen

Erfolgsabhängige Vergütung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat neben der laufenden Jahresvergütung einen Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a. Die Anleger haben Auszahlungen ihrer geleisteten Einlage erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.

b. die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,8 % bezogen auf ihre geleistete Einlage für den Zeitraum vom Beitritt in die Gesellschaft bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 20 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Geschäftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände zur Zahlung fällig. Die KVG beabsichtigt einen Teil der Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an Dritte für die Erbringung von Dienstleistungen weiterzugeben. Dies entspricht 95 % der erfolgsabhängigen Vergütung.

Steuerliche Wirkungen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft werden nicht berechnet. Es ist beabsichtigt, die direkt und indirekt gehaltenen Immobilien erst nach Ablauf von zehn Jahren zu veräußern, sodass ein Veräußerungsgewinn nach aktueller Steuergesetzgebung keiner Besteuerung unterliegen sollte, sofern die Beteiligung im Privatvermögen gehalten wird und kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.

Dem Anleger wird empfohlen sich mit den steuerlichen Grundlagen dieser Beteiligung auseinanderzusetzen und sich hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen der Anlage beraten zu lassen.

12.3 Sensitivitätsanalysen (Prognose)

Die Sensitivitätsanalyse soll zeigen, welchen Einfluss veränderte Annahmen auf den prognostizierten Anlageerfolg haben können. Hierfür wird der Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene vor Ausgabeaufschlag und vor Steuern gewählt, der gemäß den Ausführungen des vorhergehenden Gliederungspunktes im prognostizierten Basisszenario 149,9 % des Kommanditkapitals betragen soll.

Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine konkreten Investitionen getätigt wurden und somit ein Blind Pool besteht, werden die Prognosen und die Sensitivitätsanalysen auf Grundlage eines auf Annahmen beruhenden, modellhaften Immobilienportfolios vorgenommen. Sowohl die Prognosen als auch die Sensitivitätsanalysen sind daher mit einem erhöhten Maß an Unwägbarkeiten behaftet.

Soweit sich zusätzlich zu dem geänderten Parameter ein oder mehrere andere Parameter verändern sollten, könnte dies dazu führen, dass sich die jeweiligen Auswirkungen gegenseitig abschwächen oder gegenseitig verstärken.

Die folgenden Darstellungen zu Sensitivitäten von Parametern sind beispielhafte Berechnungen, die zur Veranschaulichung von möglichen Entwicklungen nur indikative Bedeutung haben können. Die tatsächlichen Abweichungen können in größerem Umfang eintreten als dargestellt.

Für diese Berechnung wird zunächst ein wesentlicher Parameter positiv und danach um den gleichen Betrag negativ gegenüber dem Prognosewert variiert. Es können sich deutliche Abweichungen von der dargestellten Prognose ergeben, auch deutlich über die dargestellten abweichenden Szenarien hinaus.

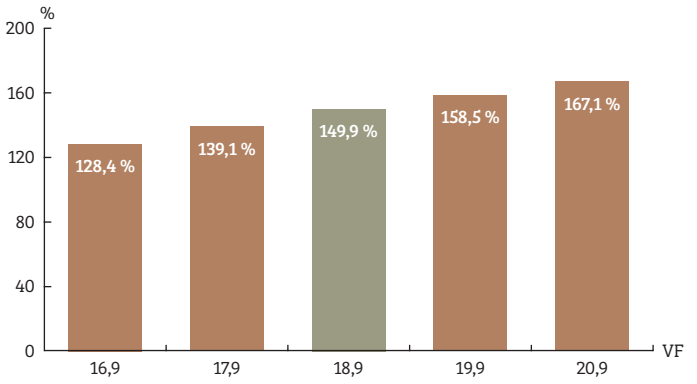
Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

12.3.1 Parameter Verkaufsfaktor

Im Basisszenario wird ein Verkaufsfaktor (VF) von 18,9 der Jahresnettokaltmiete des Folgejahres für das gesamte Immobilienportfolio angenommen. Der Verkaufsfaktor wird um einen und zwei ganze Faktoren auf dann 19,9 und 20,9 verändert. Umso höher der Verkaufsfaktor ist, desto höher steigt der erzielbare Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene. Für das negative Szenario wird der Verkaufsfaktor um einen oder zwei ganze Faktoren auf 17,9 und 16,9 nach unten variiert. Der erzielbare Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene verringert sich.

Der Gesamtmittelrückfluss vor Ausgabeaufschlag und vor Steuern verändert sich gegenüber dem Basisszenario (149,9 %) in einer Bandbreite von 128,4 % bis 167,1 % bezogen auf das Kommanditkapital.

Sensitivitätsanalyse Verkaufsfaktor (Prognose)*



* Bezogen auf das Kommanditkapital, Gesamtmittelrückfluss vor Steuern

12.3.2 Parameter Inflationsrate

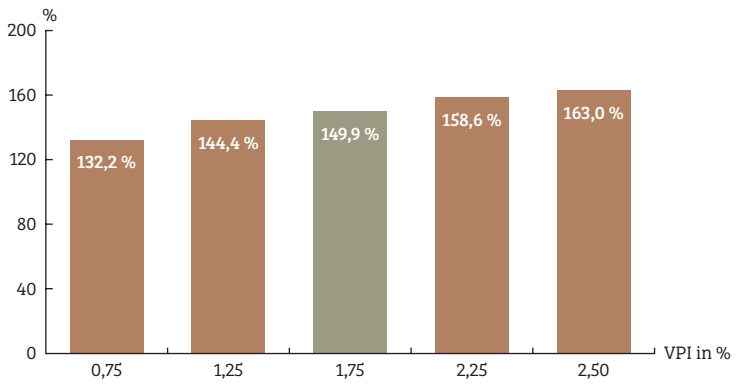
In der Prognoserechnung wird über die gesamte Laufzeit mit einer gleichbleibenden Veränderung des Verbraucherpreisindexes (VPI) von 1,75 % p. a. kalkuliert.

Die Höhe der Inflationsrate hat im Fall der angenommenen Wertsicherungsklausel in den Mietverträgen einen positiven Einfluss auf die erzielbaren Mieteinnahmen. Umso höher die Inflationsrate ist, desto höher sind die mit der Inflationsrate indexierten Mieten, die ihrerseits einen positiven Effekt auf den Veräußerungserlös haben. Gegenläufiger Effekt hierzu sind höhere Kosten, die an der Inflationsrate oder auch an der Bemessungsgrundlage des durchschnittlichen Nettoinventarwertes gekoppelt sind.

Im Basisszenario wird mit einem Verbraucherpreisindex von 1,75 % p. a. kalkuliert. Der Verbraucherpreisindex wird in den Sensitivitätsanalysen um 0,5 und 1,0 % Prozentpunkte (VPI von 2,25 % und 2,75 %) nach oben verändert. Diese Veränderung wirkt sich auf den erzielbaren Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene positiv aus. Wird der Verbraucherpreisindex um 0,5 % und 1,0 % Prozentpunkte (VPI von 1,25 % und 0,75 %) nach unten verändert, so verringert sich der erzielbare Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene.

Der Gesamtmittelrückfluss vor Ausgabeaufschlag und vor Steuern verändert sich gegenüber dem Basisszenario (149,9 %) in einer Bandbreite von 132,2 % bis 163,0 % auf das Kommanditkapital.

Sensitivitätsanalyse Inflationsrate p. a. (Prognose)*



*Bezogen auf das Kommanditkapital, Gesamtmittelrückfluss vor Steuern

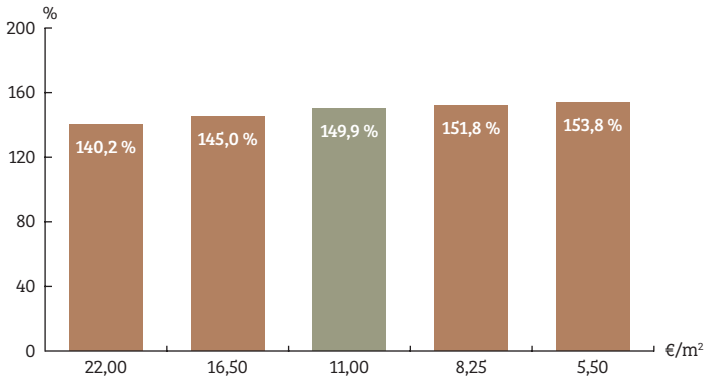
12.3.3 Parameter Instandhaltungsaufwendungen

Im Basisszenario wird für das Immobilienportfolio mit Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 11 €/m² vermietbare Fläche und Jahr kalkuliert. Bei den kalkulierten 12.000 m² vermietbare Fläche wird für das erste Jahr mit Instandhaltungskosten in Höhe von 132 T€ beziehungsweise für das erste halbe Jahr mit 66 T€ kalkuliert. Für die Folgejahre wird dieser Ansatz mit der angenommenen Inflationsrate gesteigert.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalysen werden die Instandhaltungsaufwendungen im positiven Szenario mit 8,25 €/m² und 5,50 €/m² kalkuliert. Diese Veränderung wirkt sich auf den erzielbaren Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene positiv aus. Im negativen Szenario werden die Instandhaltungsaufwendungen auf 16,50 €/m² und 22,00 €/m² gesteigert. Der erzielbare Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene verringert sich.

Der Gesamtmittelrückfluss vor Ausgabeaufschlag und vor Steuern verändert sich gegenüber dem Basisszenario (149,9 %) in einer Bandbreite von 140,2 % bis 153,8 % auf das Kommanditkapital wie folgt in der Tabelle abgebildet.

Sensitivitätsanalyse Instandhaltungsaufwendungen p. a. (Prognose)*



* Bezogen auf das Kommanditkapital, Gesamtmittelrückfluss vor Steuern

13. Verwaltung des Investmentvermögens.

13.1 Anlageziele des Investmentvermögens

Anlageziel des Investmentvermögens ist die Generierung von stetigen und langfristigen Erträgen zur Gewährleistung von vierteljährlichen Entnahmen (Auszahlungen) für die Anleger bei einer gleichzeitigen Wertsteigerung, mindestens jedoch einem Werterhalt der mittelbar gehaltenen Fondsimmobilien.

13.2 Anlagestrategie und Anlagepolitik

Anlagestrategie des AIF ist es, aus der langfristigen Vermietung sowie aus dem späteren Verkauf der mittelbar gehaltenen Fondsimmobilien einen Gesamtüberschuss für die Anleger zu erzielen, der sich aus den laufenden Erträgen und den Veräußerungserlösen der Fondsimmobilien zusammensetzt.

Die Anlagepolitik des AIF besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Konkret zählen hierzu der Direkterwerb von Immobilien, der Erwerb von Anteilen an den jeweiligen Objektgesellschaften als Eigentümer und Vermieter der Fondsimmobilien und die Gründung von Objektgesellschaften zum Erwerb von Immobilien.

13.3 Investitionen in andere Investmentvermögen

Die KVG erwirbt für den AIF konzeptionsgemäß keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Daher können keine Angaben zu deren wesentlichen Merkmalen, deren maßgeblichen Anlagegrundsätzen und -grenzen sowie zu dem Sitz eines etwaigen Zielinvestmentvermögens gemacht werden.

13.4 Änderungen von Anlagestrategie und Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie und/oder -politik ist konzeptionell nicht vorgesehen. Die Anlagebedingungen können jedoch von der KVG geändert werden, wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sind die Änderungen der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar, kann die KVG die Anlagebedingungen ändern, wenn

- die Anleger dies durch einen satzungsändernden Gesellschafterbeschluss der Gesellschaft mit einer Mehrheit von zwei Drittel des gezeichneten Kapitals der Gesellschaft beschließen,
- die Verwahrstelle darüber informiert wurde,
- die BaFin über die Änderung unterrichtet wurde und diese genehmigt hat.

Die Treuhänderin darf ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch einen mittelbar beteiligten Anleger ausüben.

Die Änderungen der Anlagebedingungen werden im Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite der KVG unter »www.adrealis-kvg.de« veröffentlicht. Die Änderungen der Anlagebedingungen treten frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

13.5 Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht wird, gehören das Portfoliomanagement (Asset Management) und das Risikomanagement der KVG sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Der Einsatz von Derivaten ist konzeptionell nicht vorgesehen.

Mit Vermögensgegenständen und Techniken verbundene Risiken
Die mit den Vermögensgegenständen, Techniken und Instrumenten verbundenen Risiken, Interessenkonflikte und Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens ergeben sich aus dem Kapitel »14. Risiken« (Seite 80 ff.).

13.6 Bewertung von Immobilien und Liquiditätsanlagen

13.6.1 Bewertung von Immobilien

Vor dem Erwerb eines Anlageobjektes (Immobilie bzw. Anteil an einer Immobiliengesellschaft) ist dieses nach den Vorgaben von § 261 Abs. 5 und Abs. 6 KAGB von einem externen Bewerter zu bewerten. Die jährlichen Folgebewertungen werden von der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Basis einer Bewertungsrichtlinie vorgenommen, ggf. unter Hinzuziehung eines externen Bewerters.

Die Bewertung von Anteilen an Objektgesellschaften erfolgt mit dem Nettovermögenswert auf Basis einer Vermögensaufstellung, in der alle Vermögenswerte (einschließlich Immobilien) und Verbindlichkeiten der jeweiligen Objektgesellschaft mit dem Verkehrswert anzusetzen sind.

Der Verkehrswert einer Immobilie wird bestimmt durch den Preis, der an dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Immobilien werden gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB bei Erwerb und danach für zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden sie mit dem zuletzt vom Bewerter festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie

spätestens alle zwölf Monate von dem Bewerter ermittelt. Treten bei den Immobilien Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb der Immobilie anfallen, werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

13.6.2 Bewertung von Liquiditätsanlagen

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind, oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Investmentvermögen werden zum letzten verfügbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet, sofern nachfolgend unter »Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände« nichts anderes angegeben ist. In Ausnahmefällen wird der Verkehrswert auf Basis hinreichend plausibilisierter Informationen von einem Emittenten, Kontrahenten oder sonstigen Dritten ermittelt.

13.6.3 Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

Bei den im Investmentvermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie Aufwendungen bis einschließlich des Tages vor dem Valutatag berücksichtigt.

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt.

Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände (zusammengesetzte Vermögensgegenstände) sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

13.6.4 Bewertungsmethode

Die für die Bewertung zuständige KVG hat den Verkehrswert der Immobilie durch einen Bewerter festzustellen, der nach einem Wertermittlungsverfahren ermittelt wird, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung können auch weitere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren hinzugezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie nach Auffassung der KVG erforderlich und/oder zweckmäßig erscheint.

Der Verkehrswert wird nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt hier zusammen mit dem Bodenwert den Ertragswert des Grundstücks (Verkehrswert).

Das Verfahren zur Berechnung des Ertragswertes der baulichen Anlagen basiert auf den marktüblichen erzielbaren Miet- bzw. Pachterträgen, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich kalkulatorischer Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und eines kalkulatorischen Miet- bzw. Pachtausfallwagnisses sowie um die Bodenwertverzinsung gekürzt werden. Der so errechnete Jahresreinertrag wird mit einem Faktor multipliziert, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Der aus Jahresreinertrag und Vervielfältiger entstandene Wert der baulichen Anlagen ergibt zusammen mit dem gesondert ermittelten Bodenwert den Ertragswert des Grundstücks (Verkehrswert). Besonderen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Der Wert des AIF selbst wird gemäß § 271 Abs. 1 i. V. m. § 168 Abs. 1 KAGB auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt. Der für die Anleger maßgebliche Nettoinventarwert je 1 € des nominalen Kommanditanteils ergibt sich sodann aus der Teilung des Gesamtwertes des AIF durch das nominal gezeichnete Kommanditkapital.

13.7 Liquiditätsmanagement

Die KVG verfügt über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem für den AIF, welches den Vorschriften des § 30 KAGB sowie den Verlautbarungen der BaFin Rechnung trägt. Sie hat hierfür schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des AIF zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Fonds mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des Fonds deckt. Die Grundsätze und Verfahren umfassen Folgendes:

- Die KVG gewährleistet, dass die Anlagestrategie und das Liquiditätsprofil des Investmentvermögens übereinstimmen. Das Liquiditätsprofil der Anlagen des Fonds wird zu einem Liquiditätsprofil des Investmentvermögens zusammengefasst und den potenziell bestehenden Verbindlichkeiten gegenübergestellt.
- Die KVG überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Fonds oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Fondsvermögen vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest. Die KVG hat für den Fonds adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren bei einer Überschreitung oder möglichen Überschreitung der Limits festgelegt. Dies kann auch dazu führen, dass eine dauerhafte Liquiditätsquote im Investmentvermögen gehalten werden muss.
- Die von der KVG eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditätsrisikolimits und den zu erwartenden Nettomittelveränderungen.

Die KVG führt regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Fonds bewerten kann. Die KVG führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen z. B. in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten oder Marktentwicklungen einbezogen. Weiterhin verfügt die KVG über angemessene Verfahren zur Liquiditätssteuerung.

Die vorgenannten Regelungen zum Liquiditätsmanagement bzw. -risikomanagement werden regelmäßig überprüft und entsprechend aktualisiert.

13.8 Rückgaberechte

Sämtliche eingezahlten Gelder sind entsprechend der Anlagebedingungen langfristig unmittelbar oder mittelbar in Immobilien inkl. objekt- und fondsbezogener Nebenkosten angelegt. Aus diesem Grund bestehen grundsätzlich keine Rückgaberechte der Anleger, und eine Rücknahme der Anteile ist ausgeschlossen. Dementsprechend existieren auch keine Rücknahmevereinbarungen mit den Anlegern.

13.9 Interessenkonflikte

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen Umstände und Beziehungen vor, die Interessenkonflikte begründen können und die mit Risiken verbunden sind. Weitere Erläuterungen hierzu finden sich auf Seite 26 im Kapitel »4.7 Interessenkonflikte«.

13.10 Volatilität

Das Investmentvermögen weist aufgrund der Tatsache, dass sich Immobilien im Investmentvermögen befinden, keine erhöhte Volatilität auf. Aus diesem Grund entfallen die Pflichtangaben gemäß § 165 Abs. 5 KAGB.

13.11 Prime Broker

Hinsichtlich des Investmentvermögens bestehen keine Vereinbarungen mit einem Prime Broker. Aus diesem Grund entfallen die Pflichtangaben gemäß § 165 Abs. 7 KAGB.

13.12 Treuhänderin

Treuhänderin ist die Verifort Capital I Trustee GmbH.

Rechtsgrundlage der Tätigkeit ist der in Anlage III abgedruckte Treuhandvertrag. Die Aufgabe der Treuhänderin ist die Wahrnehmung der Treuhandfunktion für die Treugeber. Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhänderin sind die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte der Treugeber. Sie ist insbesondere verpflichtet, das Treugut auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen Handlungen im Rahmen der Gesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen. Die Treuhänderin ist berechtigt, den Beitritt zur Gesellschaft zu erklären, den Kommanditanteil des Treugebers (Pflichteinlage) entsprechend der Beitrittserklärung zu erhöhen und die Eintragung im Handelsregister in Höhe der Hafteinlage (0,1 % der Pflichteinlage) zu beantragen. Die Dienstleistungen, die die Treuhänderin gegenüber den Anlegern erbringt, werden im Falle der mittelbaren Beteiligung als Treugeber im Rahmen eines Vollrechtstreuhandverhältnisses und im Falle der unmittelbaren Beteiligung als Direktkommanditist im Rahmen eines sogenannten Verwaltungstreuhandverhältnisses erbracht.

Unter Umständen – z. B. im Falle der Erteilung von Weisungen – hat die Treuhänderin einen Haftungsfreistellungsanspruch gegen die Treugeber. Etwaige Ansprüche gegen die Treuhänderin verjähren grundsätzlich innerhalb von drei Jahren. Der Beginn der Verjährungsfrist bestimmt sich nach § 199 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Diese und weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag des AIF sowie aus dem Treuhandvertrag. Für ihre Tätigkeiten gemäß dem Treuhandvertrag erhält die Treuhänderin eine laufende Vergütung, die nicht zu Lasten des AIF geht, sondern von der KVG übernommen wird.

14. Risiken.

14.1 Risikoprofil des AIF

Bei der Beteiligung an dem AIF handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Gesellschaft, die für die Anleger in Bezug auf die getätigte Investition mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung kann über die gesamte prognostizierte Laufzeit nicht vorhergesagt werden und steht erst nach Liquidation der Gesellschaft fest.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die aktuell bekannten und als wesentlich erachteten Risiken dar, die das Risikoprofil des AIF zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts ergeben.

Die nachfolgenden Erläuterungen können mögliche Risiken aus der individuellen Situation der einzelnen Anleger nicht berücksichtigen. Anleger sollten sich vor Unterzeichnung der Beitrittserklärung von einem fachkundigen Dritten, z. B. einem Rechtsanwalt oder Steuerberater, beraten lassen.

Die Anleger haben keinen Anspruch auf Rückzahlung ihres eingesetzten Kapitals. Die prognostizierten Kapitalrückflüsse durch Auszahlungen/Entnahmen sind nicht gesichert. Es kann auch nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Neben den nachfolgend genannten Risiken können heute nicht vorhersehbare Ereignisse oder Entwicklungen das Investmentvermögen negativ beeinträchtigen.

Soweit in der Darstellung auf Objektgesellschaften abgestellt wird, die mittelbar die Immobilien zum Eigentum haben, gilt dies ebenso für das unmittelbare Eigentum des AIF an Immobilien.

14.2 Darstellung der einzelnen Risiken

14.2.1 Risiko durch Pandemien und Epidemien

Die KVG und die Fondsgesellschaft können aufgrund von Pandemien, wie z. B. die aktuelle »Covid 19-Krise 2020« bzw. Epidemien und den daraus resultierenden Entwicklungen sowohl wirtschaftlich (z. B. Einstellung von Pacht- bzw. Mietzahlungen) als auch in der Organisationsfähigkeit (Geschäftsbetrieb) betroffen sein. Hiervon können sämtliche Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß eines solches Ereignisses und die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich aktuell nicht abschließend darstellen.

14.2.2 Risiko aus Störungen der internationalen Kapitalmärkte

Es besteht das Risiko, dass Störungen an den internationalen Finanz- und Kapitalmärkten, z. B. durch Staatsbankrotte, Schuldenmoratorien, Schuldenschnitte auf Staatsebene oder auf Ebene von Finanzinstituten, eintreten. Es besteht insbesondere das Risiko, dass Vertragspartner wie z. B. Versicherungsgesellschaften, Banken oder Kreditinstitute aufgrund einer solchen Krise ihre Verpflichtungen gegenüber dem AIF nicht, nicht vollständig oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erfüllen.

14.2.3 Blind-Pool-Risiko

Es besteht das Risiko, dass der Anleger sich kein vollständiges Bild über die Anlageobjekte machen kann, da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Anlageobjekte erworben worden sind und der Anleger keine eigene Risikoabwägung vornehmen kann.

Die im Prospekt enthaltenen Zahlen und Prognosen zur zukünftigen Entwicklung können daher nur beispielhaften Charakter haben, und es sind erhebliche Abweichungen von den prognostizierten Werten möglich.

14.2.4 Beschaffungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass entgegen der Planungen der AIF keine der Anlagestrategie und -kriterien entsprechenden geeigneten Anlagegegenstände beschaffen und erwerben kann. Bei Realisierung dieses Risikos droht die Rückabwicklung und eine reduzierte Rückzahlung, ggf. sogar der Verlust der geleisteten Einlagen.

Es besteht das Risiko, dass damit keine Mietverträge abgeschlossen werden können und keine Einnahmen aus der Vermietung der Anlagegegenstände erzielt werden.

14.2.5 Mietausfall-/Mietminderungsrisiko

Die wirtschaftliche Entwicklung des AIF ist wesentlich davon abhängig, ob die unterstellten Mieteinnahmen erzielt werden. Hinsichtlich der Nutzung als Pflegeeinrichtung oder Pflegewohnanlage werden die Fondsimmobilien von der jeweiligen Objektgesellschaft an den jeweiligen Betreiber der Immobilie im Rahmen von Mietverträgen mit Laufzeiten von mehreren Jahren zuzüglich individueller Verlängerungsoptionen vermietet. Es besteht das Risiko, dass die Mieter ihren Verpflichtungen nur teilweise, verzögert oder gar nicht nachkommen.

Es besteht das Risiko, dass die Mieter eine außerordentliche Kündigung ausüben oder, dass einzelne Regelungen eines Mietvertrages nicht wirksam sind und/oder zu Rechtsstreitigkeiten führen. Dies kann zu einem Ausfall von Mieteinnahmen, geringeren Mieteinnahmen oder zusätzlichen Kostenbelastungen führen.

Es besteht das Risiko, dass die künftig erzielbaren Mieteinnahmen niedriger ausfallen als geplant. Dies kann zu geringeren Auszahlungen und/oder einem niedrigeren Verkaufserlös der betreffenden Fondsimmobilie führen.

14.2.6 Auslastungsrisiko

Die Wirtschaftlichkeit einer Pflegeeinrichtung hängt in starkem Maße von der Qualität des jeweiligen Betreibers ab. Zudem können auch veränderte Markt- und Wettbewerbssituationen zu einer niedrigeren Auslastung der jeweiligen Einrichtung führen. Die Realisierung eines solchen Risikos in Bezug auf die Fondsimmobilien könnte sich negativ auf die Bonität des betreffenden Betreibers auswirken, was wiederum zu Mietausfällen, einem Ausfall des betreffenden Betreibers und einem Betreiberwechsel führen kann.

14.2.7 Vertragserfüllungsrisiko (Kontrahenten-/Gegenparteirisiko)

Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht oder nur teilweise nachkommen, sei es aufgrund eingeschränkter wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit (Bonität) oder eingeschränkter Leistungsbereitschaft. Sofern Vertragspartner ausfallen bzw., wenn nach Ablauf bestehender Verträge diese neu ausgehandelt werden müssen, besteht das Risiko, Vertragspartner nicht oder nur zu schlechteren Konditionen verpflichten zu können. Hieraus können höhere Aufwendungen im Vergleich zur Prognose entstehen. Der Ausfall von Vertragspartnern kann darüber hinaus die Existenz des AIF gefährden.

14.2.8 Anschlussvermietungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass bei vorzeitiger Kündigung, Nichtausübung der Verlängerungsoptionen oder nach Ablauf eines Mietvertrages eine Anschlussvermietung für die betreffende Immobilie zu ungünstigeren Konditionen, insbesondere zu geringeren

Einnahmen als zuvor, oder gar nicht durchgeführt werden kann. Im Zusammenhang mit einer eventuell erforderlichen Neu- oder Anschlussvermietung können beispielsweise Provisionen sowie Renovierungs- und Umbaumaßnahmen die Ergebnisse des AIF belasten.

14.2.9 Umwidmungsrisiko

Sollte nach Beendigung eines Mietvertrages ein neues Mietverhältnis begründet werden, die betreffende Fondsimmobilie oder einzelne Flächen der betreffenden Fondsimmobilie aber nicht mehr für ihren derzeitigen Zweck genutzt werden können, würde es erforderlich werden, die jeweilige Immobilie bzw. einzelne Flächen der Immobilie für einen anderen Zweck umzuwidmen. In diesem Zusammenhang könnten unplanmäßige Kosten für notwendige Umbaumaßnahmen entstehen.

14.2.10 Baumängel- und Altlastenrisiko

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass an den Immobilien Mängel auftreten oder vorhanden sind, die ebenso wie Bodenverunreinigungen oder andere Altlasten zu außergewöhnlichen Aufwendungen führen können, sofern keine ersatzpflichtigen Dritten gefunden und Ersatzansprüche realisiert werden können. Soweit der jeweilige Verkäufer der Fondsimmobilien bzw. derjeweilige Verkäufer der Kommanditanteile betreffend die Objektgesellschaften als Eigentümer der Immobilien für Mängel einzustehen hat, besteht das Risiko, dass er seinen diesbezüglichen Pflichten nur teilweise oder gar nicht nachkommt. Nicht beseitigte oder nicht beseitigbare Baumängel oder unterlassene Instandsetzungsmaßnahmen können die Ertragsfähigkeit einer Immobilie erheblich beeinträchtigen. Es besteht das Risiko, dass der betreffende Mieter in einem solchen Fall Mietzinsminderungen in Bezug auf die betreffende Fondsimmobilie geltend macht.

14.2.11 Risiko hinsichtlich Erschließungskosten, Ausbaubeiträgen, Sanierungsumlagen

Es besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaften Erschließungskosten, Ausbaubeiträge oder Sanierungsumlagen, die beispielsweise für den Ausbau einer Straße oder aufgrund der Erfüllung behördlicher Auflagen anfallen können, anteilig oder voll zu tragen haben.

14.2.12 Liquiditäts-/Kostenrisiko

Prognosegemäß bilden die Mieteinnahmen aus der Vermietung der Fondsimmobilien und die Veräußerungserlöse aus dem geplanten Verkauf der Fondsimmobilien die einzigen Einnahmequellen des AIF. Es besteht das Risiko, dass in Folge geringerer Einnahmen als in der Prognoserechnung unterstellt und/oder höherer als kalkulierter Kosten oder zusätzlicher Kostenpositionen auf Ebene der Objektgesellschaften und/oder des AIF dessen Liquidität negativ beeinträchtigt wird. Gesetzliche Änderungen oder vertragliche Abreden (z. B. im Rahmen einer Fremdfinanzierung) könnten zudem die Verwendung freier Liquidität der Objektgesellschaften und/oder die Entnahmen freier Liquidität des AIF einschränken oder sogar verbieten.

Sollte die Liquiditätsreserve der Objektgesellschaften und/oder des AIF zur Deckung unvorhergesehener Kosten nicht ausreichen oder eine Liquiditätsreserve nicht gebildet werden können, könnte dies zur Folge haben, dass die betreffende Gesellschaft – ggf. weiteres – Fremdkapital zu nicht vorhersagbaren Konditionen aufnehmen muss. Gleiches gilt, sollte das Zeichnungskapital nicht platziert bzw. eingezahlt sein.

14.2.13 Marktrisiko

Für die wirtschaftliche Entwicklung des AIF ist die Wertentwicklung der Fondsimmobilien von wesentlicher Bedeutung. Aufgrund der vielfältigen Bestimmungsfaktoren kann die Wertentwicklung von Immobilien nur schwer eingeschätzt werden. Maßgeblich für den Wert einer Immobilie sind neben dem baulichen Zustand und der konkreten Vermietungssituation der Immobilie auch allgemeine ökonomische, gesetzliche bzw. regulatorische und politische Faktoren sowie spezielle Faktoren des Mikrostandortes. Der Standort kann aufgrund der weiteren Entwicklung der Umgebung, der Sozialstrukturen, infrastrukturellen Entwicklungen sowie regionalen und überregionalen Wettbewerbssituationen negativ beeinflusst werden. Auch ist es für Immobilienmärkte typisch, dass Mietzahlungen und Kaufpreise aufgrund von Über- oder Unterkapazitäten sowie aufgrund gesamtwirtschaftlicher Entwicklungen (z. B. Wirtschafts- oder Finanzkrisen) oder Änderungen der wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen Marktschwankungen unterliegen. Es ist auch denkbar, dass ein Gebäude

vollständig verbraucht und/oder nicht mehr verwertungsfähig ist. Insofern ist nicht auszuschließen, dass sich der Wert einer oder mehrerer Fondsimmobilien gegenüber der Prognoserechnung nachteilig entwickelt.

Gemäß § 263 KAGB dürfen sowohl Kredite als auch die Belastung von Vermögensgegenständen nach (hier insbesondere die Immobilien) sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, nach Ablauf von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs des AIF 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, 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 einer Überschreitung ist die jeweilige Objektgesellschaft aufsichtsrechtlich verpflichtet, Maßnahmen dergestalt zu ergreifen, dass der Grenzwert von 150 % wieder eingehalten wird. Hierzu gehören insbesondere Sondertilgungen auf das jeweilige Fremdkapital, die – sofern keine ausreichende Liquidität in der Fondsgesellschaft vorhanden ist – zulasten der laufenden Auszahlungen an die Anleger erfolgen.

14.2.14 Wertentwicklungsrisiko

Die Veräußerbarkeit der Fondsimmobilien ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. Insofern besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere Fondsimmobilien nicht veräußert, die kalkulierten Veräußerungserlöse nicht erzielt und/oder die Veräußerungen zu einem anderen Zeitpunkt als angenommen durchgeführt werden können. Des Weiteren besteht das Risiko, dass höhere Verkaufskosten anfallen als angenommen.

14.2.15 Risiko hinsichtlich der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist u. a. mit der Sicherstellung der mit den Anlagebedingungen konformen Zahlungsströme des AIF beauftragt. Es besteht das Risiko, dass es trotz der Tätigkeit der Verwahrstelle zu Fehlverwendungen von Mitteln des AIF kommt oder, dass die Verwahrstelle Zahlungen nicht oder nur verzögert freigibt. Dies kann auch passieren, wenn die Verwahrstelle ihren Pflichten nicht vertragsgemäß nachkommt.

14.2.16 Kreditrisiko aus Fremdfinanzierung auf Ebene der Objektgesellschaften

Die Finanzierung der Immobilien erfolgt zum Teil über langfristige Darlehen, die aufgenommen werden. Sollten ein oder mehrere Darlehen nicht mehr bedient werden können, ist die jeweilige finanzierende Bank berechtigt, ihre dafür bestellten Sicherheiten zu verwerten. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweilige finanzierende Bank von ihrem branchenüblichen Sonderkündigungsrecht gemäß dem Darlehensvertrag für den Fall Gebrauch macht, dass die Darlehensnehmerin ihren Verpflichtungen nicht nachkommt bzw. bei Eintritt von Ereignissen, die eine ordnungsgemäße

Durchführung des Vertrages unmöglich machen. Dazu gehört der Verlust der betroffenen Immobilie. Bei Verzug mit der Rückzahlung des Darlehens ist die Bank zur Kündigung des Darlehensvertrages bzw. zur Verwertung der Sicherheiten berechtigt.

Infolge einer vorzeitigen Kündigung eines oder mehrerer Darlehensverträge ist ggf. ein neuer Darlehensvertrag mit einer finanzierenden Bank zu schließen. Es besteht die Möglichkeit, dass eine solche Finanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen als zu denen im ursprünglichen Darlehensvertrag abgeschlossen werden kann. Dieses Risiko gilt für alle Darlehensverträge auch hinsichtlich einer jeweils ggf. notwendigen Anschlussfinanzierung. Sofern keine Anschlussfinanzierung erfolgen kann, besteht das Risiko, dass die betreffende Bank ihr Recht auf Verwertung der Sicherheiten ausübt und es zu einem erzwungenen Verkauf oder zu einer Zwangsversteigerung der Immobilie kommt. Dieses Risiko besteht auch dann, wenn aufgrund unterplanmäßiger Liquiditätsergebnisse, der AIF nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsleistungen vertragsgemäß zu erbringen. Soweit der Veräußerungserlös die Restvaluta des langfristigen Darlehens nicht erreicht, kann es zu einer Insolvenz kommen.

Es besteht das Risiko, dass nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindung der Darlehen eine oder mehrere Anschlussverzinsungen zu schlechteren Konditionen als in der Prognoserechnung kalkuliert abgeschlossen werden. Sollten die Anschlusszinssätze über der Gesamtkapitalrendite liegen, würde dies zu einem negativen sogenannten Leverage-Effekt (Hebeleffekt) aus der betreffenden Fremdfinanzierung führen. Daneben besteht das Risiko, dass die zu Beginn abgeschlossenen Darlehensverträge tatsächlich schlechtere Konditionen als kalkuliert beinhalten und dies zu deutlich geringeren Auszahlungen an die Anleger als prognostiziert führen kann.

14.2.17 Kreditrisiko aus Fremdfinanzierung auf Ebene des Anlegers

Weder der AIF noch andere Gesellschaften der Verifort Capital Gruppe bieten Anteilsfinanzierungen für Anleger an.

Bei Inanspruchnahme einer persönlichen Anteilsfinanzierung besteht das Risiko, dass – sofern die prognostizierten Auszahlungen

an die Anleger nicht oder nicht in vollem Umfang erfolgen – die Tilgung bzw. die Darlehenszinsen der Anteilsfinanzierung eventuell nicht aus den Rückflüssen der Beteiligung an dem AIF erbracht werden können. Im Falle eines Totalverlustes des eingesetzten Kapitals (Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag) müsste der Anleger ggf. Zins und Tilgung aus anderen Mitteln bedienen, was über den Totalverlust hinaus sein weiteres Privatvermögen gefährdet.

Hinsichtlich der Ergebnisprognose für den Anleger wurde davon ausgegangen, dass dieser einen steuerlichen Totalüberschuss seiner Beteiligung an dem AIF in einer Gesamtbetrachtung erzielt. Sollte die Finanzverwaltung die Gewinnerzielungsabsicht nicht anerkennen, da möglicherweise aufgrund von zu hohen Fremdfinanzierungskosten des Kommanditanteils kein Totalüberschuss erzielt wird, könnten die steuerlichen Verluste von der Finanzverwaltung aberkannt werden.

14.2.18 Risiko aus externer Verwaltung des AIF

Gemäß den Anforderungen des KAGB ist die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) zur Verwaltung des AIF bestellt. Die KVG entscheidet im eigenen Ermessen insbesondere über die Anlage und die Verwaltung des Investmentvermögens des AIF. Der Entscheidungsspielraum der Geschäftsführung des AIF wird weitestgehend von der KVG übernommen oder durch deren Zustimmungsvorbehalte eingeschränkt. Es besteht das Risiko, dass die KVG trotz ihrer vertraglichen Verpflichtung, ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln, für den AIF nachteilige Entscheidungen trifft oder ihren gesetzlichen und/oder vertraglichen Verpflichtungen in sonstiger Weise nicht nachkommt. Die BaFin ist bei einem Verstoß gegen aufsichtsrechtliche Pflichten berechtigt, der KVG das Recht zur Verwaltung des AIF zu entziehen. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Verwaltung von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen wird und höhere Kosten der Verwaltungstätigkeit anfallen, als prognostiziert. Falls die Verwaltung des AIF von keiner anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen wird, besteht das Risiko, dass der AIF rückabgewickelt werden muss.

14.2.19 Instandhaltungs-/Revitalisierungs-/Umbaurisiko

Bei Immobilien besteht grundsätzlich ein Kostenrisiko für Erneuerungsaufwand und Instandhaltung sowie für nicht umlagefähige Nebenkosten der Immobilien. Über diesen planmäßigen Budgetansatz bzw. die planmäßigen Ansätze hinausgehende Aufwendungen bezüglich der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen aller Objektgesellschaften können nicht ausgeschlossen werden. Im Falle eines Leerstandes einer Immobilie oder des Wechsels eines Mieters können die anfallenden Bewirtschaftungs- und Nebenkosten nicht umgelegt werden. Es besteht zudem das Risiko, dass höhere als die prognostizierten Revitalisierungskosten im Rahmen des geplanten Verkaufs der Fondsimmobilien zum Ende der Fondslaufzeit anfallen. Höhere als die geplanten Aufwendungen gehen zu Lasten des AIF.

14.2.20 Versicherungsrisiko

Durch die Mieter der Fondsimmobilien werden zum Teil Versicherungen im branchenüblichen Umfang abgeschlossen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer teilweisen oder vollständigen Zerstörung einer Fondsimmobilie der jeweilige Versicherungsschutz nicht ausreichend ist und die Kosten für einen Wiederaufbau oder Reparaturen sowie den Ersatz für die Zeit des Ausfalls von Mietzahlungen selbst vom Fonds zu tragen sind. Bei Eintritt eines Schadensfalls kann sich das Ergebnis durch branchenübliche Selbstbehalte verschlechtern. Es besteht das Risiko, dass die kalkulierten Kosten nicht ausreichen sowie über die Versicherungsleistungen hinausgehende Kosten zu tragen sind. Höhere Versicherungsprämien können zu höheren Ausgaben führen.

14.2.21 Rechtliche und steuerliche Risiken

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung besteht keine abschließende Sicherheit, dass der Gesetzgeber die heute gültigen Regelungen über die Refinanzierungsstruktur der von den Betreibern der Fondsimmobilien zu leistenden Mietzahlungen über den gesamten Prognosezeitraum hinweg beibehalten wird. Es besteht das Risiko, dass Mieter aufgrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen den Mietvertrag außerordentlich kündigen oder den Mietzins nicht oder nicht in vollständiger Höhe zahlen. Dies kann zu einem Ausfall von Mieteinnahmen, geringeren Mieteinnahmen oder zusätzlichen Kostenbelastungen führen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen und/oder steuerlichen Grundlagen während der Fondslaufzeit ändern. Die im vorliegenden Verkaufsprospekt dargestellten steuerlichen Aspekte beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis. Es kann daher keine Gewähr übernommen werden, dass die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze und -verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen. Die steuerliche Behandlung der Erträge steht erst nach Bestandskraft der Steuerbescheide der Objektgesellschaften bzw. des AIF endgültig fest, was regelmäßig nach Durchführung einer steuerlichen Außenprüfung der Fall ist. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund einer abweichenden Beurteilung steuerlich relevanter Sachverhalte durch die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichte auch nachträglich Steuerzahlungen für die Anleger festgesetzt werden, die im Rahmen der Prognoserechnung nicht dargestellt worden sind. Die festgesetzten Beträge sowie Nachzahlungszinsen wären aus dem Vermögen der Anleger zu leisten.

Sollte eine oder mehrere der Objektgesellschaften entgegen ihrem Unternehmensgegenstand ihre Geschäftstätigkeit ändern oder die ausgeübte Geschäftstätigkeit von der Finanzverwaltung abweichend beurteilt werden, besteht das Risiko der Qualifikation dieser Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb. Dies hätte eine Umqualifizierung aller weiteren Einkünfte auf Ebene der Objektgesellschaft und auch der Fondsgesellschaft in Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 1 Einkommensteuergesetz (EstG) zur Folge. Das gleiche Risiko besteht, wenn die Geschäftsführungsbefugnisse der geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft dergestalt eingeschränkt werden, dass sich hieraus eine gewerbliche Prägung der Gesellschaften i. S. d. § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG ableiten ließe. Es wird davon ausgegangen, dass die Einbindung der ADREALIS als KVG entsprechend dem KAGB nicht zu einer gewerblichen Prägung und somit nicht zu gewerblichen Einkünften führt, da die Geschäftsführung der geschäftsführenden Kommanditistin gesellschaftsvertraglich unabhängig geregelt ist und neben der Tätigkeit der Komplementärin eigenständig wahrgenommen wird. Die Ansicht beruht auf der Auffassung entsprechend R 15.8 (6) S. 3 EStR 2012, wonach eine gewerbliche Prägung selbst dann nicht anzunehmen ist, wenn die Kommanditisten als beschränkt haftende Gesellschafter neben dem persönlich haftenden Gesellschafter zur Geschäftsführung befugt sind. Gleiches hat dann auch mit Einbindung der ADREALIS als KVG zu gelten. Sollte es dennoch zu der Annahme gewerblicher Einkünfte kommen, unterläge der gesamte auf den jeweiligen Anleger anteilig entfallende Gewinn einschließlich der Veräußerungsgewinne der Objektgesellschaft sowie der Fondsgesellschaft neben dem individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft der Gewerbesteuer, die jedoch beim Anleger grundsätzlich in den Grenzen des § 35 EStG anrechenbar ist.

Gewinne aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Privatvermögens sind derzeit steuerfrei, solange eine vom Vermögensgegenstand abhängige Spekulationsfrist eingehalten wird. Bei der Veräußerung von Immobilien beträgt diese derzeit zehn Jahre. Nach dem Beteiligungskonzept ist eine Veräußerung der Fondsimmobilien während der Spekulationsfrist nicht geplant. Die Versteuerung eines eventuell während der Spekulationsfrist

entstehenden Veräußerungsgewinns wird in der Prognoserechnung entsprechend nicht berücksichtigt. Sollte ein Veräußerungsgewinn bei einer früheren Veräußerung entstehen, so ist dieser von den Anlegern mit ihrem persönlichen Steuersatz zu versteuern. Ferner stand in der Vergangenheit zur Diskussion, ob eine pauschale Versteuerung der Veräußerungsgewinne von Immobilien – unabhängig von Haltefristen – beschlossen werden sollte. Es ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht absehbar, ob und wann eine entsprechende Änderung des § 23 EStG beschlossen und wirksam wird, wie diese Veräußerungsgewinne zu ermitteln wären und ob ggf. Übergangsregelungen Berücksichtigung fänden.

Weiterhin ist zu beachten, dass festgestellte steuerliche Ergebnisse, die bei einem Anleger zu Steuernachzahlungen führen, ab dem 16. Monat nach Ablauf des Jahres, für das der Bescheid ergeht, zu verzinsen sind. Für jeden vollen Monat sind Zinsen in Höhe von 0,5 % auf den noch ausstehenden Betrag zu entrichten.

Aufgrund der steuerlichen Transparenz des AIF können dem Anleger bereits steuerpflichtige Einkünfte zugerechnet werden, ohne dass Auszahlungen des AIF in gleicher Höhe erfolgt sind. Steuerzahlungen muss der Anleger dann unter Umständen aus seinem sonstigen Vermögen leisten.

Sollte ein Anleger zum Zeitpunkt der Veräußerung einer der Fondsimmobilien oder seines Anteils an dem AIF weniger als zehn Jahre an der betreffenden Immobilie bzw. an dem AIF beteiligt gewesen und folgende weitere Voraussetzungen erfüllt sein:

- der Anleger ist mit 10 % oder mehr an dem AIF beteiligt oder
- sein Anteil hat einen Wert von mehr als 250.000 € oder
- sein Anteil an der betreffenden Immobilie beträgt mehr als 250.000 €,

kann durch eine der genannten Veräußerungen ein gewerblicher Grundstückshandel des Anlegers entstehen. In diesem Fall unterlägen seine Einkünfte aus der Beteiligung vollständig der Gewerbesteuer, der Einkommensteuer und dem Solidaritätszuschlag sowie ggf. der Kirchensteuer. Daneben wären unter Umständen auch Einkünfte aus weiteren Immobilien des Anlegers außerhalb der Beteiligung an dem AIF als gewerblicher Grundstückshandel steuerpflichtig.

14.2.22 Risiken im Zusammenhang mit Grunderwerbsteuer

Der unmittelbare Erwerb eines Grundstücks durch den AIF unterliegt der Grunderwerbsteuer, § 1 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG). Sofern mindestens 95 % der Anteile an einer Grundstückspersonengesellschaft auf den AIF als neuen Gesellschafter übergehen, unterliegt dieses Rechtsgeschäft ebenfalls der Grunderwerbsteuer, § 1 Abs. 2a GrEStG. Mittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand von den an einer Personengesellschaft beteiligten Personengesellschaften werden anteilig berücksichtigt. Grunderwerbsteuerpflichtig ist auch der Eintritt in eine Grundstückspersonengesellschaft über eine Treuhänderin unter den vorgenannten Voraussetzungen. Gemäß des in Anlage III zum Prospekt beigefügten Treuhandvertrages handelt es sich um ein steuerlich anzuerkennendes Treuhandverhältnis (BFH II R 18/14). Die Beteiligung ist somit dem Anleger als Treugeber zuzurechnen. Grundstücksübertragungen vom Treugeber auf die Treuhänderin oder umgekehrt sind ebenfalls steuerbar.

Der aktuell gültige Grunderwerbsteuersatz beträgt zwischen 3,5 % und 6,5 % abhängig von dem Bundesland, in dem das Grundstück gelegen ist. Am 31. Juli 2019 hat die Bundesregierung einen Gesetzentwurf zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes beschlossen, welcher aktuell im Bundesrat beraten wird. Im Wesentlichen beinhaltet der Gesetzesentwurf Verschärfungen bei Anteilsübertragungen an grundstücksbesitzenden Gesellschaften, sogenannten »Share Deals«. Demnach sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Absenkung der relevanten Beteiligungshöhe von »mindestens 95 %« auf »mindestens 90 %« bei mittelbarer oder unmittelbarer Übertragung von Anteilen an einer Grundstückspersonengesellschaft auf neue Gesellschafter innerhalb von fünf Jahren.
- Verlängerung der derzeitigen fünfjährigen Haltefrist auf zehn Jahre. Für Anteilsvereinigungen bei Personengesellschaften (d. h. das »Nachziehen« von Minderheitsanteilen) soll zukünftig sogar eine Frist von fünfzehn Jahren gelten.

Die Änderungen sollen für Erwerbsvorgänge gelten, die nach dem 31. Dezember 2019 verwirklicht werden.

Im Ergebnis verbleibt es auch durch die geplanten Neuregelungen bei einer Grunderwerbsteuerpflicht des AIF bei unmittelbarem Erwerb der Immobilien bzw. bei einem Erwerb von Anteilen an einer Objektgesellschaft von aktuell mindestens 95 % und zukünftig 90 %. Eine abschließende Aussage zu den geplanten Änderungen und den damit einhergehenden Auswirkungen auf den AIF ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich.

Während der Laufzeit des AIF führt ein direkter oder indirekter Gesellschafterwechsel von zukünftig (voraussichtlich) mindestens 90 % innerhalb von zehn Jahren zur Grunderwerbsteuerpflicht. Dies kann in einem einzelnen Rechtsvorgang oder in mehreren Teilakten erfolgen. Eine Übertragung zwischen sog. Altgesellschaftern sowie ein Erwerb von Todes wegen ist bei der Berechnung des Prozentsatzes unbeachtlich.

Der Anteil am Gesellschaftsvermögen ist der den einzelnen Gesellschaftern zustehende Wertanteil am Reinvermögen als schuldrechtlicher, gesellschaftsvertraglicher Anspruch des einzelnen Gesellschafters gegen die Gesamthand. Die wertmäßige Beteiligung ergibt sich aus den gesellschaftsrechtlichen Vereinbarungen und bestimmt sich regelmäßig nach dem Verhältnis der Festkapitalkonten der Gesellschafter. Der Gesellschaftsvertrag sieht vor, dass jede Verfügung über die Beteiligung der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin, der KVG und der Treuhänderin, § 14 des Gesellschaftsvertrages, bedarf. Die Zustimmung darf jedoch nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Sofern die Übertragung zu steuerlichen Nachteilen auf Ebene der Gesellschaft führt, sind der Übertragende und der Übernehmer zum Ausgleich der Nachteile verpflichtet (§ 14 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages).

Es besteht vor diesem Hintergrund insbesondere das Risiko, dass aufgrund der geplanten Änderungen oder ggf. im Gesetzgebungsverfahren sich noch ergebender Verschärfungen (ggf. auch rückwirkend) in der Vergangenheit vorgenommene Änderungen im Gesellschafterbestand der Objektgesellschaften (ggf. auch im Zusammenhang mit künftigen mittelbaren oder unmittelbaren Gesellschafterwechseln) zu einer Grunderwerbsteuerpflicht führen.

Die Grunderwerbsteuer beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 % des Grundbesitzwertes. Sofern bei Realisierung eines der vorstehend dargestellten Risiken Grunderwerbsteuer ausgelöst würde, würde sich die steuerliche Belastung der betreffenden Objektgesellschaft bzw. des AIF entsprechend erhöhen. Dies trifft auch für etwaige (ggf. auch rückwirkende) nachteilige Rechtsänderungen zu. Die Auszahlungen an die Anleger würden sich entsprechend reduzieren oder ggf. auch ganz ausbleiben.

14.2.23 Risiko aus der Haftung des Anlegers

Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß den §§ 171 ff. HGB bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage. Dies gilt unabhängig davon, ob er als Treugeber oder als unmittelbarer Kommanditist beteiligt ist. Die in das Handelsregister für jeden Kommanditisten oder über die Treuhänderin für jeden Treugeber einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag des AIF 0,1 % der Kommanditeinlage. Es besteht das Risiko, dass diese Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB

wieder auflebt, wenn die Hafteinlage zurückbezahlt wird. Das Gleiche gilt, wenn Gewinnanteile entnommen werden, während der Kapitalanteil des Anlegers durch Verlust unter die geleistete Hafteinlage gesunken ist. Diese wieder auflebende Haftung besteht gemäß § 160 Abs. 1 HGB fünf Jahre nach Ausscheiden des Kommanditisten aus der Fondsgesellschaft fort. Es besteht das Risiko, dass der ausgeschiedene Gesellschafter in diesem Zeitraum in der Höhe der vormals eingetragenen Haftsumme finanziell in Anspruch genommen wird, d. h., dass er die Auszahlungen, die die Rückzahlung seiner Hafteinlage darstellen, wieder zurückführen müsste. Darüber hinaus kann auch eine Haftung entsprechend §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe aller erhaltenen Auszahlungen/Entnahmen ohne Begrenzung auf die Haftsumme entstehen, wenn Auszahlungen erfolgt sind, obwohl es die Liquiditäts- und Vermögenslage des AIF nicht zuließ.

14.2.24 Risiko hinsichtlich der Fondslaufzeit/Objektveräußerung

Die tatsächliche Fondslaufzeit kann durch eine Entscheidung der Gesellschafter gegenüber der prospektierten Fondslaufzeit verlängert oder verkürzt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Falle einer Veräußerungsabsicht seitens der Gesellschaftermehrheit kein solventer Käufer für die Fondsimmobilien bzw. die Anteile an den Objektgesellschaften findet oder der jeweils angenommene Verkaufspreis nicht erzielbar ist.

14.2.25 Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass der AIF nicht vollständig platziert werden kann. Sollte in diesem Fall weder ausreichend Eigenkapital vorhanden sein noch ausreichend zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden können, besteht das Risiko, dass der AIF rückabgewickelt werden muss. In diesem Fall haben die Anleger keinen Anspruch auf eine teilweise oder vollständige Rückzahlung ihres eingesetzten Kapitals.

14.2.26 Risiko aus eingeschränkter Fungibilität der Anteile

Eine Immobilienbeteiligung ist eine langfristige Investition. Der Gesellschaftsvertrag sieht kein ordentliches Kündigungsrecht der Gesellschafter vor.

Für den Verkauf von Fondsanteilen besteht kein liquider Markt, sodass eine vorzeitige Veräußerung der Kommanditanteile an dem AIF gerade bei unterplanmäßiger Entwicklung ggf. nicht, nur schwer oder nur zu einem geringeren Wert erfolgen kann. Eine Übertragung oder der Verkauf der Beteiligung ist zudem nur mit Genehmigung der geschäftsführenden Kommanditisten jeweils zum Jahresende möglich.

14.2.27 Inflations-/Deflationsrisiko

Die Mietverträge mit den Betreibern der stationären Pflegeeinrichtungen bzw. Pflegewohnanlagen sehen eine teilweise Anpassung der jeweiligen Mietzinshöhe an die Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland vor. Sofern die tatsächliche Entwicklung des maßgeblichen Verbraucherpreisindex für Deutschland geringer ausfallen sollte als die kalkulierte Inflationsrate, besteht das Risiko, dass infolge geringerer Mietzinssteigerungen und entsprechend geringerer Einnahmen der betreffenden Objektgesellschaften und mittelbar des AIF als kalkuliert die Auszahlungen an die Anleger nicht in prognostizierter Höhe erfolgen können. Eine geringere Inflationsrate und somit geringer ansteigende Mieteinnahmen als angenommen können sich auch auf die Berechnung der prognostizierten Verkaufserlöse auswirken. Im Falle einer Deflation besteht das Risiko sinkender Mieteinnahmen.

14.2.28 Gesellschafterbeschluss-/Majorisierungsrisiko

Werden Mitbestimmungsrechte der Treugeber oder Direktkommanditisten nicht wahrgenommen, kann es zu Beschlüssen kommen, die später von allen Treugebern und Gesellschaftern mitgetragen werden müssen, obwohl nur wenige Gesellschafter abgestimmt haben.

14.2.29 Abfindungsrisiko

Das Ausscheiden eines Anlegers ist z. B. möglich durch wirksame Kündigung nach §§ 161 KAGB i. V. m. 133 Ziff. 2 HGB, durch ein Insolvenzverfahren über sein Vermögen oder mit Rechtskraft des Beschlusses, durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Im Falle der außerordentlichen Kündigung, aber auch im Falle des Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft, steht dem ausscheidenden Gesellschafter eine Abfindung zu. Wenn die Liquiditätsreserve des AIF nicht zur Abfindung ausscheidender Gesellschafter ausreicht, muss der AIF entweder die Auszahlungen an die Anleger verringern und/oder Fremdmittel aufnehmen. Ist durch das Ausscheiden von Gesellschaftern die Liquidität des AIF gefährdet, ist der AIF berechtigt, die Zahl der Abfindungsraten zu erhöhen. Für ausscheidende Gesellschafter kann es demnach zu einer Streckung der Auszahlung des Abfindungsguthabens kommen. Sollte eine Vielzahl von Anlegern zeitgleich oder Anleger mit einer sehr hohen Kommanditeinlage aus der Fondsgesellschaft ausscheiden, besteht das Risiko, dass für die Auszahlung von Abfin-

dungen keine ausreichenden liquiden Mittel vorhanden sein könnten. In diesem Fall besteht das Risiko, dass Immobilien veräußert werden müssen oder, dass die Fondsgesellschaft unter Umständen zu liquidieren ist.

14.2.30 Risiko im Zusammenhang mit Fernabsatzverträgen

Soweit die Kommanditanteile an dem AIF im Fernabsatz vertrieben werden, kann die Wahrnehmung von Rechten und Ansprüchen der betroffenen Anleger Liquiditätsabflüsse oder die Notwendigkeit der Aufnahme weiterer Fremdmittel mit sich bringen, wodurch die Auszahlungsfähigkeit des AIF beeinträchtigt werden kann.

14.2.31 Managementrisiko

Die Entwicklung des AIF hängt in nennenswertem Maße von den Fähigkeiten der Geschäftsführung und der Qualität der externen Dienstleister ab. Der Verlust unternehmenstragender Personen, Missmanagement sowie die Verfolgung von Eigeninteressen können sich negativ auf die Entwicklung des AIF auswirken.

14.2.32 Interessenkonflikte

Aus den in diesem Prospekt beschriebenen Personenidentitäten können durch die Wahrnehmung von Funktionen und Tätigkeiten in verschiedenen zur Fondsgesellschaft in Beziehung stehenden Gesellschaften Interessenkonflikte entstehen, die zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen können.

14.2.33 Allgemeines Risiko

Es besteht das Risiko, der Insolvenz des AIF und/ oder von Objektgesellschaften.

14.2.34 Ausmaß und Kumulation einzelner Risiken

Alle Risiken können allein, kumuliert oder aber auch in einer besonders starken Ausprägung eintreten.

14.3 Maximales Risiko

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft stellt keine mündelsichere Investition dar. Sie unterliegt auch nicht der Einlagensicherung. Weder für die Fondsgesellschaft noch für die Anleger ist ein bestimmtes wirtschaftliches Ergebnis garantiert. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen reduziert werden müssen oder vollständig ausbleiben. Das maximale Risiko für den Anleger besteht aus einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag und der darüber hinausgehenden Gefährdung seines sonstigen Vermögens (z. B. durch eine Anteilsfinanzierung der Kapitaleinlage).

15. Anteile.

96

15.1 Anteilklassen

Sämtliche ausgegebenen Anteile an dem AIF haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i. V. m. 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet. Es gibt keine Anteile mit unterschiedlichen Rechten.

15.2 Art und Hauptmerkmale der Anteile

Bei diesem Investmentvermögen handelt es sich um unmittelbare oder mittelbare Kommanditbeteiligungen an einem geschlossenen Publikums-AIF in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.

Der Anleger kann sich mittelbar über die Verifort Capital I Trustee GmbH als Treugeber an dem AIF beteiligen. Wahlweise ist auch die direkte Beteiligung als Kommanditist an dem AIF möglich (sog. Direktkommanditist).

Durch die vorliegende Konzeption des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages wird erreicht, dass die Direktkommanditisten und die Treugeber in Ansehung ihrer Rechte und Pflichten als Kommanditist gleichgestellt werden, abgesehen von den handelsrechtlichen Besonderheiten (Handelsregistervollmacht, namentliche Eintragung im Handelsregister) und dem Bestehen eines Treuhandverhältnisses.

Der Anleger erlangt durch seinen Anteil an dem AIF die mit einer Kommanditbeteiligung verbundenen und in den §§ 161 ff. HGB begründeten gesetzlichen Rechte und Pflichten eines Kommanditisten, die durch die Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages modifiziert werden:

- Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte;
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrechte entsprechend der gezeichneten Kommanditeinlage,
- Recht auf Ergebnisbeteiligung (§§ 167 f., 120 f. HGB),
- Auszahlungsanspruch/Gewinnauszahlungsanspruch,
- Recht zur Übertragung des Gesellschaftsanteils.

Die den Direktkommanditisten aus § 166 HGB zustehenden Informations- und Kontrollrechte können von den Treugebern in gleichem Umfang wahrgenommen werden. Diese Informations- und Kontrollrechte umfassen das

Recht, den Jahresabschluss durch Einsicht in die Bücher und Papiere zu prüfen. Darüber hinaus besteht das Recht, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und dort das Stimmrecht in Bezug auf die für den Anleger treuhänderisch gehaltene Teileinlage auszuüben.

Den Rechten der Anleger stehen insbesondere folgende mit der Beteiligung an dem AIF verbundene Pflichten gegenüber:

- Pflicht zur vollständigen und fristgerechten Einzahlung der Kapitaleinlage zzgl. Ausgabeaufschlag,
- Informations- und Mitteilungspflichten,
- Haftung,
- Kosten,
- gesellschaftsvertragliche Treuepflichten.

Da es sich bei den Anteilen am AIF um Kommanditanteile und nicht um Aktien handelt, entfallen die Angaben zur Verbriefung, zur Art der Ausgabe (Anteilscheine oder Einzelurkunden, Inhaber- oder Namensaktien) und zur Stückelung.

15.3 Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung

Die rechtlichen Grundlagen dieser Beteiligung an der Gesellschaft basieren auf dem Gesellschaftsvertrag, dem Treuhandvertrag mit der Treuhänderin und den Anlagebedingungen. Durch die Unterzeichnung der Beitrittserklärung werden diese für den Anleger verbindlich. Die Annahme eines Beitritts erfolgt durch Gegenzeichnung der vom Anleger unterzeichneten Beitrittserklärung durch die Verifort Capital I Trustee GmbH als Treuhänderin bzw. durch einen zur Geschäftsführung berufenen Vertreter. Der Anleger wird von diesem bzw. der Treuhänderin unverzüglich schriftlich über die Annahme informiert. Der Beitritt von Direktkommanditisten erfolgt durch Annahme der Beitrittserklärung durch die KVG.

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen vor und nach dem Beitritt sowie auf den Beitritt selbst findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis zwischen der KVG, dem AIF, der Treuhänderin und dem Anleger, der sich insbesondere aus den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag, der Beitrittserklärung und dem Treuhandvertrag begründet, ist, soweit gesetzlich zulässig, Tübingen vereinbart.

15.4 Handel von Anteilen an Börsen oder Märkten

Für den Handel mit Kommanditanteilen des Investmentvermögens bestehen derzeit keine geregelte Börse und kein geregelter Markt. Die freie Handelbarkeit des Investmentvermögens ist durch das Fehlen eines geregelten Marktes eingeschränkt. Eine Veräußerung kann lediglich über sogenannte Zweitmärkte für Kommanditbeteiligungen erfolgen. Der dem Handel in solchen Märkten zugrundeliegende Marktpreis wird nicht ausschließlich durch den Wert der im Investmentvermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Daher kann der Marktpreis von dem ermittelten Anteilswert des Investmentvermögens zum Teil erheblich abweichen.

15.5 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

15.5.1 Beitrittsmöglichkeiten

Die Beteiligung an dem AIF kann mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin oder unmittelbar als Direktkommanditist erfolgen. Im Falle der unmittelbaren Beteiligung am AIF besteht zwischen dem Direktkommanditisten und der Treuhänderin ein Verwaltungstreuhandverhältnis. Im Falle der mittelbaren Beteiligung als Treugeber über die Treuhänderin besteht zwischen dem Anleger und der Treuhänderin ein Vollrechtstreuhandverhältnis. Der Treuhandvertrag findet auf beide Formen der Beteiligung Anwendung, wobei im Fall der Verwaltungstreuhand die Vertragsbestimmungen entsprechend gelten, soweit sich aus der Natur der Verwaltungstreuhand nichts Abweichendes ergibt.

Die Treuhänderin erwirbt und hält die Beteiligung nach außen im eigenen Namen, im Innenverhältnis aber im Auftrag und auf Rechnung des jeweiligen Treugebers. Hierdurch wird gewährleistet, dass der Treugeber im Innenverhältnis wie ein unmittelbar an der Gesellschaft beteiligter Kommanditist behandelt wird. Dies bedeutet insbesondere, dass der Treugeber einen unmittelbaren Anspruch auf die Auszahlungen sowie auf seine etwaige Abfindung gegen die Gesellschaft erhält. Wird der Anleger Direktkommanditist des AIF, so wird er persönlich in das Handelsregister eingetragen. Voraussetzung für die Aufnahme als Direktkommanditist ist die Aushändigung einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht.

15.5.2 Annahme der Beitrittserklärung

Die Beitrittserklärung ist vollständig ausgefüllt und rechtsverbindlich unterzeichnet direkt oder über den Vertriebsbeauftragten bei der Treuhänderin einzureichen.

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger gegenüber der Verifort Capital I Trustee GmbH als Treuhänderin ein Angebot auf Beitritt zu dem Treuhandvertrag ab. Der mittelbare Beitritt zum AIF als Treugeber wird wirksam, wenn die Treuhänderin dieses Angebot annimmt. Die Treuhänderin wird im Falle des Beitritts des Anlegers als Treugeber ihre Kommanditbeteiligung entsprechend erhöhen. Die Annahme der Beitrittserklärung kann nicht garantiert werden.

Erfolgt der Beitritt als Direktkommanditist, findet die Annahme durch die KVG statt. Der Anleger wird über die Annahme des Beitritts unter Angabe einer Beteiligungsnummer informiert.

15.5.3 Erwerbspreis/Einzahlungskonto/Einzahlungsmodalitäten

Der Erwerbspreis entspricht dem nominal gezeichneten Kommanditkapital. Die Mindestbeteiligung beträgt 5.000 €; höhere Beträge müssen ganzzahlig durch 1.000 teilbar sein. Auf die Kapitaleinlage wird ein Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % erhoben. Die Einzahlung des Anlegers ist grundsätzlich zu 100 % zuzüglich Ausgabeaufschlag innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung der Annahme des Beitritts auf das nachfolgend genannte Einzahlungskonto des AIF zu leisten:

Kontoinhaber: Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Kreditinstitut: Kreissparkasse Tübingen
IBAN: DE16 6415 0020 0004 3538 94
BIC: SOLADES1TUB

15.5.4 Rücknahme der Anteile

Eine Rücknahme der Anteile ist nach Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen grundsätzlich nicht möglich.

15.6 Angabe zum jüngsten Nettoinventarwert

Ein Nettoinventarwert zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung oder für frühere Zeitpunkte ist noch nicht sinnvoll ermittelbar bzw. während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals in seiner Aussagekraft stark eingeschränkt. Der tatsächliche Nettoinventarwert des AIF wird regelmäßig zum 31. Dezember eines Geschäftsjahres ermittelt und im Jahresbericht zum 30. Juni des folgenden Geschäftsjahres veröffentlicht.

15.7 Übertragung von Anteilen

Grundsätzlich ist jeder Anleger berechtigt, seine Anteile am AIF im Wege der Sonderrechtsnachfolge (z. B. Schenkung/Verkauf) und im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (z. B. Erbschaft) auf Dritte zu übertragen. Bei Übertragung der Anteile an dem AIF an Dritte erhält der Anleger direkt den von ihm mit dem Erwerber vereinbarten Kaufpreis.

Bei einer Beteiligung als Treugeber erfolgt die rechtsgeschäftliche Übertragung durch Übernahme des Treuhandvertrages. Bei einer unmittelbaren Beteiligung des Anlegers sind die Abtretung der Kommanditbeteiligung und zusätzlich die Übertragung des Treuhandvertrages erforderlich.

Jeder Treugeber hat ferner das Recht, von der Treuhänderin die Übertragung der bisher für ihn gehaltenen Anteile am AIF und seine Eintragung als Direktkommanditist in das Handelsregister zu verlangen.

Dieses Verlangen ist schriftlich per Einschreiben mit Rückschein gegenüber der Treuhänderin zu erklären. Voraussetzung für die Übernahme der unmittelbaren Kommanditistenstellung ist jedoch, dass der Treugeber der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin auf eigene Kosten eine notariell beglaubigte, während der Dauer seiner Beteiligung an der Gesellschaft unwiderrufliche und über den Tod hinaus gültige Handelsregistervollmacht erteilt hat, welche die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhänderin jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB sowie mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten ermächtigt, den jeweiligen Kommanditisten in jeder Hinsicht bei allen Anmeldungen zum Handelsregister der Gesellschaft umfassend zu vertreten.

Verstirbt ein Kommanditist, wird der AIF mit seinen Erben oder den anderweitig durch Verfügung von Todes wegen Begünstigten fortgesetzt. Verstirbt ein Treugeber, gehen seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag, dem Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen und damit sein Anteil an der von der Treuhänderin treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung auf seine Erben als Ganzes und ggf. dann auf seine Vermächtnisnehmer über. Geht eine Beteiligung auf mehrere Personen über, sind diese verpflichtet, einen gemeinsamen Bevollmächtigten für die Ausübung ihrer Rechte und Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag zu bestellen.

15.8 Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen

Die freie Handelbarkeit der Anteile an dem AIF ist insoweit eingeschränkt, als für den Handel mit Kommanditanteilen des Investmentvermögens keine geregelte Börse und kein geregelter Markt besteht.

Jede beabsichtigte Verfügung über einen Kommanditanteil ist der geschäftsführenden Kommanditistin, der KVG und der Treuhänderin jeweils zur Erteilung der Zustimmung mit einer Frist von einem Monat vorab schriftlich anzuzeigen. Die geschäftsführende Kommanditistin, die KVG und die Treuhänderin dürfen ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch die Übertragung Kapitaleinlagen entstehen oder übertragen werden, die nicht mindestens 5.000 € betragen oder die nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar sind.

15.9 Informationen für Interessierte

Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens verlangen und diese bei der KVG des AIF anfordern.

16. Kosten.

16.1 Ausgabeaufschlag, Initialkosten und Rücknahmeabschlag

Die Ausgabe der Anteile an dem AIF erfolgt zum Wert der individuell vom Anleger gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. eines Ausgabeaufschlags) in Höhe von bis zu 5 % der Kommanditeinlage. Neben dem Ausgabeaufschlag fällt gemäß § 6 Ziff. 4 der Anlagebedingungen in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 9,36 % der Kommanditeinlage inkl. etwaiger anfallender Umsatzsteuer an (Initialkosten).

Eine Rücknahme der Anteile ist nach Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen grundsätzlich nicht möglich.

16.2 Vergütungen und Aufwendungserstattungen (gemäß der Anlagebedingungen)

16.2.1 Vergütungen, die zu zahlen sind

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte kann insgesamt bis zu 2,271 % p. a. der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

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

Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem Jahr 2020 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 2,119 % der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr der Vertriebszulassung anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. Die AIF-KVG beabsichtigt einen Teil der Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an Dritte für die Erbringung von Dienstleistungen weiterzugeben.

Die Komplementärin erhält für die Übernahme der Haftung eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige und bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft (ggf. zeitanteilig) zu zahlende Haftungsvergütung in Höhe von 0,05 % der Bemessungsgrundlage inklusive der jeweils gültigen Umsatzsteuer, maximal 5.000 € pro Jahr. Die Vergütung für den Zeitraum von der Fondsauflage, jedoch maximal für einen Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage, beträgt

mindestens 5.000 € pro Kalenderjahr. Auf die Vergütung können von der Komplementärin jeweils monatlich anteilige Vorschüsse erhoben werden (am Ende eines Monats). Hierbei ist die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft zu berücksichtigen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie den tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Die geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Übernahme der Geschäftsführung eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige und bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft (ggf. zeitanteilig) zu zahlende Vergütung in Höhe von 0,01 % der Bemessungsgrundlage inklusive der jeweils gültigen Umsatzsteuer, maximal 1.000 € pro Jahr. Die Vergütung für den Zeitraum von der Fondsauflage, jedoch maximal für einen Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage, beträgt mindestens 1.000 € pro Kalenderjahr. Auf die Vergütung können von der geschäftsführenden Kommanditistin jeweils monatlich anteilige Vorschüsse erhoben werden (am Ende eines Monats). Hierbei ist die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft zu berücksichtigen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie den tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Die Registertreuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeiten, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,092 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, inklusive geltender Umsatzsteuer. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Auf Ebene der von der Gesellschaft 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.

16.2.2 Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstelle erhält für die Verwahraufgaben nach den §§ 81 ff. KAGB ab dem Monat, ab dem die Vertriebsgestattung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt, von der Gesellschaft eine Vergütung in Höhe von 0,04463 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft. Ab dem 1. Januar 2021 erhöht sich der Prozentsatz jährlich um 3 %, jeweils bezogen auf den Prozentsatz des vorangegangenen Kalenderjahres. Die maximale Vergütung beträgt 0,07 % brutto.

Die Vergütung der Verwahrstelle wird jeweils quartalsweise vorschüssig fällig und wird von der Verwahrstelle der Gesellschaft in Rechnung gestellt und berechnet sich auf Grundlage der Bemessungsgrundlage des durchschnittlichen Nettoinventarwertes. Die genannten Vergütungen verstehen sich einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Für das Kalenderjahr 2020 ist die Vergütung taggenau bis zum 31. Dezember 2020 zu berechnen.

Die genannten Vergütungen verstehen sich einschließlich Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe soweit diese für den betreffenden Umsatz anfällt.

16.2.3 Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft

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, ausgenommen Aufwendungen, welche der Verifort Capital Group GmbH entstehen und durch § 8 Ziffer 9 der Anlagebedingungen abgedeckt werden;

e. Für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden),

f. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer,

g. Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen,

h. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden.

i. Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden.

j. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind.

k. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

l. Angemessene Kosten für den Beirat.

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe der Buchstaben a. bis k. 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.

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.

16.2.4 Transaktionskosten

a. Werden die Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 1,750 % der Verkaufspreise der Immobilien inklusive geltender Umsatzsteuer. Die Transaktionsvergütung fällt auch an, wenn die AIF-KVG die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen sowie die Kosten der Bewertung belastet.

Im Fall der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

b. Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a. erfassten Transaktionen, wie z. B. der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände, von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

16.2.5 Erfolgsabhängige Vergütung

Die KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a. Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird;

b. Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,8 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 20,0 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft. Die AIF-KVG beabsichtigt einen Teil der Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an die Verifort Capital Asset Management GmbH für die Erbringung von Dienstleistungen weiterzugeben. Dies entspricht 95 % der erfolgsabhängigen Vergütung.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

16.3 Ausgabe- und Rücknahmepreise

Gemäß der Anlagebedingungen beträgt die gezeichnete Kommanditeinlage für jeden Anleger mindestens 5.000 €. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 % der Einlage. Nach Abschluss der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals werden keine weiteren Kommanditanteile ausgegeben, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben zur Art, dem Ort und der Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises entfallen.

Eine Rücknahme der Anteile ist nach Ablauf der Widerrufsfrist grundsätzlich nicht möglich, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben zur Art, dem Ort und der Häufigkeit der Veröffentlichung des Rücknahmepreises entfallen.

16.4 Sonstige Kosten und Gebühren

16.4.1 Vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren (unmittelbare Kosten)

Der Anleger hat, wenn er als Direktkommanditist beitritt oder sich später direkt in das Handelsregister eintragen lassen möchte, die Kosten der Handelsregistereintragung (Notar und Amtsgericht) zu tragen. Sie sind geregelt im Gesetz über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Kostenordnung), in §§ 79 f. KostO für Eintragungen in das Handelsregister sowie in §§ 140 ff. KostO für die Kosten der Notare.

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag können rückständige Einlagen der Anleger in Höhe von 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank gemäß § 247 BGB zu Lasten des säumigen Anlegers verzinst werden.

Zur Ermittlung der Abfindung, die ein Anleger bei Ausscheiden aus dem AIF erhält, ist auf den Tag des Ausscheidens der Nettoinventarwert zu ermitteln. Scheidet ein Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten der Ermittlung der AIF. In allen anderen Fällen sind diese Kosten vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen.

Generell sind von den Anlegern persönlich veranlasste Kosten wie z. B. Telefon, Porto, Bankgebühren, Steuerberatungskosten, aufgrund der Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung oder aufgrund der Besichtigung einer oder mehrerer Immobilien entstehende Reisekosten oder Kosten für eine eventuelle Vertretung des Anlegers auf der Gesellschafterversammlung selbst zu tragen.

Bei Veräußerungen der Beteiligung sind ggf. entstehende Nebenkosten in Form von Gutachter- oder Transaktionskosten von den Anlegern zu tragen. Des Weiteren können Notarkosten und Gerichtsgebühren, die durch die Übertragung oder den Übergang einer Beteiligung infolge eines Todesfalls entstehen, anfallen.

Bei Aufnahme einer persönlichen Anteilsfinanzierung entstehen für die Anleger neben laufenden Zins- und Tilgungszahlungen möglicherweise weitere Kosten (Bankgebühren oder Vorfälligkeitsentschädigungen bei vorzeitiger Rückzahlung).

Da die Höhe der vorgenannten Kosten jeweils u. a. von den persönlichen Verhältnissen oder der Höhe der Beteiligung des jeweiligen Anlegers abhängig ist, kann eine Quantifizierung nicht vorgenommen werden.

16.4.2 Aus dem Investmentvermögen zu zahlende Kosten und Gebühren (mittelbare Kosten)

Auf Seite 51 ist der Investitions- und Finanzierungsplan der Gesellschaft dargestellt, in dem sämtliche aus dem Investmentvermögen zu zahlenden Kosten (mittelbare Kosten) der Platzierungsphase, wie sie gemäß § 6 (Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten) der Anlagebedingungen vereinbart sind, enthalten sind. Auf Seite 60 ff ist die Prognoserechnung der Gesellschaft und der Objektgesellschaften – aggregiert – dargestellt, in der sämtliche aus dem Investmentvermögen zu zahlenden Kosten (mittelbare Kosten) der Betriebs- und Veräußerungsphase, wie sie gemäß § 7 (Laufende Kosten) der Anlagebedingungen vereinbart sind, enthalten sind.

16.5 Verwendung des Ausgabeaufschlags

Der Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % des Zeichnungskapitals wird als Eigenkapitalvermittlungsvergütung an die Verifort Capital Distribution GmbH vergütet.

16.6 Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zu Lasten der Gesellschaft angefallenen relevanten Kosten offengelegt und in Form einer einzigen Zahl als Gesamtkostenquote ausgewiesen. Diese ist auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres zu berechnen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kann die Gesamtkostenquote lediglich basierend auf einer Schätzung der wirtschaftlichen Daten der Investmentgesellschaft angegeben werden. Dieser Schätzung wird

eine Prognose des Verlaufs der Geschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft zugrunde gelegt. Die Prognose basiert auf der Annahme, dass das prospektierte Eigenkapital der Gesellschaft wie geplant eingeworben und investiert wird. Auf Basis dieser Annahmen beträgt die geschätzte Gesamtkostenquote ca. 2,72 % des zu erwartenden durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft bzw. des AIF.

In die Gesamtkostenquote werden alle laufenden Vergütungen (z. B. an die KVG, Verwahrstelle, geschäftsführende Kommanditistin, persönlich haftende Gesellschafterin, Treuhänderin) und Verwaltungskosten (z. B. Jahresabschlussprüfung) einbezogen, nicht jedoch die Initialkosten, Transaktionskosten, Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten sowie eine etwaige erfolgsabhängige Vergütung.

Nebenkosten und Kosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen (Transaktionskosten), werden aus dem Vermögen des AIF bezahlt.

Weitere Gebühren, Kosten, Steuern, Provisionen und sonstige Aufwendungen bestehen nicht.

16.7 Pauschalgebühr

Für die Vergütungen und Kosten wurde keine Pauschalgebühr vereinbart.

16.8 Rückvergütungen

Der KVG fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu. Vergütungen, die aus dem Investmentvermögen an die KVG geleistet werden, werden nicht für Vergütungen an Vermittler von Anteilen des Investmentvermögens auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet.

16.9 Veröffentlichungen

Im Investmentvermögen werden keine Anteile oder Aktien gehalten, sondern nur Beteiligungen an Kommanditgesellschaften (Objektgesellschaften).

17. Ermittlung und Verwendung der Erträge.

17.1 Ermittlung der Erträge

Der AIF erzielt konzeptgemäß mittelbar über die Beteiligung an den Objektgesellschaften und unmittelbar aus den Immobilien ordentliche Erträge aus den nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieteinnahmen aus der Vermietung der Fondsimmobilien sowie ggf. Zinsen aus Liquiditätsanlagen. Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung der Fondsimmobilien oder den Beteiligungen an den Objektgesellschaften entstehen. Die Erträge werden periodengerecht abgegrenzt. Von diesen Erträgen wird zunächst der Fremdkapitaldienst erfüllt. Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen und Instandhaltungen sowie für die Begleichung von Rechts-, Beratungs- und sonstigen Verwaltungskosten, der laufenden Verwaltungsvergütung für die KVG sowie der Verwahrstellenvergütung erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden.

17.2 Verwendung der Erträge, Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger

Der AIF zahlt grundsätzlich die während des Geschäftsjahres angefallenen und nicht zur Kostendeckung und Rücklagenbildung verwendeten Erträge aus den Immobilien und Beteiligungen an den Objektgesellschaften und aus den Liquiditätsanlagen aus. Grundsätzlich ist vorgesehen, eine Auszahlung in Höhe von 4,75 % p. a. pro rata temporis quartalsweise an die Anleger in Form einer kostenfreien Überweisung auf das der Treuhänderin vom Anleger benannte Konto des jeweiligen Anlegers vorzunehmen.

Veräußerungsgewinne sind zur Auszahlung vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG 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. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

17.3 Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen

Grundsätzlich ist vorgesehen, vierteljährliche Auszahlungen an die Anleger in Form einer kostenfreien Überweisung vorzunehmen.

17.4 Bisherige Wertentwicklung des AIF

Es sind keine Angaben zur bisherigen Wertentwicklung des AIF verfügbar, da der AIF neu gegründet worden ist.

18. Angaben der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften.

112

Die Darstellung in diesem Abschnitt gilt nur für Anleger, die in Deutschland als natürliche Personen unbeschränkt steuerpflichtig sind und ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Die nachstehenden steuerlichen Konsequenzen können nicht oder in abweichender Form eintreten, wenn die Beteiligung von Anlegern gehalten wird, die die vorgenannten Merkmale nicht erfüllen.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Investmentvermögens dar. Die für den Anleger wesentlichen steuerlichen Folgen sind jedoch von den individuellen Verhältnissen des einzelnen Anlegers abhängig, welche der KVG nicht bekannt sind, und können daher eine individuelle Beratung des Anlegers durch einen Steuerberater/Rechtsanwalt nicht ersetzen. Die Ausführungen basieren auf der zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens geltenden Rechtslage, der Rechtsprechung und der veröffentlichten Auffassung der Finanzverwaltung.

18.1 Einkommensteuer

18.1.1 Einkunftsart

Der Anleger erzielt aus seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft laufende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG), da den Anlegern steuerlich die Vermietungstätigkeit zugerechnet wird. Die Anleger tragen das Vermietungsrisiko und die Vermietungsinitiative, denn über die Investitionskriterien der Fondsgesellschaft sowie über ihre gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte können sie auf die Vermietungstätigkeit Einfluss nehmen und tragen zugleich die wirtschaftlichen Risiken und Chancen der Immobilienvermietung.

Der Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaft besteht u. a. darin, dass das Unternehmen Immobilien oder vermögensverwaltende Beteiligungen an Objektgesellschaften erwirbt, hält und verwaltet, deren jeweiliger Zweck wiederum die langfristige Vermietung und Verpachtung von Pflegeeinrichtungen ist. Die Qualifizierung der Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb scheidet damit aus, denn es liegt weder eine originäre gewerbliche Tätigkeit der Fondsgesellschaft vor noch ist von einer sogenannten gewerblichen Prägung gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG aufgrund ihrer Rechtsform als GmbH & Co. KG auszugehen.

Im Hinblick auf die Zinseinkünfte aus der Anlage der Liquiditätsreserve ist unklar, ob diese einkommensteuerlich den Einkünften aus Kapitalvermögen oder den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen sind. Nach dem Urteil des FG Berlin-Brandenburg (Urteil vom 06.01.2015, AZ 6 K 6190/12, EFG 2015, S. 815) liegt bei einem Fonds, der die Liquiditätsreserve vorrangig zur Aufrechterhaltung einer geordneten Vermietung und Verpachtung und lediglich nachrangig zur Erzielung von Zinseinkünften bereithält, der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Veranlassung

in der Bereitstellung von ständig verfügbarer Liquidität und nicht in der Erzielung von Zinseinnahmen; die Zinseinnahmen gehören daher im Urteilsfall zu den Vermietungseinkünften.

Seit dem 1. Januar 2009 unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich einer pauschalen Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer (§ 43 Abs. 1 Nr. 7 EStG i. V. m. § 43a EStG). Auf Antrag können die Kapitalerträge jedoch – vorbehaltlich einer Günstigerprüfung durch das Finanzamt – auch weiterhin in die laufende Einkommensbesteuerung einbezogen werden. Ein entsprechender Antrag kann nicht im Feststellungsverfahren der Gesellschaft gestellt werden, sondern bleibt dem Anleger bei seiner persönlichen Steuererklärung vorbehalten. Seit dem Jahr 2009 beträgt der Sparerfreibetrag in diesem Fall 801 € (bei zusammenveranlagten Ehegatten 1.602 €). Die Abgeltungsteuer ist als Unterform der Kapitalertragsteuer wie bisher auf die Einkommensteuer anrechenbar. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist bei den Einkünften aus Kapitalvermögen ausgeschlossen. Diese Grundsätze gelten nur, wenn der Anleger seine Beteiligung im Privatvermögen hält; bei Beteiligungen im Betriebsvermögen würden Einkünfte aus Gewerbebetrieb vorliegen.

18.1.2 Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte

Die Fondsgesellschaft ist handelsrechtlich zur Erstellung von Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen verpflichtet. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung sind jedoch aufgrund der vermögensverwaltenden Tätigkeit der Gesellschaft nicht durch Betriebsvermögensvergleich (Steuerbilanz) zu ermitteln. Die Einkünfte werden vielmehr gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG durch Gegenüberstellung der Einnahmen (§ 8 EStG) und der Werbungskosten (§ 9 EStG) ermittelt. Für die zeitliche Zuordnung von Einnahmen und Werbungskosten ist gemäß § 11 EStG der tatsächliche Zufluss bzw. Abfluss bei der Fondsgesellschaft maßgebend. Grundlage der Einkünfteermittlung sind nicht die Auszahlungen an den Gesellschafter. Hierbei handelt es sich steuerrechtlich gesehen um Entnahmen des Gesellschafters, die für die Überschussermittlung grundsätzlich keine Bedeutung haben.

Die Beteiligungsergebnisse aus den Objektgesellschaften werden steuerlich (Objektgesellschaften) ebenfalls direkt der Fondsgesellschaft zugerechnet, wobei das Ergebnis der Objektgesellschaften selbst wieder nach den Grundsätzen des § 11 EStG (Zu- und Abflussprinzip) ermittelt wird.

18.1.3 Einnahmen und Ausgaben

Zu den Einnahmen gehören auf Ebene der Objektgesellschaften die Mieteinnahmen und auf Ebene der Fondsgesellschaft das im Rahmen der gesonderten und einheitlichen

Gewinnfeststellung von der jeweiligen Objektgesellschaft zugewiesene steuerliche Ergebnis sowie bei allen Gesellschaften Kapitalerträge aus der Liquiditätsreserve. Werbungskosten sind solche Aufwendungen, die zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung der Einnahmen dienen (§ 9 Abs. 1 S. 1 EStG). Hierzu gehören bei den Objektgesellschaften insbesondere die Zinsen der lang- und kurzfristigen Fremdfinanzierungen, sämtliche Bankgebühren, die laufenden Haftungs-, Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütungen, Rechts- und Steuerberatungsaufwendungen, Bewertungs- und Instandhaltungsaufwendungen, die Absetzung für Abnutzung sowie die Sonderwerbungskosten. Die einkommensteuerliche Beurteilung der Aufwendungen von geschlossenen Immobilienfonds würde sich für den Fall, dass das BFH-Urteil vom 26. April 2018 für die Fondsgesellschaft nicht einschlägig sein sollte, unverändert aus dem Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 20. Oktober 2003 (5. Bauherrenerlass/ Aktenzeichen IV C 3 S 2253a 48/03, BStBl. 2003 I, S. 546) ergeben. Danach gehören zu den Anschaffungskosten der Immobilie grundsätzlich alle auf Grundlage des vorformulierten Vertragswerks an die Anbieterseite geleisteten Aufwendungen (Initialkosten) bis auf die im Erlass weiterhin als abzugsfähig zugelassenen Werbungskosten. Hierzu zählen aus dem Finanzierungsbereich unverändert die Bankgebühren, die Kosten der Darlehenssicherung (Notariats- und Grundbuchkosten) und sonstige Zwischenfinanzierungskosten, soweit sie marktüblich sind.

Der BFH hat mit Urteil vom 26. April 2018 (IV R 33/15) entschieden, dass Kosten der Auflegung eines geschlossenen Fonds mit gewerblichen Einkünften grundsätzlich sofort als Betriebsausgaben abgezogen werden können. Als Begründung führt der BFH insbesondere an, dass die Regelungen des Bauherrenerlasses sowie die korrespondierende auf § 42 Abgabenordnung basierende Rechtsprechung des BFH aufgrund der Einführung des § 15b EStG nicht mehr anwendbar seien. Sollte das Urteil auch auf die Fondsgesellschaft anwendbar sein, würden die anfänglichen Kosten des Investitionsplans, die bislang für steuerliche Zwecke gemäß dem 5. Bauherrenerlass zu aktivieren waren, sofort abzugsfähig sein. Hierdurch würden dann anfängliche Verluste entstehen, die den Fonds gemäß den aktuellen Regelungen des § 15b EStG als Steuerstundungsmodell qualifizieren würden (zu den genauen Auswirkungen siehe Abschnitt »Verlustbeschränkungen«). Mit dem Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 29. November 2019 hat der Gesetzgeber auf das BFH-Urteil vom 26. April 2018 reagiert. Mit dem Gesetz wird ein neuer § 6e EStG eingeführt. Danach sind alle aufgrund eines vorformulierten Vertragswerks vom Anleger zu zahlenden Fondsetablierungskosten als Anschaffungskosten zu aktivieren. Das BFH-Urteil vom 26. April 2018 wird durch diese Vorschrift ausgehebelt und die Rechtslage nach dem 5. Bauherrenerlass wiederhergestellt. In der Fondskalkulation wurden die Grundsätze des BFH-Urteils vom 26. April 2018 nicht angewandt; vielmehr wurde die Kalkulation in Orientierung an den Grundsätzen des 5. Bauherrenerlasses erstellt.

Die jährlichen Kosten für die Haftungsübernahme durch die jeweilige Komplementär-GmbH in Höhe von maximal 5.000 € (Fondsgesellschaft und Objektgesellschaften), die Zinsen der Eigenkapitalzwischenfinanzierung, die Kosten der KVG-Verwaltung, der Verwahrstelle und der laufenden Rechts- und Steuerberatung sowie die Absetzung für Abnutzung (Abschreibung) werden als weitere jährlich anfallende Werbungskosten angesetzt.

Bei Instandhaltungsaufwendungen auf Ebene der Objektgesellschaften handelt es sich um laufenden Instandhaltungsaufwand, der zum Zeitpunkt des Zahlungsabflusses als Werbungskosten berücksichtigt wird.

Abschreibungsbemessungsgrundlage bei der jeweiligen Objektgesellschaft ist der Kaufpreis für das Gebäude einschließlich Außenanlagen bzw. der Ablösebetrag zuzüglich der direkt dem Gebäudeanteil zurechenbaren Gebühren und Kosten, soweit diese nicht sofort abzugsfähige Werbungskosten darstellen. Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft wird erfahrungsgemäß erst auf Grundlage einer Betriebsprüfung entschieden, die voraussichtlich erst in späteren Jahren stattfinden wird.

18.1.4 Zurechnung der Einkünfte/Treuhandbeteiligung

Subjekt der Einkunftserzielung ist stets die Personengesellschaft in der gesamthänderischen Verbundenheit ihrer Gesellschafter. Da die Fondsgesellschaft aber ihrerseits in einkommensteuerlicher Hinsicht kein eigenständiges Steuersubjekt darstellt, sind für Besteuerungszwecke die für die Personengesellschaft ermittelten Einkünfte anteilig ihren Gesellschaftern und damit den Anlegern zuzurechnen. Diese erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. aus Kapitalvermögen, sofern die Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen gehalten wird. Sollte bei einem Anleger das Halten der Beteiligung ausnahmsweise betrieblich bedingt sein, so lägen für diesen Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor.

Unabhängig davon, in welchem Vermögen der Anleger die Beteiligung hält, sind die Einkünfte aufgrund des steuerlich anzuerkennenden Treuhandverhältnisses dem Anleger (Treugeber) anteilig zuzurechnen. Durch die rechtliche Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages werden die Kriterien erfüllt, die die Finanzverwaltung für die steuerliche Anerkennung des Treuhandverhältnisses fordert (BMF-Schreiben vom 1. September 1994, BStBl. I 1994, S. 604). Die Treugeber sind somit einem Direktkommanditisten gleichgestellt, sodass die auf die Treuhänderin entfallenden Ergebnisanteile den Treugebern zuzurechnen sind.

18.1.5 Überschusserzielungsabsicht

Voraussetzung für das Vorliegen von einkommensteuerlich relevanten Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist, dass die Vermögensnutzungen der Gesellschaft der Erzielung positiver Einkünfte dienen. Die Gesellschaft muss die Absicht haben, innerhalb der voraussichtlichen Nutzungsdauer des Vermögens einen Totalüberschuss zu erzielen.

Bei der Prüfung, ob auf Dauer ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erwarten ist, bleiben Wertsteigerungen des Vermögens, insbesondere etwaige Veräußerungsgewinne, außer Betracht. Dieser Überschuss muss während der voraussichtlichen Dauer der Beteiligung, regelmäßig die tatsächliche Nutzungsdauer der Immobilie, erreichbar sein. Als Zeitraum der voraussichtlichen Nutzungsdauer einer Immobilie ist nach Auffassung der Finanzverwaltung gemäß BMF-Schreiben vom 8. Oktober 2004 ein Zeitraum von 30 Jahren anzusetzen, wobei auch bei geschlossenen Immobilienfonds (Rdn. 30 i. V. m. Rdn. 1) bei einer auf Dauer angelegten Vermietungs-/Verpachtungstätigkeit grundsätzlich ohne weitere Prüfung vom Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht auszugehen ist.

Die Frage der Überschusserzielungsabsicht muss darüber hinaus auch auf der Ebene des einzelnen Gesellschafters bejaht werden. Jeder Anleger muss unter Berücksichtigung seiner persönlichen Sonderwerbungskosten und der beabsichtigten Dauer seiner Beteiligung an der Gesellschaft einen Totalüberschuss erzielen. Wenn der Anleger beabsichtigt, seinen Kommanditanteil selbst fremd zu finanzieren, kann es dazu kommen, dass die Finanzverwaltung eine Überschusserzielungsabsicht nicht bejaht, obwohl eine modellhafte Fremdfinanzierung der Kapitaleinlagen im Fondskonzept nicht vorgesehen ist. Maßgebend bei der Beurteilung der Überschusserzielungsabsicht ist die Absicht des Anlegers zum Zeitpunkt des Anteilserwerbs. Soweit der Anleger nachweislich bereits zum Zeitpunkt des Beitritts beabsichtigt, die Beteiligung vor Erzielung eines Totalüberschusses zu veräußern oder aus der Gesellschaft auszuscheiden, wären steuerliche Verluste von Anfang an im Rahmen der Einkommensteuer nicht zu berücksichtigen.

18.1.6 Ergebnisverteilung

Die Komplementärin ist am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht beteiligt. Die Vergütungsansprüche der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin werden im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand der Gesellschaft behandelt. Die Gewinne und Verluste werden allen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I am 31. Dezember des jeweiligen Jahres zueinander verteilt, soweit in den nachfolgenden Absätzen nichts Abweichendes bestimmt ist. Voraussetzung ist, dass die Gesellschafter ihre Beitrittserklärung vollständig einschließlich der notwendigen Identifikation nach dem Geldwäschegesetz eingereicht haben, ihre Beitrittserklärung angenommen wurde und sie ihre Pflichteinlage zzgl. eines Ausgabeaufschlags vollständig geleistet haben. Verluste werden den Gesellschaftern auch insoweit zugewiesen, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen. Das Ergebnis der Geschäftsjahre 2020, 2021 und 2022 wird

jeweils unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Kapitaleinlage im Verhältnis der Kapitalkonten I verteilt. Die Verteilung erfolgt dabei in der Weise, dass das Ergebnis der Gesellschaft vom Zeitpunkt des unwiderruflichen Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Einlage zunächst dem beitretenden Anleger bis zu der Höhe allein zugewiesen wird, in der vorher beigetretene Anleger entsprechend ihrer Kapitaleinlage am Ergebnis beteiligt waren. Durch diese Sonderregelungen soll sichergestellt werden, dass alle Anleger entsprechend ihrer Beteiligung am verbleibenden Ergebnis der Beitrittsphase gleichmäßig teilnehmen. Soweit die Sonderregelung zum Abschluss des Geschäftsjahres, an dem die Beitrittsphase endete bzw. nach einer etwaigen Verschiebung des Schließungstermins zum Ende des Geschäftsjahres 2022 nicht zur Gleichstellung der Beteiligungen am Ergebnis entsprechend den Verhältnissen der Kapitalkonten I führt, gilt diese Sonderregelung für die weiteren Geschäftsjahre entsprechend. Verluste werden den Kommanditisten auch im Fall eines negativen Kapitalkontos zugerechnet. Das nach Abzug dieser Vorabverteilung verbleibende Ergebnis wird auf alle Anleger im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I verteilt.

Eine solche Regelung wird nach der Rechtsprechung steuerlich anerkannt, sofern – wie hier geplant – den später eintretenden Gesellschaftern ab ihrem Beitritt höhere laufende Verluste als früher eingetretenen Gesellschaftern zuerkannt werden und nicht rückwirkend Altverluste zugewiesen werden (vgl. BFH-Urteile vom 17. März 1987, BStBl. 1987 II, S. 558 und vom 8. September 1992, BStBl. 1993 II, S. 281).

18.1.7 Verlustbeschränkungen

Gemäß § 15b EStG können Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden; sie dürfen auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden. Die Verluste mindern jedoch Einkünfte, die der Steuerpflichtige in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. § 15a EStG ist insoweit nicht anzuwenden.

Ein Steuerstundungsmodell soll regelmäßig vorliegen, wenn auf Grund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dieses sei immer dann der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen auf Grundlage eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten wird, zumindest in der Anfangsphase der Investition kumulierte prognostizierte Verluste von mehr als 10 % des durch den Anleger aufzubringenden Eigenkapitals mit positiven Einkünften zu verrechnen. Dabei ist es ohne Belang, auf welchen Vorschriften die negativen Einkünfte beruhen.

Mit Datum vom 17. Juli 2007 hat die Finanzverwaltung ein Anwendungsschreiben zu § 15b EStG vorgelegt und veröffentlicht. Gemäß Teilziffer 17 des Schreibens sind bei der

Bestimmung der Höhe des Eigenkapitals solche Beträge abzuziehen, die auf der Ebene der Gesellschaft oder der Gesellschafter modellhaft fremdfinanziert werden.

Das vorgestellte Beteiligungsmodell bzw. die Fondsgesellschaft bietet keine Anteilsfinanzierung für Kapitalanleger an, sodass für die Beurteilung des Verhältnisses zwischen den prognostizierten Verlusten und dem durch den Anleger aufzubringenden Eigenkapital grundsätzlich die Höhe der Kommanditbeteiligung maßgebend ist.

Die Anwendung der Regelungen des § 15b EStG ist bei mehrstöckigen Gesellschaften bereits auf Ebene der Untergesellschaften, hier der Objektgesellschaften, zu prüfen.

Nach der Prognoserechnung des vorgestellten Beteiligungsmodells ergibt sich bei prognosegemäßer Veranlagung bereits im ersten Beteiligungsjahr bei der Fondsgesellschaft ein steuerlicher Gewinn unter Berücksichtigung der vollständig neu hinzukommenden Kommanditisten. Da prognosegemäß bereits im ersten Jahr ein steuerlicher Gewinn und kein Verlust erzielt wird, ist daher bei diesem Beteiligungsmodell nicht von einem Steuerstundungsmodell im Sinne des § 15b EStG auszugehen.

Gemäß § 15a EStG ist ein Verlustabzug bzw. -ausgleich mit anderen Einkünften ausgeschlossen, soweit bei einem beschränkt haftenden Gesellschafter ein negatives Kapitalkonto entsteht bzw. sich erhöht. Ein Abzug nach § 10d EStG scheidet, wie schon bei § 15b EStG, ebenfalls aus. Ein negatives Kapitalkonto entsteht, wenn die Kapitaleinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag durch Verluste sowie Auszahlungen soweit gemindert wurde, dass sich ein negativer Saldo ergibt. Dies bedeutet, dass der Gesellschafter die Verluste nur bis zur Höhe seiner tatsächlich eingezahlten Einlage mit anderen Einkünften ausgleichen kann und ein darüber hinausgehender Verlust nur mit Gewinnen der Folgejahre verrechenbar ist. Nach dem BMF-Schreiben vom 30. Juni 1994 (IV B 3 S 2253b 12/94) gilt die Regelung des § 15a EStG auch sinngemäß für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaften. In Anbetracht der prognostizierten Überschüsse bereits ab dem ersten Beteiligungsjahr ist mit einer negativen Auswirkung auf Grund des § 15a EStG nicht zu rechnen. Nach Auffassung des BFH und der Finanzverwaltung ist anders als bei der Anwendung des § 15b EStG eine persönliche Finanzierung der Einlage im Rahmen des Verlustausgleichsvolumen nicht zu berücksichtigen, sodass Finanzierungskosten der Anleger ausgleichsfähig bleiben, wenn die Ausgleichsmöglichkeit nicht bereits gemäß § 15b EStG ausgeschlossen ist.

18.1.8 Verlustverrechnung auf Gesellschafterebene

Gemäß § 10d EStG sind Verluste, die nicht bereits nach den Regelungen der §§ 15b und 15a EStG nicht ausgleichsfähig sind, dem Grunde nach grundsätzlich mit anderen Einkünften uneingeschränkt ausgleichsfähig. Zu diesem Grundsatz bestehen u. a. weiterhin

für private Veräußerungsgeschäfte gemäß § 23 Abs. 3 EStG und seit dem 1. Januar 2009 auch gemäß § 20 Abs. 6 EStG für Einkünfte aus Kapitalvermögen Einschränkungen hinsichtlich der Verlustverrechnung.

Sofern dem Gesellschafter Verluste zuzurechnen sind und sie ggf. mit anderen negativen Einkünften die übrigen positiven Einkünfte übersteigen, kann der entstandene negative Gesamtbetrag der Einkünfte nach § 10d EStG wahlweise in den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum zurück (Verlustrücktrag) oder aber in spätere Kalenderjahre vorgetragen werden (Verlustvortrag). Der Verlustrücktrag ist durch die Änderung durch das Unternehmensteuerreformgesetz (UntStRefG) für Veranlagungszeiträume ab 2013 auf 1 Mio. €, bei Ehegatten auf 2 Mio. € beschränkt. Nicht ausgeglichene negative Einkünfte, die nicht im Rahmen des Verlustrücktrages abgezogen worden sind, werden in den folgenden Veranlagungszeiträumen bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1 Mio. € (bei Ehegatten 2 Mio. €) unbeschränkt, darüber hinaus in Höhe von bis zu 60 % des 1 Mio. € bzw. 2 Mio. € übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte abgezogen. Der Verlustrücktrag und der Verlustvortrag sind jeweils vorrangig vor den Sonderausgaben, außergewöhnlichen Belastungen und sonstigen Abzugsbeträgen von dem Gesamtbetrag der Einkünfte abzuziehen.

18.1.9 Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Der Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie durch den AIF wird dem Anleger zugerechnet. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um einen nicht steuerpflichtigen Vorgang, sofern das Grundstück außerhalb der Zehnjahresfrist des § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG veräußert wird.

Die gleichen Grundsätze gelten für die Veräußerung der Anteile am AIF durch den Anleger als auch die Veräußerung von Anteilen an einer Objektgesellschaft durch den AIF, § 23 Abs. 1 S. 4 EStG.

Die Frage, ob ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, ist individuell auf der Ebene eines jeden Anlegers zu entscheiden. Überschreiten die von dem AIF bzw. den Objektgesellschaften getätigten und dem einzelnen Gesellschafter anteilig zuzurechnenden

Grundstücksveräußerungen entweder für sich gesehen oder unter Zusammenrechnung mit der Veräußerung von Objekten, die dem betreffenden Gesellschafter allein oder im Rahmen einer anderen Personengesellschaft zuzurechnen sind, den Rahmen der bloßen Vermögensverwaltung, wird der Gesellschafter selbst im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels tätig.

Für die Prüfung, ob auf der Ebene des Gesellschafters ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird, ist der Anteil des Steuerpflichtigen an der Immobilie der Objektgesellschaft oder -gesellschaften für die Ermittlung der »Drei-Objekt-Grenze« jeweils einem Objekt gem. § 39 Abs. 2 Nr. 2 Abgabenordnung (AO) gleichzustellen. Bei Veräußerung von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück an verschiedene Erwerber stellt jeder Miteigentumsanteil ein Zählobjekt i. S. der »Drei-Objekt-Grenze« dar (BFH-Urteil vom 7. Dezember 1995, BStBl. 1996 II S. 367). Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Anleger an der jeweiligen Gesellschaft zu mindestens 10 % beteiligt ist oder, dass der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils an dem veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 € beträgt.

18.1.10 Gewerblicher Grundstückshandel

Wird nicht die Gesellschaftsbeteiligung veräußert, sondern veräußert die Gesellschaft selbst Grundstücke, so gilt dies im Regelfall auch als Vermögensverwaltung und führt bislang daher nach Ablauf der Spekulationsfrist ebenfalls nicht zu steuerpflichtigen Einkünften beim Anleger. Ausnahmsweise können jedoch bei einer Veräußerung der Gesellschaftsanteile oder der jeweiligen Immobilie steuerpflichtige Einkünfte anfallen, sofern eine Qualifikation als gewerblicher Grundstückshandel eintritt. Soweit ein gewerblicher Grundstückshandel gegeben ist, liegen in vollem Umfang gewerbliche Einkünfte vor, die auch die Gewerbesteuerpflicht auslösen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung und der BFH-Rechtsprechung kommt bei der Prüfung, ob ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, der Anzahl der veräußerten Objekte und dem zeitlichen Abstand zwischen Grundstückserwerb und Veräußerung eine besondere Bedeutung zu. Gewerblichen Charakter erlangen die Verkäufe grundsätzlich erst, wenn mehr als drei Objekte veräußert werden und zwischen Grundstückserwerb und Veräußerung ein enger zeitlicher Zusammenhang besteht. Dieses wird von der Rechtsprechung bei einem Zeitraum von bis zu fünf Jahren stets angenommen. Diese Regelung gilt auch für den An- und Verkauf von »anderen Objekten«. Andere Objekte im Sinne der Verwaltung sind Mehrfamilienhäuser, Hotels, Büros, Fabriken und Pflegeheime. Jedoch ist auf der Ebene der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaften und nach dem wirtschaftlichen Konzept die Veräußerung der Immobilien nicht vor dem Ablauf von rund 12 Jahren vorgesehen. Daher wird die Betätigung der Gesellschaft als nicht gewerblich eingestuft.

Auch für den Fall, dass auf der Ebene der Gesellschaften ein gewerblicher Grundstückshandel nicht anzunehmen ist, kann es auf der Ebene des Gesellschafters zu einem solchen kommen, denn bei der Abgrenzung des gewerblichen Grundstückshandels zur privaten Vermögensverwaltung müssen alle Aktivitäten des Gesellschafters am Grundstücksmarkt einbezogen werden.

Nach dem BMF-Schreiben vom 26. März 2004 rechnet die Finanzverwaltung die (mittelbare) Veräußerung durch die Gesellschaft den einzelnen Gesellschaftern anteilig zu, insbesondere sofern eine Beteiligung in Höhe von mindestens 10 % an der Gesellschaft besteht oder, wenn eine Beteiligung von weniger als 10 % einen Verkehrswert von mehr als 250.000 € hat. Eine Zurechnung erfolgt auch, wenn der Anteil an dem veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 € beträgt.

Bei einer Zusammenrechnung eigener Objektverkäufe des Gesellschafters oder auch weiteren Grundstücksverkäufen von Personengesellschaften oder Gemeinschaften, an denen der Gesellschafter beteiligt ist, mit denen der Gesellschaft bzw. der Fondsgesellschaften kann insoweit die Grenze zum gewerblichen Grundstückshandel überschritten werden. Gleiches gilt nach Auffassung der Finanzverwaltung in den Fällen, in denen die Beteiligung an der Gesellschaft veräußert wird. Inwieweit es beim einzelnen Gesellschafter zu einer Gewerblichkeit kommen kann, muss unter Hinzuziehung sämtlicher Grundstücksverkäufe dieses Gesellschafters anhand des jeweiligen Einzelfalles geprüft und erforderlichenfalls mit dem persönlichen Steuerberater geklärt werden.

18.2 Verfahrensrecht

18.2.1 Feststellung der Einkünfte

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2a AO einheitlich und gesondert durch das für die Gesellschaft zuständige Finanzamt (§ 18 Nr. 4 AO) festgestellt. Im Rahmen dieser Feststellung werden auch die Feststellung der Gewinn-/Verlustverteilung auf die einzelnen Gesellschafter sowie eine eventuelle Feststellung des verrechenbaren Verlustes gemäß §§ 15b/15a EStG durchgeführt (§ 15b Abs. 4 EStG bzw. § 15a Abs. 4 EStG). Ferner sind die vom Gesellschafter persönlich getragenen Sonderwerbungskosten bereits im Feststellungsverfahren zu erklären, da ausschließlich in diesem Verfahren die Höhe der Einkünfte festgestellt wird. Eine Geltendmachung der Sonderwerbungskosten im Veranlagungsverfahren des Gesellschafters kommt nicht in Betracht. Daher ist es erforderlich, dass die Anleger ihre Sonderwerbungskosten der Gesellschaft rechtzeitig vor Erstellung der Feststellungserklärung mitteilen. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag soll die Meldung der Sonderwerbungskosten bis zum 28. Februar des Folgejahres erfolgen. Anderenfalls ist die Gesellschaft berechtigt, diese Sonderwerbungskosten im Rahmen ihrer Feststellungserklärung nicht zu berücksichtigen.

Die von dem für die Fondsgesellschaft zuständigen Finanzamt an die Wohnsitzfinanzämter der Gesellschafter mitgeteilten anteiligen Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung und Kapitalvermögen sind für diese bindend (§ 182 AO). Einwendungen gegen die Feststellungen des Finanzamtes bezüglich der Höhe oder der Verteilung der Einkünfte können nur gegenüber diesem und nicht gegenüber den Wohnsitzfinanzämtern und nur durch einen zur Geschäftsführung berufenen Gesellschafter erhoben werden. Der endgültigen Feststellung der Einkünfte geht grundsätzlich eine steuerliche Außenprüfung voraus. Bis dahin werden die Einkünfte grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Nachprüfung gemäß § 164 AO festgestellt.

18.2.2 Umsatzsteuer

Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft ist u. a. der Erwerb, das Halten und Verwalten von vermögensverwaltenden Beteiligungen an den Objektgesellschaften, deren Zweck die langjährige Vermietung und Verpachtung von stationären/teilstationären Pflegeeinrichtungen ist. Die Fondsgesellschaft ist daher nicht Unternehmer im Sinne des UStG. Etwaige Leistungen der Fondsgesellschaft unterliegen somit nicht der Umsatzsteuer. Die Fondsgesellschaft ist daher auch nicht berechtigt, die auf Eingangsleistungen lastende Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend zu machen.

Die Objektgesellschaften führen durch die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken umsatzsteuerfreie Umsätze aus (§ 4 Nr. 12 a) UStG). Ein Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung ist möglich, wenn die Vermietung an Gewerbemieter erfolgt, die wiederum Umsätze erzielen, die zum Vorsteuerabzug berechtigen. Da die im vorliegenden Investmentvermögen enthaltenen stationären/teilstationären Pflegeeinrichtungen regelmäßig nur umsatzsteuerfreie Leistungen erbringen (§ 4 Nr. 16 UStG), ohne für empfangene Leistungen die Vorsteuer abziehen zu können, scheidet die Option für die Objektgesellschaften, ihre Umsätze steuerpflichtig zu behandeln, aus. Bei den in der Prognoserechnung angesetzten Werten handelt es sich daher um Bruttowerte.

Gewerbesteuer

Die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaften üben mit ihren jeweiligen Tätigkeiten ausschließlich vermögensverwaltende Tätig-

keiten aus. Eine Gewerbesteuerpflicht für die Erträge der Gesellschaften entsteht daher nicht. Soweit für einzelne Gesellschafter ein gewerblicher Grundstückshandel gegeben ist, liegen für diese Gesellschafter in vollem Umfang gewerbliche Einkünfte vor, die auf Ebene des jeweiligen Anlegers eine Gewerbesteuerpflicht auslösen.

18.2.3 Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

Bei einer Schenkung hat dies zur Folge, dass die unentgeltliche Übertragung von Beteiligungen mit belastetem Grundbesitz als gemischte Schenkung zu qualifizieren ist, denn der Beschenkte übernimmt auch die anteiligen Schulden des Schenkers. Der unentgeltliche Teil der gemischten Schenkung unterliegt der Schenkungsteuer, der entgeltliche Teil hingegen kann ein privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 EStG darstellen, sofern die Schenkung innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb der Beteiligung erfolgt. Bei Übergang in einem Erbfall kommt eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil nicht in Betracht. Es handelt sich immer um eine vollunentgeltliche Übertragung. Die Grundbesitzbewertung richtet sich nach der Art und Nutzung des Grundstücks. Nach § 182 BewG ergeben sich die folgenden Bewertungsverfahren: Vergleichswert-, Ertragswert- sowie Sachwertverfahren.

Der Grundbesitzwert (dies gilt auch für den Grundbesitzwert der jeweiligen Objektgesellschaft) ist gemäß § 12 Abs. 3 ErbStG mit dem nach § 151 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BewG auf den Bewertungsstichtag festgestellten Wert anzusetzen. Die Bewertung des Grundvermögens ist in den §§ 176ff BewG geregelt. Den Bewertungen ist der gemeine Wert zu Grunde zu legen (§ 177 BewG). Das Bewertungsgesetz sieht vor, dass die Bewertung von Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, im Ertragswertverfahren zu erfolgen hat (§ 182 Abs. 3 Nr. 2 BewG).

Der Ertragswert ergibt sich aus dem Bodenwert, der aus den Bodenrichtwerten des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet wird und dem Gebäudeertragswert. Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswertes ist der Reinertrag, also die Mietentgelte abzüglich Bewirtschaftungskosten und einer Verzinsung des Bodenwertes jeweils für die nächsten zwölf Monate mit einem variablen Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend für die Höhe des Vervielfältigers sind der jeweils anzuwendende Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Bei einem Liegenschaftszinssatz von

beispielsweise 6,5 v. H. und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren (die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Altenwohnheime ist gemäß Anlage 22 zu § 185 Abs. 3 S. 3, § 190 Abs. 4 S. 2 BewG mit 50 Jahren anzusetzen) beträgt der Vervielfältiger 14,15.

Sofern ein niedrigerer als der nach den §§ 179, 182 bis 196 BewG ermittelte gemeine Wert nachgewiesen werden kann, etwa durch die Bewertung eines Gutachters, ist dieser gemäß § 198 BewG anzusetzen. Von dem AIF aufgenommenes Fremdkapital kann mit dem Nennwert bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs für Zwecke der Erbschaftsteuer abgezogen werden.

Die vorgenannten Grundsätze gelten auch bei treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen. Für erbschaft- und schenkungsteuerliche Zwecke gilt bei der Übertragung der Ansprüche aus einem Treuhandverhältnis als Gegenstand der Zuwendung der Herausgabeanspruch des Treugebers nach § 667 BGB gegen die Treuhänderin (Bayerisches Landesamt für Steuern, Verfügung vom 14. Januar 2013, S 3811.1.1-4/St 34). Danach handelt es sich bei dem Herausgabeanspruch um einen einseitigen Sachleistungsanspruch, dessen steuerliche Bewertung sich daran orientiert, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treugutes.

Im Ergebnis gelten für treuhänderisch gehaltene Beteiligungen an geschlossenen Immobilien-AIF die gleichen Bewertungsverfahren wie für direkt gehaltene Anteile. Für die Berechnung der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer sind sämtliche Erwerbe von Todes wegen bzw. Schenkungen, die der Anleger vom Erblasser bzw. Schenker innerhalb von zehn Jahren erhalten hat, zu berücksichtigen.

18.2.4 Grunderwerbsteuer

Im Investitions- und Finanzierungsplan wurde die Grunderwerbsteuer für den Erwerb von Grundstücken mitsamt der darauf belegenen Immobilie mit einem Steuersatz in Höhe von 5,5 % bezogen auf den Kaufpreis berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG gilt u. a. der unmittelbare oder mittelbare Übergang von mindestens 95 % der Anteile an einer Grundstückspersonengesellschaft auf neue Gesellschafter als ein auf die Übereignung eines Grundstücks auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft, das Grunderwerbsteuer auslöst. Bei der Ermittlung des Vomhundertsatzes bleibt der Erwerb von Anteilen von Todes wegen außer Betracht. Die Regelung findet auch Anwendung auf den Eintritt in eine Grundstückspersonengesellschaft über eine Treuhänderin. Änderungen der Beteiligung am Gesellschaftsvermögen von sog. Altgesellschaftern im Verhältnis zueinander sind dagegen in der Regel nicht zu berücksichtigen. Zu Zweifelsfragen hat die Finanzverwaltung gleich lautende Ländererlasse herausgegeben (Gleich lautende Erlasse vom 12. November 2018,

BStBl. I 2018, S. 1314). Unter einem Anteil an der Personengesellschaft ist der Anteil der einzelnen Gesellschafter am Gesellschaftsvermögen zu verstehen. Dieser definiert sich als der den einzelnen Gesellschaftern zustehende Wertanteil am Reinvermögen und ist ein schuldrechtlicher, gesellschaftsvertraglicher Anspruch des einzelnen Gesellschafters gegen die Gesamtheit.

18.2.5 Steuerliche Risiken

Zu den Risiken dieses Investmentvermögens unter steuerlichen Aspekten wird auf die entsprechenden Ausführungen im Kapitel »Risiken« verwiesen.

18.2.6 Stand der steuerlichen Beurteilung

Bei der Betrachtung der steuerlichen Grundlagen einer Beteiligung an der Fondgesellschaft wurde die deutsche Besteuerung von Privatpersonen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und die die Beteiligung nicht im Betriebsvermögen halten, zugrunde gelegt. Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Investmentvermögens sind im Verkaufsprospekt dargestellt. Allerdings können einzelne Aspekte des Anlegers nicht berücksichtigt werden, die sich aus den persönlichen Umständen des Anlegers ergeben. Jedem Beteiligungsinteressenten wird daher dringend empfohlen, sich hinsichtlich der Steuerfolgen bei einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft mit seinem persönlichen Steuerberater in Verbindung zu setzen und sich von diesem beraten zu lassen. Die Darstellung der steuerlichen Grundlagen beruht auf der aktuellen Rechtslage unter Berücksichtigung der derzeit geltenden Steuergesetze, der Auffassung der Finanzverwaltung sowie der Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Nachfolgende Änderungen der Gesetze, ihre Auslegung durch Gerichte und Finanzverwaltung sowie Änderungen der Verwaltungsauffassung können Auswirkungen auf die dargestellten steuerlichen Grundlagen entfalten. Die Erläuterung der wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Investmentvermögens begründet keine konkrete Steuerberatung, sondern lediglich eine allgemeine Darstellung anlagebezogener Aspekte aus steuerlicher Sicht. Sie erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen. Die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegt jedoch den zuständigen Finanzämtern der Fondsgesellschaft und der Anteilseigner im Rahmen der Veranlagungsverfahren bzw. einer steuerlichen Außenprüfung. Eine Haftung, für die von der Fondsgesellschaft und den Anlegern erstrebte steuerliche Behandlung, kann daher nicht übernommen werden. Letztlich sollten aber nicht die steuerlichen Folgen für das angestrebte Investment ausschlaggebend sein, sondern die langfristigen wirtschaftlichen Erfolgsaussichten des Anlagekonzeptes.

Die ausgeschütteten Erträge des Investmentvermögens unterliegen keinem Quellensteuerabzug.

19. Dienstleistungen und Auslagerungen.

19.1 Dienstleistungen gegenüber der KVG

Die folgenden Unternehmen wurden bzw. werden von der KVG mit für die Anlage wesentlichen Dienstleistungen beauftragt:

- Der Vertrieb von Anteilen an dem AIF erfolgt durch die

  Verifort Capital Distribution GmbH,
  Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen.

  Der Vertrag kann von den Parteien durch schriftliche Mitteilung mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden.

- Die Vermittlung von Fremdkapital für den Erwerb von Immobilienprojekten erfolgt durch die

  Verifort Capital Group GmbH,
  Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen.

  Eine ordentliche Kündigung des Finanzierungsvermittlungsvertrages ist nicht vorgesehen.
  Der Vertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am 31. Dezember 2031.

19.2 Auslagerungen seitens der KVG

Die folgenden Aufgaben wurden bzw. werden von der KVG an die nachfolgenden Unternehmen ausgelagert:

Verifort Capital Group GmbH,
Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen

Diese erbringt die folgenden Leistungen:

- Anlegerverwaltung
  - Annahme des Anlegers und Erfassung von Zeichnungsscheinen,
  - Laufende Anlegerverwaltung.

- Finanz- und Fondsbuchhaltung
  - Anlagenbuchhaltung,
  - Kreditoren- und Debitorenbuchhaltung,
  - Finanzbuchhaltung,
  - Abschlüsse,
  - Steuern,
  - Anteilsscheine und Ausschüttungen.

- Due Diligence (technisch, betriebswirtschaftlich, juristisch) bei Transaktionen sowie Property Management

Verifort Capital Asset Management GmbH,
Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen

Diese erbringt die folgenden Leistungen:

- Asset Management
  - Objektübernahme,
  - Analyse und Strategieentwicklung,
  - Bewirtschaftung Objekte,
  - Reporting an die Auftraggeberin bzw. an den von dieser beauftragten Portfoliomanager.

Die KVG ist jederzeit berechtigt, den vorgenannten Unternehmen in Bezug auf die ausgelagerten Aufgaben Weisungen zu erteilen. Sie kann ihnen auch kündigen und die entsprechenden Aufgaben auf Dritte auslagern oder selbst erledigen. Auslagerungsbeauftragter bei der KVG ist der Geschäftsleiter Portfoliomanagement.

20. Berichte, Geschäftsjahr, Abschlussprüfer.

128

20.1 Jahresberichte

Die KVG veröffentlicht den Jahresbericht eines Geschäftsjahres des AIF jeweils zum 30. Juni des folgenden Geschäftsjahres. Die Jahresberichte werden im Bundesanzeiger veröffentlicht. Sie können zudem von einem Anleger als Druckversion kostenlos telefonisch, per Post oder per E-Mail über die nachfolgend genannten Kontaktdaten der KVG angefordert werden und sind als digitale Version über die in den Kontaktdaten angegebene Internetadresse kostenlos zu beziehen.

ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH
Maximiliansplatz 12, 80333 München
Telefon +49 89 2620222-0
Telefax +49 89 2620222-99
E-Mail info@adrealis-kvg.de

20.2 Offenlegung der gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen

Die gemäß § 300 KAGB erforderlichen und den Anlegern durch die KVG offenzulegenden Informationen sind die folgenden:

1. Prozentualer Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten;

2. Jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement des AIF,

3. Das aktuelle Risikoprofil des AIF und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme,

4. Alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die KVG für Rechnung des AIF Leverage einsetzen kann sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden;

5. Die Gesamthöhe des Leverage des betreffenden AIF.

Diese Informationen werden jeweils zum 30. Juni des folgenden Geschäftsjahres im Jahresbericht veröffentlicht.

Zusätzlich werden etwaige Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle den Anlegern unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung auf der Internetseite der KVG bekanntgegeben.

20.3 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des AIF entspricht dem Kalenderjahr und endet bis zur Auflösung des AIF jeweils am 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres.

20.4 Abschlussprüfer

Die KVG hat innerhalb von sechs Monaten nach dem Ende eines Geschäftsjahres den Jahresbericht nach den Vorschriften des HGB und KAGB aufzustellen und offenzulegen. Jahresabschluss und Lagebericht sind von einem Angehörigen der wirtschaftsprüfenden Berufe oder der vereidigten Buchprüfer, der von der Gesellschafterversammlung bestimmt wird, zu prüfen.

Für die Geschäftsjahre 2023 bis 2031 wird der Abschlussprüfer jeweils von der Gesellschafterversammlung benannt. Mit der Prüfung des Investmentvermögens einschließlich des Jahresberichtes jeweils für die Geschäftsjahre 2020 bis einschließlich 2022 soll die Mazars GmbH & Co. KG, Köln Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft beauftragt werden.

21. Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Publikums-AIF.

130

Die Gesellschaft wurde befristet gegründet und endet grundsätzlich zum 31. Dezember 2031, ohne dass es eines gesonderten Auflösungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung bedarf. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit ein-facher Stimmenmehrheit etwas anderes. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal um bis zu fünf Jahre verlängert werden. Der Beschluss über die Verlängerung der Laufzeit ist nur wirksam, wenn die Verlängerung begründet werden kann.

Anstelle der Kündigung des Verwaltungsrechts und Abwicklung der Fondsgesellschaft durch die Verwahrstelle kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Genehmigung der BaFin das Verwaltungsrecht auf Basis der bisherigen Anlagebedingungen auf eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit entsprechender Erlaubnis (aufnehmende Kapitalverwaltungsgesellschaft) übertragen. Die Übertragung wird frühestens mit Erteilung der Genehmigung der Bundesanstalt wirksam. Das Verfahren richtet sich nach den Regelungen der §§ 154 Abs. 2 S. 2 i. V. m. 100b Abs. 1, 3 und 4 KAGB.

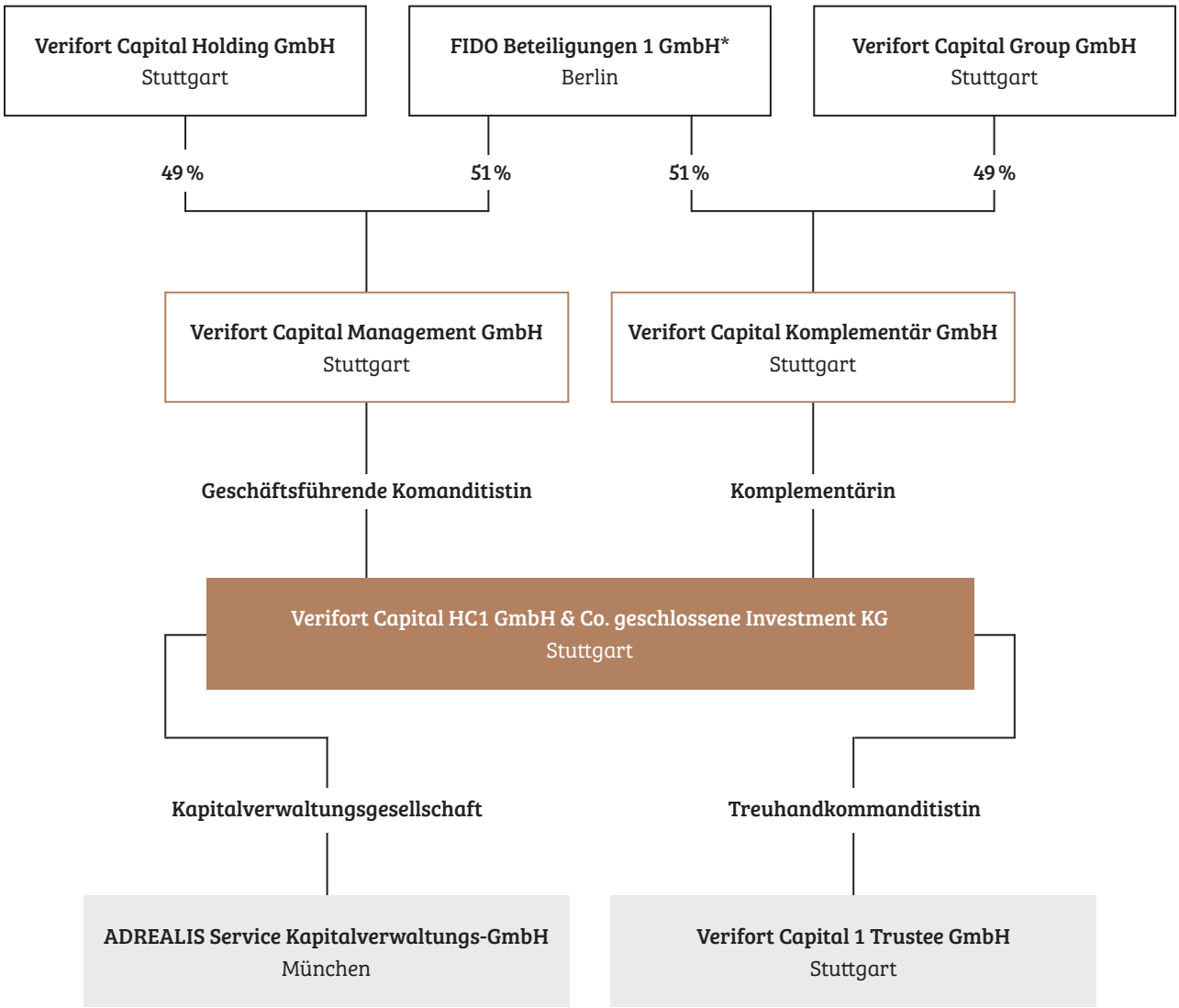
Wünscht die Fondsgesellschaft einen Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft, ist der bestehende Bestellungsvertrag (i) im Falle der ordentlichen Kündigung unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderquartals, (ii) im Falle einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen und darüber hinaus eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft zu bestellen. Für eine etwaige Übergangsphase ist die bisherige Kapitalverwaltungsgesellschaft (auch) nachvertraglich verpflichtet, den Fonds so lange (längstens jedoch sechs Monate) weiter zu verwalten, bis eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft wirksam bestellt wurde.

Im Falle der Auflösung der Gesellschaft findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind, wenn die Gesellschafter nicht etwas anderes beschließen, die geschäftsführenden Kommanditisten und die persönlich haftende Gesellschafterin.
Vom Vermögen, das sich nach Befriedigung der Gläubiger, Auszahlung positiver laufender Konten abzüglich eines möglichen Kontos »ausstehende Einlagen« sowie nach Auszahlung von entnahmefähigen Beträgen, die stehen gelassen worden sind, ergibt, erhält die KVG von der Gesellschaft eine einmalige Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 1,750 % der Verkaufspreise der Immobilien inklusive geltender Umsatzsteuer, sofern diese nicht bereits zum Zeitpunkt des Verkaufs der entsprechenden Fondsimmobilie vor Auflösung der Gesellschaft ausgezahlt wurde. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. anfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen sowie Kosten der Bewertung belastet. Das nach Berücksichtigung dieser Vergütungen sowie nach Berücksichtigung einer evtl. erfolgsabhängigen Vergütung verbleibende Vermögen wird im Verhältnis der gezeichneten Kapitaleinlagen verteilt.

Das Investmentvermögen kann nicht auf ein anderes Investmentvermögen übertragen werden.

22. Darstellung AIF-Struktur.

132 Fondsstruktur



*Es handelt sich um ein Unternehmen außerhalb der Verifort Capital Gruppe.

23. Besondere Informationen für Fernabsatzverträge.

134

Gemäß § 312d Abs. 2 BGB i. V. m. Art. 246b § 1 und § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) sind bei Vorliegen eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrages oder bei Vorliegen eines Fernabsatzvertrages über Finanzdienstleistungen dem Anleger die nachfolgend aufgeführten Informationen zur Verfügung zu stellen.

23.1 Informationen über die wesentlichen Vertragspartner; Aufsichtsbehörden

Fondsgesellschaft
Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Sitz: Tübingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart (HRA 737176)
Ladungsfähige Anschrift: Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen
Geschäftsführer: Verifort Capital Komplementär GmbH, Verifort Capital Management GmbH

a. Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft (Komplementärin)
Verifort Capital Komplementär GmbH
Sitz: Tübingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart (HRB 382759)
Ladungsfähige Anschrift: Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen
Geschäftsführer: Frank M. Huber, Andreas Beckmann, Hendrik Böhrnsen

b. Geschäftsführerin der Fondsgesellschaft (Geschäftsführende Kommanditistin)
Verifort Capital Management GmbH
Sitz: Tübingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart (HRB 729850)
Ladungsfähige Anschrift: Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen
Geschäftsführer: Frank M. Huber, Andreas Beckmann, Hendrik Böhrnsen

c. Treuhandkommanditistin (Treuhänderin)
Verifort Capital I Trustee GmbH
Sitz: Tübingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart (HRB 773560)
Ladungsfähige Anschrift: Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen
Geschäftsführer: Johann Alexander Cormann

d. Initiator des Beteiligungsangebots, Prospektherausgeber, Vertreter
ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH
Sitz: München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 258883)
Ladungsfähige Anschrift: Maximiliansplatz 12, 80333 München
Geschäftsführer: Hendrik Böhrnsen, Torsten Schlüter

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)
ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH
Sitz: München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 258883)
Ladungsfähige Anschrift: Maximiliansplatz 12, 80333 München
Geschäftsführer: Hendrik Böhrnsen, Torsten Schlüter

e. Verwahrstelle
Rödl AIF Verwahrstelle GmbH
Sitz: Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg HRB 127684)
Ladungsfähige Anschrift: Kehrwieder 9, 20457 Hamburg
Geschäftsführer: Prof. Dr. Christian Rödl, Dr. Ralf Ellerbrok, Wolfgang Kraus, Dr. Hans Weggenmann

23.2 Hauptgeschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft

Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF (alternatives Investmentvermögen) im Sinne des § 1 KAGB. Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie gemäß den Anlagebedingungen der Gesellschaft in ihrer jeweils gültigen Fassung in Immobilien zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Die Gesellschaft selbst übt keine nach dem KWG und dem KAGB erlaubnispflichtigen Tätigkeiten aus.

23.3 Aufsichtsbehörden

Zuständige Aufsichtsbehörde für die Aufsicht über das Angebot von Investmentvermögen und die KVG ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24–28, 60439 Frankfurt am Main.

23.4 Vertriebspartner/Vermittler

Der Vertrieb von Anteilen an dem AIF erfolgt durch die Verifort Capital Distribution GmbH, sowie durch weitere Untervermittler. Auskunft über den jeweiligen Vermittler eines Anteils an dem AIF erteilt dem betreffenden Anleger die Verifort Capital Distribution GmbH.

Verifort Capital Distribution GmbH
Sitz: Tübingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart (HRB 764241)
Ladungsfähige Anschrift: Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen

23.5 Informationen zu den Vertragsverhältnissen

23.5.1 Wesentliche Leistungsmerkmale, Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Der Anleger beteiligt sich entweder unmittelbar als Direktkommanditist oder mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin an dem AIF. Das Zeichnungskapital wird in den AIF investiert. Der Anleger schließt mit der Treuhänderin den im vorliegenden Verkaufsprospekt abgedruckten Treuhandvertrag. Mit Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung an die Treuhänderin bietet der Anleger der Treuhänderin den Abschluss des Treuhandvertrages an; dieser kommt mit Annahme der Beitrittserklärung des Anlegers durch die Treuhänderin zustande.

Auf Grundlage des Treuhandvertrages wird die Treuhänderin für Anleger, die dem AIF mittelbar beitreten (Treugeber), die Beteiligung an dem AIF in eigenem Namen, aber auf Rechnung des Anlegers erwerben, halten und verwalten. Anleger, die dem AIF unmittelbar beitreten (Direktkommanditisten), erwerben ihre Beteiligung an dem AIF in eigenem Namen und auf eigene Rechnung.

Im Falle der unmittelbaren Beteiligung an dem AIF besteht zwischen dem Direktkommanditisten und der Treuhänderin ein Verwaltungstreuhandverhältnis. Im Falle der mittelbaren Beteiligung als Treugeber über die Treuhänderin besteht zwischen dem Anleger und der Treuhänderin ein Vollrechtstreuhandverhältnis. Der Treuhandvertrag findet auf beide Formen der Beteiligung Anwendung. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung, dem Kapitel »15. Anteile« dieses Verkaufsprospekts auf Seite 96 ff., dem Gesellschaftsvertrag des AIF und dem Treuhandvertrag, abgedruckt in der Anlage III.

23.5.2 Widerrufsrechte

Dem Anleger steht bei Vertragsschluss im Wege des Fernabsatzes das gesetzliche Widerrufsrecht gemäß der §§ 312g und 357a BGB zu. Die Einzelheiten sind in der Widerrufsbelehrung der Beitrittserklärung dargestellt. Ein darüber hinausgehendes vertraglich vereinbartes Widerrufsrecht besteht nicht.

23.5.3 Leistungsvorbehalte, Risiken

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin ergeben sich keine Leistungsvorbehalte. Eine Beteiligung ist nach der vollständigen Einwerbung des Zeichnungskapitals nicht mehr möglich. Die Rückzahlung der eingezahlten Beträge wird nicht durch einen Dritten garantiert. Bei dem vorliegenden Investmentvermögen handelt es sich um ein Finanzinstrument, welches wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist. Es besteht insbesondere ein Totalverlustrisiko. Für eine ausführliche Darstellung der mit einer Beteiligung an dem AIF verbundenen Risiken wird auf das Kapitel »14. Risiken« auf den Seiten 80 ff. dieses Verkaufsprospekts verwiesen.

23.5.4 Beendigung der Beteiligung, Kündigungsregelungen

Der AIF wurde befristet gegründet und endet grundsätzlich am 31. Dezember 2031, ohne dass es eines gesonderten Auflösungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung bedarf, vorbehaltlich eines abweichenden Gesellschafterbeschlusses. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal um fünf Jahre verlängert werden. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag ist eine ordentliche Kündigung des Gesellschafters in Bezug auf seine Beteiligung ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

23.5.5 Einlagen, Preise

Der Anleger hat eine Kapitaleinlage zzgl. eines Ausgabeaufschlags in Höhe von bis 5 % bezogen auf die Kapitaleinlage zu leisten. Die Mindestzeichnung beträgt 5.000 €; höhere Beträge müssen ganzzahlig durch 1.000 teilbar sein.

23.5.6 Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten, zusätzliche Telekommunikationskosten

Im Rahmen seiner Beteiligung an dem AIF können dem Anleger über die Kapitaleinlage und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von bis 5 % der Kapitaleinlage hinaus weitere Kosten entstehen, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung von Anteilen am Investmentvermögen verbunden sind.

Der Anleger hat, wenn er als Direktkommanditist beitritt oder sich später direkt in das Handelsregister eintragen lassen möchte, die Kosten der Handelsregistereintragung (Notar und Amtsgericht) zu tragen. Sie sind geregelt im Gesetz über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Kostenordnung), in §§ 79 f. KostO für Eintragungen in das Handelsregister sowie in §§ 140 ff. KostO für die Kosten der Notare.

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag können rückständige Einlagen der Anleger in Höhe von 5 %-Punkten p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank gemäß § 247 BGB zu Lasten des säumigen Anlegers verzinst werden.

Zur Ermittlung der Abfindung, die ein Anleger bei Ausscheiden aus dem AIF erhält, ist auf den Tag des Ausscheidens der Nettoinventarwert gemäß §§ 271 Abs. 1 i. V. m. 168 Abs. 1 KAGB zu ermitteln. Scheidet ein Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten der Ermittlung der AIF. In allen anderen Fällen sind diese Kosten vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen.

Generell sind von dem Anleger persönlich veranlasste Kosten wie Telefonkosten, Porto, Bankgebühren, Steuerberatungskosten, Kosten aufgrund der Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung bzw. für eine eventuelle Vertretung des Anlegers auf einer Gesellschafterversammlung oder die aufgrund der Besichtigung einer Fondsimmobilie entstehenden Reisekosten selbst zu tragen.

Bei Veräußerungen der Beteiligung sind ggf. entstehende Nebenkosten in Form von Gutachter- oder Transaktionskosten von dem Anleger zu tragen. Des Weiteren können Notarkosten und Gerichtsgebühren, die durch die Übertragung oder den Übergang einer Beteiligung infolge eines Todesfalls entstehen, anfallen.

Im Falle einer persönlichen Anteilsfinanzierung entstehen für den betreffenden Anleger neben laufenden Zins- und Tilgungszahlungen möglicherweise weitere Kosten, z. B. Bankgebühren oder Vorfälligkeitsentschädigungen bei vorzeitiger Rückzahlung.

23.5.7 Zahlung, Erfüllung der Verträge

Die Kapitaleinlage (Zeichnungsbetrag) zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung der Annahme der Beitrittserklärung auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Gesellschaft zu überweisen. Bei nicht fristgerechter Einzahlung ist der AIF nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen zu verlangen oder den betreffenden Anleger aus der Gesellschaft auszuschließen. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung sowie aus dem Gesellschaftsvertrag.

23.5.8 Rechtsordnung und Gerichtsstand

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen vor und nach dem Beitritt sowie für den Beitritt selbst findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag sowie für den Treuhandvertrag Tübingen vereinbart.

23.5.9 Vertragssprache

Die Vertragssprache ist deutsch. Die Kommunikation erfolgt ausschließlich in deutscher Sprache.

23.5.10 Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, Zeichnungsfrist

Die Informationen in dieser Verbraucherinformation bleiben bis zur Bekanntgabe von Änderungen gültig. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen. Die Möglichkeit zur Beteiligung an dem AIF endet mit der vollständigen Zeichnung des Zeichnungskapitals, spätestens am 30. April 2022, sofern die geschäftsführende Kommanditistin nach Abstimmung mit der KVG die Zeichnungsfrist nicht verlängert. Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach Abstimmung mit der KVG nach freiem Ermessen – ohne, dass es hierfür der Mitwirkung der Gesellschafter bedarf und ohne weitere Voraussetzungen – berechtigt, durch schriftliche, gegenüber der Gesellschaft abzugebende Erklärung den Schließungstermin einmal oder mehrmals zu verschieben, längstens jedoch auf einen Zeitraum von 18 Monaten ab Vertriebsbeginn. Gleichsam ist die geschäftsführende Kommanditistin nach Abstimmung mit der KVG nach freiem Ermessen berechtigt, die Kapitalerhöhung (unabhängig vom Erreichen des Emissionsvolumens) vorzeitig zu beenden und damit den (ggf. auch verschobenen) Schließungstermin vorzuverlegen.

23.5.11 Außergerichtliche Streitschlichtung

Für die Beilegung von Meinungsverschiedenheiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger (unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen) die nachfolgende Schlichtungsstelle anrufen:

Deutsche Bundesbank
Schlichtungsstelle Postfach 10 06 02, 60006 Frankfurt am Main

Telefon +49 69 9566-3232
Telefax +49 69 709090-9901
E-Mail schlichtung@bundesbank.de
www.bundesbank.de

Die Voraussetzungen für den Zugang regelt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung, die bei der Schlichtungsstelle erhältlich ist. Der Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist der Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank in Textform in deutscher Sprache (z. B. Schreiben, E-Mail, Fax) zu übermitteln. In dem Antrag ist die Streitigkeit zu schildern und ein konkretes Begehren darzulegen. Dem Antrag sind ggf. weitere zum Verständnis der Streitigkeit erforderliche Unterlagen beizufügen (z. B. Stellungnahmen, Belege und sonstige Mitteilungen). Im Schlichtungsverfahren hat der Anleger als Antragsteller zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Schlichtungsstelle und keine Gütestelle, die die Streitbeilegung betreibt, angerufen und keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat und dass ein Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe nicht abgelehnt worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg bot oder mutwillig erschien.

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

Telefon +49 30 257616-90
Telefax +49 30 257616-91
E-Mail info@ombudsstelle.com
www.ombudsstelle.com

23.5.12 Hinweise zum Bestehen eines Garantiefonds/einer Einlagensicherung

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung (etwa durch eine Beteiligung an einem Einlagensicherungsfonds oder an einer vergleichbaren Einrichtung) oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.

24. Informationen zur Datenverarbeitung.

142 Die nachfolgenden Informationen gelten für die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten aufgrund der Zeichnung des Anlegers.

Personenbezogene Daten sind alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen. Unter der Verarbeitung von Daten versteht man insbesondere deren Erhebung, Speicherung, Verwendung und Übermittlung.

24.1 Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Verantwortlicher für die Datenerhebung

Verifort Capital Management GmbH
Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen
Telefon +49 7071 3665-100
Telefax +49 7071 3665-77
E-Mail info@verifort-capital.de

24.2 Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

Adam Babut
E-Mail datenschutz@verifort-capital.de

24.3 Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

24.3.1 Zwecke der Verarbeitung

Ihre personenbezogenen Daten werden zur Begründung und Verwaltung Ihrer Beteiligung an dem AIF einschließlich der Beantwortung von Anfragen sowie der Abrechnung von Provisionszahlungen gegenüber Vermittlern verarbeitet. Die Verarbeitung dient zudem der Erfüllung rechtlicher Vorschriften.

24.3.2 Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Rechtsgrundlagen der Verarbeitung sind gem. Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO die erteilte Einwilligung (zu der Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten zu einem bestimmten Zweck), bei Verträgen mit natürlichen Personen Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO (Vertrag oder Vertragsanbahnung, nämlich Treuhandvertrag bzw. Treuhand- und Servicevertrag), bei Verträgen mit juristischen Personen Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO (berechtigtes Interesse, nämlich Kommunikation mit vertragsrelevanten Ansprechpartnern) sowie grundsätzlich Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO (gesetzliche Pflichten, insbesondere steuer- und handelsrechtliche sowie geldwäscherechtliche Vorschriften). Für die Abrechnung von Provisionen gegenüber Vermittlern sowie die Unterbreitung künftiger Beteiligungsangebote ist jeweils Rechtsgrundlage Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO (berechtigtes Interesse, nämlich Erfüllung der Provisionsansprüche bzw. Angebot von Leistungen).

24.4 Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden.

Zu diesen Zwecken verarbeiten wir folgende Kategorien Ihrer personenbezogenen Daten:

- Stammdaten (z. B. Namen, Postadressen, Geburtsdatum/-ort, Staatsangehörigkeit),
- Kontaktdaten (z. B. E-Mail-Adressen, Telefonnummern) Steuerlich relevante Daten (z. B. Wohnsitzfinanzamt, Steuernummer/Steuer-ID-Nummer),
- Identitätsnachweise (z. B. Kopie von Personalausweis oder Reisepass),
- Bankdaten,
- PEP-Status.

24.5 Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Die Datenverarbeitung umfasst auch die Übermittlung von Daten an weitere, mit der Durchführung und Verwaltung der Beteiligung befasste Stellen; insbesondere sind dies die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Verwahrstelle, die Komplementärin und die geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft, der die Beteiligung vermittelnde Vertriebspartner, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Banken sowie ggf. Finanzbehörden und Aufsichtsbehörden.

Wir setzen zudem Dienstleister im Wege der Auftragsverarbeitung bei der Erbringung von Leistungen ein, insbesondere für die Bereitstellung, Wartung und Pflege von IT-Systemen sowie für den Versand von Anlegerschreiben.

24.6 Übermittlung von personenbezogenen Daten an ein Drittland

Es ist nicht geplant, Ihre personenbezogenen Daten an ein Drittland (Länder außerhalb der Europäischen Union bzw. des Europäischen Wirtschaftsraums) oder eine internationale Organisation zu übermitteln.

Sollte künftig eine Übermittlung Ihrer personenbezogenen Daten an ein Drittland oder eine internationale Organisation stattfinden, so geschieht dies ausschließlich unter Einhaltung der Regelungen von Art. 44 und 49 DSGVO.

24.7 Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für ihren Erhebungszweck nicht mehr erforderlich sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen. Wir speichern Ihre Daten auch nach Wegfall des ursprünglichen Erhebungszwecks, wenn wir aus anderen Gründen zur Speicherung der Daten, bspw. zu Archivierungszwecken, berechtigt und/oder verpflichtet sind. Sofern die Daten nicht gelöscht werden, weil sie für andere und gesetzlich zulässige Zwecke erforderlich sind, wird deren Verarbeitung eingeschränkt, d. h. die Daten werden gesperrt und nicht für andere Zwecke verarbeitet. Das gilt z. B. für Daten, die aus handels- oder steuerrechtlichen oder geldwäscherechtlichen Gründen aufbewahrt werden müssen.

24.8 Betroffenenrechte

Sie haben das Recht, seitens der Verantwortlichen Auskunft über die zu Ihrer Person verarbeiteten Daten zu erhalten (Art. 15 DSGVO).

Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 DSGVO).

Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Art. 17, 18 und 21 DSGVO). Sie haben das Recht, die Sie betreffenden personenbezogenen Daten, die sie uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten.

Weiterhin haben Sie das Recht, diese Daten einem anderen Verantwortlichen ohne Behinderung durch die derzeitigen Verantwortlichen zu übermitteln oder zu erwirken, dass eine direkte Übermittlung durch die derzeitigen Verantwortlichen geschieht, sofern dies technisch möglich ist (Art. 20 DSGVO).

Weiterhin besteht ein Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde (Art. 77 DSGVO).

24.9 Pflicht zur Bereitstellung der Daten

Die Angabe Ihrer personenbezogenen Daten im Rahmen der Begründung und Verwaltung Ihrer Beteiligung ist sowohl gesetzlich als auch vertraglich verpflichtend. Ohne Angabe der Daten kann die Beteiligung am Fonds nicht erfolgen und dessen Verwaltung nicht durchgeführt werden.

24.10 Quelle personenbezogener Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden im Rahmen der Vertragsanbahnung in der Regel von dem jeweils die Beteiligung vermittelnden Vertriebspartner erhoben und von diesem an uns weitergeleitet.

24.11 Automatisierte Entscheidungsfindung

Eine automatisierte Entscheidungsfindung oder ein Profiling gem. Art. 22 Abs. 1 und 4 DSGVO findet nicht statt.

24.12 Widerrufsrecht bei Einwilligung

Wenn Sie der Verarbeitung durch die Verantwortlichen durch eine entsprechende Erklärung gem. Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO oder Art. 9 Abs. 2 lit. a DSGVO eingewilligt haben, können Sie die Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen, soweit keine vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten zur Aufbewahrung entgegenstehen. Die Rechtmäßigkeit, der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung, wird durch diesen nicht berührt.

24.13 Information über Ihr Widerspruchsrecht nach Art. 21 DSGVO

Einzelfallbezogenes Widerspruchsrecht

Sie haben das Recht, aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO (Datenverarbeitung im öffentlichen Interesse) und Art. Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO (Datenverarbeitung auf der Grundlage einer Interessenabwägung) erfolgt, Widerspruch einzulegen; dies gilt auch für ein auf diese Bestimmung gestütztes Profiling im Sinne von Artikel 4 Nr. 4 DSGVO.

Legen Sie Widerspruch ein, werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr verarbeiten, es sei denn, wir können zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die Ihre Interessen, Rechte und Freiheiten überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer Daten für unsere Direktwerbung

In Einzelfällen verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten für unsere Direktwerbung. Sie haben das Recht, jederzeit Widerspruch gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten zum Zwecke derartiger Werbung einzulegen; dies gilt auch für das Profiling, soweit es mit solcher Direktwerbung in Verbindung steht.

Widersprechen Sie der Verarbeitung für Zwecke der Direktwerbung, so werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr für diese Zwecke verarbeiten.

Der Widerspruch kann formfrei erfolgen und sollte möglichst gerichtet werden an:

Verifort Capital Management GmbH
Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen
Telefon +49 7071 3665-100
Telefax +49 7071 3665-77
E-Mail info@verifort-capital.de

25. Glossar.

Ausgabeaufschlag	Vom Anleger zu zahlendes Aufgeld oder Aufschlag auf den Nenn- oder Nominalwert (100 %). Er dient der Deckung eines Teils der Kosten, die bei Absatz und Vertrieb der Anteile durch den entsprechenden Dienstleister entstehen und wird an diesen ausgezahlt.
Alternativer Investmentfonds (AIF)	Jeder Organismus für gemeinsame Anlagen einschließlich seiner Anlagezweige, dessen Zweck in gemeinsamen Anlagen besteht und der kein Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere (OGAW) im Sinne der OGAW-Richtlinie ist.
Asset Management	Vermögensverwaltung
Blind Pool	AIF, bei dem zum Zeitpunkt der Anlageentscheidung durch den Investor die Investitionsobjekte noch nicht feststehen, gleichwohl durch die Anlagestrategie feststehen.
Commitment-Methode	Berechnungsmethode nach Art. 8 EU-AIFMD DVO zur Ermittlung des Gesamtrisikos durch Summierung der absoluten Werte aller Positionen.
Direktkommanditist	Anleger, der der Fondgesellschaft ohne Einschaltung eines Treuhänders, d.h. unmittelbar betritt und namentlich im Handelsregister eingetragen ist.
Eigenkapitalrückzahlung	Ausschüttung des Fonds, die nicht dem handelsrechtlichen Gewinn entspricht.
Eigenkapitalvermittlungsvergütung	Vergütung, die die Vermittlung der Anteile an der Fondsgesellschaft an den Vermittler zu zahlen ist.
Eigenkapitalzwischenfinanzierung	Finanzierung zur Überbrückung des Zeitraums zwischen dem Erwerb des Anlagegegenstandes und der eigentlichen bzw. vollständigen Erbringung des Eigenkapitals durch den Anleger.
Einkaufsfaktor	Kennziffer zur Bewertung des Anlageobjektes, die sich aus dem Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete errechnet.
Einlagensicherung	Anlegerschutz zur Sicherung des von ihm angelegten Kapitals durch freiwillige oder gesetzliche Maßnahmen.
Emissionskapital	Das gesamte geplante vom Immobilienfonds eingeworbene Anlegerkapital.
Ertragswertverfahren	Verfahren zur Ermittlung des Wertes von Renditeobjekten durch Kapitalisierung der Reinerträge, die mit diesen Objekten dauerhaft erwirtschaftet werden.
Fremdfinanzierungsvolumen	Umfang der Finanzierungsmaßnahmen, die der Beschaffung von Fremdkapital zur Deckung des Kapitalbedarfs dienen.
Fremdkapitalquote	Kennzahl zur Angabe des prozentualen Verhältnisses zwischen Fremdkapital und Gesamtkapital.
Fungibilität	Handelbarkeit, Verfügbarkeit bzw. Veräußerbarkeit von Anteilen an geschlossenen Investmentvermögen bzw. sonstigen Vermögensgegenständen.

Gesamtkapitalrendite	Rentabilitätsmaß, mit dem die Verzinsung des gesamten eingesetzten Kapitals, bestehend aus dem zugeführten Eigen- und Fremdkapital, berechnet wird.
Gesamtmittelrückfluss	Summe aller Auszahlungen an den Anleger, die sich aus den erwirtschafteten Erträgen des Fonds und der Rückzahlung des ursprünglich eingezahlten Kapitals des Anlegers zusammensetzt. Seine Angabe erfolgt in der Regel in Prozent.
Hafteinlage	Im Handelsregister einzutragender Betrag, bis zu dem ein Kommanditist/ Anleger gegenüber Dritten für Verbindlichkeiten der Gesellschaft einzustehen hat.
Immobilienwertermittlungs-verordnung	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
Indexierung	Dynamisierung eines Betrages durch Knüpfung an eine die Entwicklung bestimmter Indizes zur Absicherung des Inflationsrisikos.
Initialkosten	Initialkosten bezeichnen jene Kosten, die während der Konzeption und des Vertriebs von geschlossenen Investmentvermögen anfallen. Diese Kosten werden nicht gewinnbringend für den Anleger investiert, sondern dienen u. a. der Vergütung von Anbieter, Verwaltungsgesellschaft und Vertrieb. Anlageberater haben eine Aufklärungspflicht über alle für die Entscheidung der Investoren wichtigen Gesichtspunkte, zu denen diese Initialkosten wegen ihrer renditevermindernden Wirkung zählen.
Initialkostenquote	Anteil der Initialkosten, die die Gesellschaft während der Beitrittsphase für fondbezogene Ausgaben zu zahlen hat.
Investmentvermögen	Gesetzlicher Oberbegriff für rechtlich selbständige Vermögen oder Sondervermögen, unter denen Anlegerkapital gebündelt wird.
Jahresnettokaltmiete	Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich vom Mieter zu zahlende Miete ohne jegliche Nebenkosten.
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	Gem. § 17 Abs. 1 KAGB sind Kapitalverwaltungsgesellschaften Unternehmen mit satzungsmäßigem Sitz und Hauptverwaltung im Inland, deren Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, inländische Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen oder ausländische AIF zu verwalten. Die Verwaltung eines Investmentvermögens liegt vor, wenn mindestens die Portfolioverwaltung oder das Risikomanagement für ein oder mehrere Investmentvermögen erbracht wird.
Kommanditgesellschaft	Nach § 161 HGB ist eine Gesellschaft, deren Zweck auf den Betrieb eines Handelsgewerbes unter gemeinschaftlicher Firma gerichtet ist, ist eine Kommanditgesellschaft, wenn bei einem oder bei einigen von den Gesellschaftern die Haftung gegenüber den Gesellschaftsgläubigern auf den Betrag einer bestimmten Vermögenseinlage beschränkt ist, während bei dem anderen Teil der Gesellschafter eine Beschränkung der Haftung nicht stattfindet.
Kommanditist	Gesellschafter, bei dem in Abgrenzung zum Komplementär die Haftung gegenüber den Gesellschaftsgläubigern auf den Betrag einer bestimmten Vermögenseinlage beschränkt ist.

Kommanditkapital	Von den Kommanditisten und jedem einzelnen Kommanditisten eingebrachtes Kapital.
Leverage-Hebel	Hebel in Bezug auf den Gewinn und die Eigenkapitalrentabilität, indem diese durch die Aufnahme von Fremdkapital gesteigert werden, solange der Fremdkapitalzinssatz niedriger ist als die durchschnittliche Verzinsung des gesamten eingesetzten Kapitals.
Liquiditätsprognose	In Liquiditätsprognosen werden die zu erwartenden Zuflüsse und Abflüsse zu einem festgelegten Prognosezeitraum ermittelt und ausgewiesen. Bei der Ermittlung der geplanten Zahlungsflüsse ist es möglich, verschiedene Faktoren zu berücksichtigen.
Mündelsichere Investition	Auf formlosen Antrag im Rahmen des § 1811 BGB vom Vormundschaftsgericht für »mündelsicher« erklärte Investitionsanlage, die den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Vermögensverwaltung nicht zuwiderläuft.
Nettoinventarwert (NAV)	Der Net Asset Value (NAV) oder Nettoinventarwert wird durch Bewertung des Investmentvermögens ermittelt. Er ergibt sich aus der Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände abzüglich sämtlicher Verbindlichkeiten. Der Nettoinventarwert pro Anteil errechnet sich durch die Division des Wertes des Investmentvermögens durch die Zahl der in Verkehr gelangten Anteile.
Nettovermögenswert	Der Nettovermögenswert drückt den rechnerischen Substanzwert eines Fonds aus Sicht des Anlegers aus.
Objektgesellschaft	Eine Objektgesellschaft ist eine zur Erreichung eines engen und genau definierten Zwecks gegründete Gesellschaft.
Platzierungsphase	Zeitraum, in dem Anteile einer Fondgesellschaft einem bestimmten Investorenkreis angeboten werden.
Prime Broker	Ganz oder überwiegend auf die Bedienung von Hedgefonds spezialisierter Finanzdienstleister. Wichtige Tätigkeiten umfassen dabei die Bereitstellung von Fremdkapital gegen Sicherheiten zur Finanzierung von Einschuss und Nachschuss, Aufforderungen an Terminmärkte, die Beschaffung von Wertpapieren, Intermediärdiensten in Zusammenhang mit einer Wertpapierleihe, die Besorgung und Abrechnung von Wertpapiergeschäften, die der Hedge-Fonds tätigt und auch die Verwahrung von Wertpapieren.
pro rata	anteilig
Property Management	Teilgebiet des Immobilienmanagements und operatives Objektmanagement mit den Bereichen Planung, Steuerung, Controlling, Reporting und Risikomanagement.
Publikums-AIF	Ein Publikums-AIF ist ein Alternativer Investmentfonds in den auch Privatanleger investieren dürfen.
Treugeber	Natürliche oder juristische Person, die dem Treuhänder Sachen oder Rechte im Hinblick auf eine Treuhandschaft überträgt und über die Treuhänder/Treuhandkommanditisten mittelbar eine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft hält.

Treuhänder	Natürliche oder juristische Person, über die sich Anleger an der Anlagegesellschaft beteiligen. Sie nimmt nach außen die volle Rechtsstellung eines Eigentümers an, insbesondere haftet sie. Im Innenverhältnis ist sie dem Treugeber jedoch verpflichtet, nur gem. des Treuhandvertrages an der Anlagegesellschaft zu beteiligen.
Treuhandkommanditist	Natürliche oder juristische Person, die sich für Anleger im eigenen Namen an einer Anlagegesellschaft beteiligt ist, aber auf Rechnung und Risiko des Treugebers handelt.
Treuhandvertrag	Vertrag zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen der Treuhänderin und dem Treugeber, insbesondere der Rechte und Pflichten sowie weiterer Vereinbarungen.
Verbraucherpreisindex (VPI)	Der Verbraucherpreisindex ist ein Preisindex, der die durchschnittliche prozentuale Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen misst, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen.
Verkehrswert	Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Begebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften und sonstigen Beschaffenheiten des Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.
Verlustrücktrag	Verrechnung von aktuellen Verlusten mit zeitlich vorherigen Gewinnen.
Wesentliche Anlegerinformationen (wAI)	Gesetzlich vorgeschriebenes kompaktes Informationsblatt zur Information von Anlegern über die wesentlichen Inhalte eines AIF.
Wertentwicklungsrisiko	Risiko der Wertveränderung, das vom Anleger im Hinblick auf das von ihm investierte Kapital zu tragen ist.
Wertsicherungsklausel	Klausel zur Sicherung der Geldschuld vor Veränderungen des Geldwertes, insbesondere zum Schutz vor Inflationsrisiken, indem die Zahlungsverpflichtungen an Preisentwicklungen angepasst werden.
Zeichnungskapital	Betrag, zu dessen Einzahlung der Investor sich im Zeichnungsschein dem Fonds gegenüber verpflichtet.
Zeichnungsphase	Vom Emittenten festgelegter Zeitraum, innerhalb dessen Anteile an einem AIF zu einem festgelegten Preis gezeichnet werden können.

Anlage I: Anlagebedingungen.

150

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
(nachstehend »Gesellschaft« oder »AIF« genannt)

extern verwaltet durch die

ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, München
(nachstehend »AIF-KVG« genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen inländischen Publikums-AIF Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

§ 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Immobilien (§ 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB),
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nummer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,
3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB zum Zwecke des Liquiditätmanagements,
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

§ 2 Anlagegrenzen

1. Die Gesellschaft muss mindestens 70 % des investierten Kapitals und darf bis zu 100 % des investierten Kapitals in die unter § 1 Ziffer 1 und 2 aufgezeigten Vermögensgegenstände investieren. Bis zu 20 % des investierten Kapitals können in Geldmarktinstrumente und bis zu 20 % des investierten Kapitals in Bankguthaben nach § 1 Ziffer 3 und 4 gehalten werden.

2. Ziel des AIF ist – direkt oder mittelbar über Objektgesellschaften – der Erwerb, die Vermietung und der Verkauf von Immobilien. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen stehen die Investitionsobjekte noch nicht fest. Bei Investitionsentscheidungen werden folgende Kriterien berücksichtigt, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der AIF-KVG liegt:

   a. Nutzungsart:
   Mindestens 90 % des investierten Kapitals wird in Pflegeimmobilien und in gemischt genutzten Immobilien angelegt. Die Mieter der Pflegeimmobilien bzw. die Hauptmieter der gemischt genutzten Immobilien sind entweder Betreiber

   - einer (teil-) stationären Pflegeeinrichtung
   - von betreutem Wohnen/Service-Wohnen/Pflegeappartments o. ä.
   - einer Tagespflegeeinrichtung oder
   - eines ambulanten Pflegedienstes.

   Bei gemischt genutzten Immobilien muss der Anteil der vom Betreiber/(Haupt-) Mieter der oben näher bezeichneten Nutzungsform zu zahlenden Jahresnettokaltmiete mindestens 65 % der gesamten Jahresnettokaltmiete der jeweiligen Immobilie betragen.

b. Region:
Sämtliche Immobilien sind in Deutschland belegen.

c. Größenklassen:
Sämtliche Immobilien haben bei Erwerb einen Verkehrswert von mindestens 0,5 Mio. €. Die maximale Investitionshöhe je Einzelobjekt beträgt 15 Mio. €.

d. Einkaufsfaktor:
Der Einkaufsfaktor des gesamten Immobilienportfolios, d. h. der Quotient aus den Kaufpreisen sämtlicher Objekte und der Gesamt-Jahresnettokaltmiete sämtlicher Objekte, übersteigt nicht den Wert 22,5.

3. Die Anlage erfolgt unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in mindestens drei Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB, wobei die Anteile jedes einzelnen Sachwertes am aggregierten eingebrachten Kapital und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital des AIF, 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, im Wesentlichen gleichmäßig verteilt sind oder bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist, um eine Risikomischung i. S. v. § 262 Abs. 1 S. 1 KAGB zu gewährleisten.

4. Die Gesellschaft muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 18 Monate nach Beginn des Vertriebs in Einklang mit den in den Ziffern 2 und 3 aufgeführten Anlagegrenzen investiert sein. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Der Grundsatz der Risikomischung bleibt hiervon unberührt.

5. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Liquidation bis zu 100 % des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben halten.

§ 3 Leverage und Belastungen

1. Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

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 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

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

§ 4 Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

Anteilklassen

§ 5 Anteilklassen

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, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

1. Ausgabepreis
   Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 5.000 €. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 € teilbar sein.

2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten
   Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 13,68 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 14,36 % der gezeichneten Kommanditeinlagen und darin sind Vergütungen für die Vermittlung der Kommanditeinlagen von bis zu 10,00 % der gezeichneten Kommanditeinlagen enthalten.

3. Ausgabeaufschlag
   Der Ausgabeaufschlag beträgt 5,00 % der Kommanditeinlage. Es steht der AIF-KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

4. Initialkosten
   Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,36 % der gezeichneten Kommanditeinlagen belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

5. Steuern
   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 AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 2 bis 3 kann jährlich insgesamt bis zu 2,271 % p. a. der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Ziffer 7 sowie eine erfolgsabhängige Vergütung nach Ziffer 8 und eine Finanzierungsvermittlungsvergütung nach Ziffer 9 berechnet werden.

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

3. Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind:

   a. Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem Jahr 2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 2,119 % der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2019 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Liegt die Vertriebszulassung erst im Jahr 2020 vor, gilt entsprechendes bezogen auf das Geschäftsjahr 2020. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. Die AIF-KVG beabsichtigt einen Teil der Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an Dritte für die Erbringung von Dienstleistungen weiterzugeben.

   b. Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05 % der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal 5.000 €, inklusive geltender Umsatzsteuer. Abweichend von dieser Regelung wird für die ersten 36 Monate ab dem Zeitraum der Fondsauflage eine Mindestvergütung von 5.000 € für das Kalenderjahr vereinbart.

c. Der geschäftsführende Kommanditist der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal 1.000 €, inklusive geltender Umsatzsteuer. Abweichend von dieser Regelung wird für die ersten 36 Monate ab dem Zeitraum der Fondsauflage eine Mindestvergütung von 1.000 € für das Kalenderjahr vereinbart.

d. Der Registertreuhandkommanditist erhält für die laufende Anlegerverwaltung, die er allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,092 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, inklusive geltender Umsatzsteuer. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

4. Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften
Auf Ebene der von der Gesellschaft 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. Konkrete Erläuterungen hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

5. Verwahrstellenvergütung
Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,070 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Verwahrstelle kann hierauf quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Für das Kalenderjahr 2020 ist die Vergütung taggenau bis zum 31.12.2020 zu berechnen. Die genannten Vergütungen verstehen sich einschließlich Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe soweit diese für den betreffenden Umsatz anfällt.

Die Verwahrstelle kann Aufwendungsersatz für im Rahmen der Eigentumsverifikation und Ankaufsbewertung notwendige externe Gutachten beanspruchen.

6. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen:
   a. Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:

      1. Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
      2. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
      3. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
      4. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen, ausgenommen Aufwendungen, welche der Verifort Capital Group GmbH entstehen;
      5. für die Vermögensgegenstände (Immobilien bzw. ggf. Objektgesellschaften) entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
      6. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
      7. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
      8. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
      9. ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
      10. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
      11. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
      12. Angemessene Kosten für einen Beirat.

   b. Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) 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. Transaktionsvergütung:
   a. Werden die Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 1,750 % der Verkaufspreise der Immobilien inklusive geltender Umsatzsteuer. Die Transaktionsvergütung fällt auch an, wenn die AIF-KVG die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen sowie die Kosten der Bewertung belastet.

      Im Fall der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Verkaufspreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

      Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

   b. Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a. erfassten Transaktionen, wie z. B. der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände, von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

8. Erfolgsabhängige Vergütung
   Die AIF-KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

   a. Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,

   b. die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,80 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum vom Beitritt in die Gesellschaft bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-KVG in Höhe von 20,0 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft. Die AIF-KVG beabsichtigt einen Teil der Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an Dritte für die Erbringung von Dienstleistungen weiterzugeben.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

9. Finanzierungsvermittlungsvergütung
   Für die erfolgreiche Vermittlung von langfristigem Fremdkapital erhält die Verifort Capital Group GmbH eine Finanzierungsvermittlungsvergütung von bis zu 0,7754 % bezogen auf das vermittelte langfristige Fremdkapital.

10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten
    a. Soweit sich der Anleger als Direktkommanditist beteiligt oder seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung umwandelt, hat der Anleger die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

    b. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 1 % des Anteilwertes verlangen.

11. Steuern
    Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

§ 8 Ausschüttung

1. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG 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.

2. Die Ausschüttung von Veräußerungsgewinnen ist vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

§ 9 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. 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 31.12.2031 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen einfachen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit können insbesondere darin bestehen, dass

   - die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist,
   - der erwartete Veräußerungserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschafter entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist,
   - die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiterhin annehmen oder
   - andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

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 Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes 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.

§ 10 Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der AIF-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 Abs. 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Abs. 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 Ziffer 3 unberührt.

§ 11 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

1. Die AIF-KVG kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Gesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.

2. Die Gesellschaft kann gemäß § 154 Abs. 2 Nr. 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies bedarf jeweils der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.

3. Die Verwahrstelle für die Gesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.

Datum: 24. September 2020

Anlage II: Gesellschaftsvertrag.

der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

162

Präambel

Die Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (die »Gesellschaft«) beabsichtigt den Erwerb von mindestens drei Immobilien aus den Bereichen Pflegeheime, Betreutes Wohnen, Tagespflege, ambulante Dienste und gesundheitsnahe Dienstleistungen wie Ärztehäuser, die im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland belegen sind. Die Gesellschaft bietet Anlegern die Möglichkeit, sich nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages an der Gesellschaft zu beteiligen und am Ergebnis der Gesellschaft zu partizipieren, sei es positiv oder negativ. Nicht Geschäftsgrundlage dieses Gesellschaftsvertrages sind etwaige mit dem Beteiligungserwerb verfolgte wirtschaftliche und steuerliche Ziele der Anleger.

Persönlich haftende Gesellschafterin und Geschäftsführung der Gesellschaft ist die Verifort Capital Komplementär GmbH (»Komplementärin«). Gründungskommanditistin der Gesellschaft und zugleich Treuhandkommanditistin ist die Verifort Capital I Trustee GmbH (»Registertreuhandkommanditistin«). Geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft ist die Verifort Capital Management GmbH (»geschäftsführende Kommanditistin«).

Die Gesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und wird von der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH (nachfolgend auch »Kapitalverwaltungsgesellschaft« oder »KVG«) verwaltet.

Die KVG erbringt für die Gesellschaft die Vermögensverwaltung auf Grundlage des Bestellungsvertrages vom 09.09.2019/02.10.2019 zwischen der KVG und der Gesellschaft, in dessen Rahmen die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin die ihnen nach diesem Gesellschaftsvertrag zustehenden einschlägigen Rechte und Befugnisse auf die KVG übertragen haben. Der KVG steht zur Einhaltung des KAGB ein Weisungsrecht gegenüber der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin zu. Die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement werden ausschließlich durch die KVG wahrgenommen.

Die KVG wird als Verwahrstelle Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, HRB 127684, Kehrwieder 9, 20457 Hamburg mit Sitz in Hamburg (nachfolgend »Verwahrstelle«) gemäß §§ 80 ff. KAGB beauftragen.

§ 1 Rechtsform, Firma, Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:
   Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (die »Gesellschaft«).

2. Die Gesellschaft ist eine Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne der §§ 149 ff. des Kapitalanlagegesetzbuches (»KAGB«).

3. Sitz der Gesellschaft ist Tübingen; die Geschäftsadresse lautet:
   Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

1. Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF (alternatives Investmentvermögen) im Sinne des § 1 KAGB. Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie gemäß den Anlagebedingungen der Gesellschaft in ihrer jeweils gültigen Fassung zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Die Gesellschaft bestellt gemäß § 5 insbesondere für die Anlage und die Verwaltung ihres Kommanditanlagevermögens eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 154 KAGB in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB. Die Gesellschaft selbst übt keine nach dem KWG und dem KAGB erlaubnispflichtigen Tätigkeiten aus.

2. Unter Beachtung von § 2 Abs. 1 ist die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit diesem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung stehen. Die Gesellschaft darf von Beginn an (§ 3 Abs. 1) ihre Anlage- und Verwaltungstätigkeiten aufnehmen.

3. Auf die Anlagebedingungen der Gesellschaft in ihrer jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

§ 3 Gesellschafter, Kommanditkapital, Kapitalerhöhung, Vollmacht

1. Persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist die Verifort Capital Komplementär GmbH (»Komplementärin«) mit Sitz in Tübingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 382759. Zur Leistung einer Kapitaleinlage ist die Komplementärin weder berechtigt noch verpflichtet. Sie ist am Ergebnis (Gewinn und Verlust) sowie am Vermögen (Liquidationserlös) der Gesellschaft nicht beteiligt.

2. Geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft ist die Verifort Capital Management GmbH (die »geschäftsführende Kommanditistin«) mit Sitz in Tübingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 729850, mit einer in voller Höhe erbrachten Pflichteinlage in Höhe von 1.000,00 €.

   Gründungskommanditistin und zugleich Treuhandkommanditistin der Gesellschaft ist die Verifort Capital I Trustee GmbH (die »Treuhänderin« oder »Registertreuhandkommanditistin«) mit Sitz in Tübingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 773560 mit einer in voller Höhe erbrachten Pflichteinlage in Höhe von 1.000,00 €. Die Registertreuhandkommanditistin stellt sich, über die von ihr übernommene Pflichteinlage hinaus, beitrittswilligen Anlegern als Treuhänderin zur Verfügung. Den entsprechend erhöhten Kapitalanteil wird die Registertreuhandkommanditistin jeweils treuhänderisch für den entsprechenden Anleger (»Treugeber«) halten und verwalten.

3. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhänderin sind jeweils mit einer Haftsumme in Höhe von 1.000,00 € in das Handelsregister eingetragen. Alle weiteren hinzutretenden Kommanditisten werden mit Haftsummen von jeweils 1,00 € je 1.000,00 € ihrer Pflichteinlagen in das Handelsregister eingetragen; dies gilt entsprechend auch im Fall der Erhöhung von Pflichteinlagen der Treuhänderin, sodass sich die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme in diesem Fall um jeweils 1,00 € je 1.000,00 € des Erhöhungsbetrags der Pflichteinlagen erhöht.

4. Das Kommanditkapital der Gesellschaft (Summe der Pflichteinlagen ohne Ausgabeaufschlag; das »Kommanditkapital«) kann während eines Zeitraumes von 18 Monaten ab Vertriebsbeginn (der »Schließungstermin«) auf insgesamt bis zu 15.827.000,00 € (das »Emissionsvolumen« oder »Ziel-Kommanditkapital«) erhöht werden (die »Kapitalerhöhung«). Ferner ermächtigen und bevollmächtigen die Gesellschafter die KVG während der Beitrittsphase das Ziel-Kommanditkapital auf bis zu 30.000.000,00 € zu erhöhen. Die Erhöhung des Ziel-Kommanditkapitals kann in mehreren Teilschritten erfolgen. Die Erbringung der Pflichteinlagen durch Sacheinlagen ist unzulässig.

5. Die KVG und die Treuhänderin sind unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB von allen Gesellschaftern jeweils unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt, ohne weitere Zustimmung der übrigen Gesellschafter das Kommanditkapital nach näherer Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags zu erhöhen, soweit und solange das Emissionsvolumen noch nicht in voller Höhe gezeichnet ist, sowie sämtliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur entsprechenden Erhöhung des Kommanditkapitals und/oder zur Durchführung oder Erfüllung der ihnen sonst nach diesem Vertrag eingeräumten Rechte und obliegenden Pflichten erforderlich sind oder werden.

6. Die Kapitalerhöhung erfolgt, indem weitere Gesellschafter (die »Anleger« oder die »Kommanditisten«) der Gesellschaft nach Maßgabe des § 4 entweder unmittelbar als Direktkommanditisten oder mittelbar über die Treuhänderin als Treugeber beitreten. Beteiligen können sich einzelne natürliche Personen und Personenhandelsgesellschaften. Die Beteiligung von Gemeinschaften, eingetragenen Lebenspartnerschaften und Ehepaaren als solchen ist nicht möglich. Die geschäftsführende Kommanditistin kann nach eigenem Ermessen insb. auch juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Kirchen zulassen.

7. Die Beitrittsphase beginnt, nachdem die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) der KVG mitgeteilt hat, dass diese mit dem Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft beginnen kann. Sie endet mit Ablauf des 30. April 2022 (Schließungstermin). Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach Abstimmung mit der KVG nach freiem Ermessen – ohne, dass es hierfür der Mitwirkung der Gesellschafter bedarf und ohne weitere Voraussetzungen – berechtigt, durch schriftliche, gegenüber der Gesellschaft abzugebende Erklärung den Schließungstermin einmal oder mehrmals zu verschieben, längstens jedoch auf einen Zeitraum von 18 Monaten ab Vertriebsbeginn. Gleichsam ist die geschäftsführende Kommanditistin nach Abstimmung mit der KVG nach freiem Ermessen berechtigt, die Kapitalerhöhung (unabhängig vom Erreichen des Emissionsvolumens) vorzeitig zu beenden und damit den (ggf. auch verschobenen) Schließungstermin vorzuverlegen (in diesen Fällen ist der entsprechend verschobene bzw. vorverlegte Schließungstermin als »Schließungstermin« im Sinne dieses Vertrags anzusehen).

8. Von der Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen sind Staatsbürger der Vereinigten Staaten von Amerika (»USA«) bzw. US-Personen, sowie Staatsangehörige Kanadas, Japans oder Australiens. Ebenfalls dürfen sich Anleger nicht auf Rechnung von Staatsbürgern der USA bzw. von US-Personen, sowie auf Rechnung von Staatsangehörigen Kanadas, Japans oder Australiens beteiligen. Unter US-Personen sind Personen zu verstehen, die Staatsangehörige der USA sind oder dort einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten haben und/oder dort steuerpflichtig und/oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) sind sowie sonstige US-Personen im Sinne der Verordnung zur Umsetzung der

166

Verpflichtungen aus dem Abkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika zur Förderung der Steuerehrlichkeit bei internationalen Sachverhalten und hinsichtlich der als Gesetz über die Steuerehrlichkeit bezüglich Auslandskonten bekannten US-amerikanischen Informations- und Meldebestimmungen (FATCA-USA-Umsetzungsverordnung). Weiter können US-Personen auch Personen- oder Kapitalgesellschaften sein, die ihren Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten haben und/oder nach den Gesetzen der USA gegründet wurden. Personen- oder Kapitalgesellschaften, die ihren Sitz in Kanada, Japan oder Australien oder ihren Hoheitsgebieten haben und/oder nach den Gesetzen Kanadas, Japans oder Australiens gegründet wurden, sind von der Beteiligung an der Gesellschaft ebenfalls ausgeschlossen. Gleiches gilt für juristische Personen und Personengesellschaften sowie juristische Personen und Personengesellschaften, bei denen Gesellschafter oder wirtschaftliche Eigentümer mit einer Mehrheit der Beteiligung eines der in diesem Absatz genannten Merkmale aufweisen. Tritt eines der in diesem Absatz genannten Merkmale während der Laufzeit der Gesellschaft auf, hat ein Anleger dies der geschäftsführenden Kommanditistin unverzüglich schriftlich mitzuteilen und ggf. Nachweise über den Vorgang vorzulegen.

§ 4 Beitritt der Anleger, Treuhänderin, Stellung der Treugeber

1. Die Kapitalerhöhung erfolgt, indem Anleger der Gesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags und der jeweiligen Beitrittserklärung des Anlegers (die »Beitrittserklärung«) nach ihrer Wahl

   a. unmittelbar als Kommanditisten beitreten (nachstehend auch als der »Direktkommanditist« bzw. die »Direktkommanditisten« bezeichnet); oder

   b. nach zusätzlicher Maßgabe des Treuhandvertrags zwischen dem jeweiligen Anleger und der Treuhänderin (der »Treuhandvertrag«) mittelbar über die Treuhänderin beitreten (die auf diese Weise beitretenden Anleger werden nachstehend auch als »Treugeber« bezeichnet).

   Die Beteiligung von Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaften oder von Gesellschaften bürgerlichen Rechts als Direktkommanditist ist ausgeschlossen.

2. Die Annahme der Beitrittserklärung von Anlegern, die der Gesellschaft mittelbar über die Treuhänderin als Treugeber beitreten wollen, erfolgt durch die Treuhänderin. Die Annahme der Beitrittserklärung von Anlegern, die der Gesellschaft unmittelbar als Direktkommanditisten beitreten wollen, erfolgt durch die KVG. Die Treuhänderin und die KVG informieren hierüber die geschäftsführende Kommanditistin. Anleger, die der Gesellschaft unmittelbar als Direktkommanditisten beitreten wollen, sind verpflichtet, vorab eine notarielle Handelsregistervollmacht im Sinne von § 4 Abs. 9 zu erteilen, die mit der Einreichung der Beitrittsunterlagen zwingend vorgelegt werden muss. Die Annahme der Beitrittserklärung des Anlegers durch die KVG darf erst nach Vorlage einer solchen notariellen Handelsregistervollmacht erfolgen. Die Aufnahme der Direktkommanditisten in die Gesellschaft steht unter der aufschiebenden Bedingung ihrer Eintragung als Kommanditisten in das Handelsregister. Für die Zeit zwischen der Annahme der Beitrittserklärung und der Eintragung in das Handelsregister ist der beitretende Direktkommanditist atypisch still beteiligter Gesellschafter. Die Regelungen des Gesellschaftsvertrages gelten in dieser Zeit entsprechend.

3. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag Rechte und Pflichten für »Kommanditisten« oder »Gesellschafter« begründet werden, sind hieraus im Innenverhältnis auch die Treugeber berechtigt und verpflichtet, soweit sich nicht aus dem Zusammenhang ergibt, dass Rechte oder Pflichten nur für die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und/oder die Treuhänderin und/oder die Direktkommanditisten begründet werden. Insbesondere ist jeder Treugeber berechtigt, die der Treuhänderin zustehenden Rechte aus der auf Rechnung des jeweiligen Treugebers gehaltenen anteiligen Kommanditbeteiligung (die jeweilige »Treugeberbeteiligung«) unmittelbar und in eigenem Namen auszuüben, insbesondere die Mitwirkungs-, Stimm-, Informations- und Kontrollrechte.

4. Zu Zwecken der Kapitalerhöhung im Wege des Beitritts von Treugebern ist die Treuhänderin berechtigt und unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, mit Wirkung für und gegen alle Gesellschafter und ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ihre Pflichteinlage über den Betrag ihrer eigenen Einlage hinaus im Rahmen der zeitlichen und betragsmäßigen Grenzen des § 3 Abs. 4 schrittweise zu erhöhen. Sie ist dazu berechtigt, ihre Pflichteinlage auf der Grundlage des Treuhandvertrags ganz oder teilweise treuhänderisch für Rechnung der Treugeber zu übernehmen und zu halten.

5. Der Beitritt eines Treugebers zur Gesellschaft und die entsprechende Erhöhung der Pflichteinlage der Treuhänderin werden wirksam, sobald die Treuhänderin die Beitrittserklärung des Treugebers annimmt und ihre Pflichteinlage damit in entsprechendem Umfang erhöht (die Einlagen der Treugeber im Folgenden jeweils auch die »Treugebereinlage«). Über die Annahme einer Beitrittserklärung informiert die Treuhänderin die geschäftsführende Kommanditistin. Die Treuhänderin ist nicht zur Annahme von Treugebern verpflichtet. Sie wird Treugeber insbesondere nicht annehmen, wenn diese der Treuhänderin nicht alle für den

Beitritt erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stellen, insbesondere die vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Beitrittserklärung und den Nachweis über die erfolgte Identifikation nach dem Geldwäschegesetz. Der Treugeber trägt im Verhältnis zur Treuhänderin, zur Fondsgesellschaft und zu den Gesellschaftern das Risiko der verspäteten Weiterleitung der erforderlichen Unterlagen an die Treuhänderin insbesondere durch einen im Rahmen der Fondsemission eingeschalteten Vertriebspartner.

6. Die Treuhänderin ist gegenüber der Gesellschaft zur Leistung von Pflichteinlagen zzgl. Ausgabeaufschlag auf die von ihr übernommenen Treugeberbeteiligungen in jedem Fall nur in dem Umfang verpflichtet, in dem die Treugeber ihr die entsprechenden Geldmittel zur Verfügung gestellt haben. Die Treuhänderin ist ferner berechtigt, die von ihr für Rechnung der Treugeber übernommenen Pflichteinlagen zzgl. Ausgabeaufschlag durch Abtretung der ihr gegenüber den jeweiligen Treugebern insoweit nach Maßgabe des Treuhandvertrags zustehenden Ansprüche auf Zahlung der jeweils übernommenen Einlagen und Ausgabeaufschlag-Beträge an die Gesellschaft zu erbringen. Soweit die Treuhänderin von diesem Recht Gebrauch macht, ist über die jeweilige Abtretung hinaus von der Treuhänderin eine Einlageleistung oder Zahlung auf die von ihr übernommenen Treugeberbeteiligungen nicht zu erbringen. Die Gesellschaft ist (unabhängig von einer Abtretung gemäß vorstehender Regelung und unbeschadet des eigenen Forderungsrechts der Treuhänderin gemäß dem Treuhandvertrag) unmittelbar gegenüber den Treugebern berechtigt, die Zahlung der jeweils von ihnen übernommenen Pflichteinlagen und des Ausgabeaufschlags zu verlangen, und die Treugeber sind zur entsprechenden Zahlung unmittelbar gegenüber der Gesellschaft verpflichtet.

7. Die anteilige Erhöhung der Haftsumme (§ 3 Abs. 3) der Treuhänderin für eine von ihr treuhänderisch übernommene Treugeberbeteiligung ist erst nach vollständiger Leistung der jeweiligen Haftsumme an die Gesellschaft zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden. Die Treuhänderin ist nicht verpflichtet, die entsprechende Erhöhung der Haftsumme unverzüglich anzumelden, sondern ist berechtigt, die Anmeldung der Haftsummenerhöhung zum Handelsregister nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen in regelmäßigen Zeitabständen (z. B. einmal im Halbjahr) und für mehrere Anleger gemeinsam vorzunehmen. Die Kosten der entsprechenden Handelsregisteranmeldung und -eintragung trägt die Gesellschaft. Im Außenverhältnis wird die Erhöhung der Treugeberbeteiligung erst mit der Eintragung im Handelsregister wirksam. Im Einzelnen richten sich die Bedingungen des Treuhandverhältnisses nach den Vereinbarungen des Treuhandvertrages, den die Treuhänderin mit dem Treugeber abschließt.

8. Endet der Treuhandvertrag zwischen der Treuhänderin und einem Treugeber infolge einer Kündigung oder eines Rücktritts der Treuhänderin (z. B. bei Zahlungsverzug) oder aus anderem Grund, ist der Treuhandvertrag unwirksam oder scheidet die Treuhänderin im Hinblick auf eine Treugeberbeteiligung aus der Gesellschaft aus, so ist die Treuhänderin

berechtigt und ermächtigt, die Erhöhung ihrer Pflichteinlage und die entsprechende Erhöhung der Haftsumme (§ 3 Abs. 3) im jeweiligen Umfang zu widerrufen und ihre Pflichteinlage und die diesbezügliche Haftsumme in entsprechender Höhe herabzusetzen.

9. Jeder Treugeber ist berechtigt, die treuhänderisch für ihn gehaltene Treugeberbeteiligung einschließlich der damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten mit Wirkung zum Ablauf eines jeden Geschäftsjahres von der Treuhänderin zu übernehmen und insoweit anstelle der Treuhänderin unmittelbar als Kommanditist (Direktkommanditist) der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen zu werden (»Übernahme der Kommanditistenstellung«). Dieses Verlangen ist schriftlich per Einschreiben mit Rückschein gegenüber der Treuhänderin zu erklären. Voraussetzung für die Übernahme der unmittelbaren Kommanditistenstellung ist jedoch, dass der Treugeber der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin auf eigene Kosten eine notariell beglaubigte, während der Dauer seiner Beteiligung an der Gesellschaft unwiderrufliche und über den Tod hinaus gültige, Handelsregistervollmacht erteilt hat, welche die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhänderin jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB sowie mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten ermächtigt, den jeweiligen Kommanditisten in jeder Hinsicht bei allen Anmeldungen zum Handelsregister der Gesellschaft umfassend zu vertreten, insbesondere bei der Vornahme von Handelsregisteranmeldungen betreffend:

   a. Eintritt und/oder Ausscheiden von Kommanditisten und/oder persönlich haftenden Gesellschaftern, einschließlich des Vollmachtgebers selbst;

   b. Änderungen des Kapitals der Gesellschaft sowie der Beteiligungsverhältnisse,

   c. Änderungen von Firma, Sitz und Gegenstand der Gesellschaft sowie weiteren eintragungsfähigen gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen;

   d. Umwandlungsvorgänge (Verschmelzungen, Formwechsel, Spaltungen etc.),

   e. Liquidation und Anmeldung von Liquidatoren sowie Löschung der Gesellschaft.

   In diesem Fall ist die Treuhänderin nach Maßgabe des Treuhandvertrags verpflichtet, die für den Treugeber anteilig gehaltene mittelbare Kommanditbeteiligung unverzüglich auf diesen zu übertragen. Die Übertragung der anteiligen Kommanditbeteiligung erfolgt jeweils aufschiebend bedingt durch die Eintragung der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister. Die Kosten der erstmaligen Handelsregisteranmeldung und -eintragung trägt der Treugeber. Nach erfolgter Übertragung nimmt die Treuhänderin die Rechte des bisherigen Treugebers nach Maßgabe des Treuhandvertrags nur noch als Verwaltungstreuhänderin wahr.

§ 5 Einlagen, Ausgabeaufschlag, Zahlung der Einlagen

1. Die Anleger leisten die in der Beitrittserklärung jeweils vereinbarten Pflichteinlagen in Form einer Bareinlage. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 5.000,00 € (die »Mindestzeichnungssumme«). Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1000,00 teilbar sein (die »Stückelung«).

2. Die Anleger haben ferner auf die von ihnen jeweils gezeichneten Pflichteinlagen einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,0 % bei Eingang der vollständigen Beitrittserklärung zu zahlen. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben.

3. Die von den Anlegern zu leistenden Pflichteinlagen und der Ausgabeaufschlag sind, soweit in der jeweiligen Beitrittserklärung nicht anders vereinbart, innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung der Annahme der Beitrittserklärung auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Gesellschaft zu überweisen. Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltslose und spesenfreie Banküberweisungen. Durch die Zahlung des Treugebers wird gleichzeitig die entsprechende Verpflichtung der Treuhänderin gegenüber der Gesellschaft zur Zahlung von Einlagen und Ausgabeaufschlag auf die jeweilige Treugeberbeteiligung erfüllt.

4. Die Kommanditisten sind zu keinen Nachschüssen oder – vorbehaltlich eines in Abs. 2 zu zahlenden Ausgabeaufschlags – sonstigen Leistungen auf eine bereits vollständig geleistete Pflichteinlage verpflichtet. Entnahmen führen gegenüber der Gesellschaft zu keinem Wiederaufleben der Einlageverpflichtung. Die gesetzliche Haftung gegenüber Dritten im Fall einer Einlagenrückgewähr bleibt jedoch unberührt. Die Kommanditisten sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen.

5. Leistet ein Anleger den von ihm auf seine Pflichteinlage geschuldeten Betrag verspätet, kommt er ohne das Erfordernis einer Mahnung in Verzug. Einem Anleger können Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Verzugszinssatzes bezogen auf den rückständigen Teil der Pflichteinlage berechnet werden. Wird die Pflichteinlage trotz schriftlicher Fristsetzung mit Ausschlussandrohung ganz oder teilweise nicht geleistet, ist die KVG im Fall von Direktkommanditisten und die Treuhänderin im Fall von Treugebern berechtigt und verpflichtet, im Namen der Gesellschaft von dem Beitrittsvertrag zurückzutreten, den Direktkommanditisten oder Treugeber durch schriftliche Erklärung aus der Gesellschaft

auszuschließen und nach eigenem Ermessen an seiner Stelle einen oder mehrere Anleger aufzunehmen, ohne dass es eines besonderen Beschlusses der übrigen Anleger bedarf. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt. Der Direktkommanditist oder Treugeber erhält im Falle des Rücktritts anstatt eines Auseinandersetzungsguthabens die einbezahlten Beträge abzüglich der Verzugszinsen sowie entstandener Kosten in nachgewiesener Höhe, zurückerstattet. Es bleibt ihm unbenommen, einen geringeren Schaden nachzuweisen. Eine Beteiligung am Auseinandersetzungsguthaben ist ausgeschlossen.

§ 6 Konten der Gesellschafter

1. Für jeden Gesellschafter werden die folgenden Kapitalkonten geführt:

   a. Kapitalkonto I (Pflichteinlagekonto)
   Der Kapitalanteil (Pflichteinlage einschließlich Hafteinlage) des Gesellschafters wird auf dem Kapitalkonto I geführt. Dieses ist unveränderlich. Auf einem Unterkonto des Kapitalkontos I sind etwaige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen gemäß § 272 Abs. 1 S. 3 HGB zu buchen.

   b. Kapitalkonto II (Rücklagenkonto)
   Der Ausgabeaufschlag wird auf dem Kapitalkonto II gebucht. Das Kapitalkonto II gilt als Rücklage nach § 264c Abs. 2 S. 1 Ziffer II HGB.

   c. Kapitalkonto III (Ergebnissonderkonto)
   Auf dem Kapitalkonto werden die jährlichen Ergebniszuweisungen gebucht.

   d. Kapitalkonto IV (Entnahmekonto)
   Auf dem Kapitalkonto IV werden laufende Entnahmen und Auszahlungen an die Gesellschafter einschließlich etwaiger verauslagter Steuerabzugsbeträge gebucht.

2. Die Konten sind sowohl im Haben als auch im Soll unverzinslich.

3. Für den Leistungsverkehr und sonstigen Abrechnungsverkehr zwischen der Gesellschaft und den Kommanditisten sowie der Komplementärin wird jeweils ein gesondertes Verrechnungskonto geführt.

4. Treugeber, die Direktkommanditisten der Gesellschaft werden, übernehmen jeweils anteilig die vorgenannten Konten der Treuhänderin.

172

§ 7 Geschäftsführung und Vertretung, Haftung, Wettbewerbsverbot

1. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin bilden die Geschäftsführung (beide zusammen die »Geschäftsführung«) der Gesellschaft und sind berechtigt, die Gesellschaft allein, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, zu vertreten. Die Geschäftsführung hat die Anlagebedingungen der Gesellschaft in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sie ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen und ihre Geschäftserfahrungen und ihre Verbindungen nach besten Kräften zur Verfügung zu stellen. Im Innenverhältnis ist die persönlich haftende Gesellschafterin an die Beschlüsse der Gesellschafter gebunden. Sie ist insbesondere zur Einhaltung der Anlagebedingungen bei Investitionen verpflichtet. Die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement werden ausschließlich durch die KVG wahrgenommen. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin haben die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und ausschließlich im Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes zu führen.

2. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin haben für die Gesellschaft die KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt und sind nur noch berechtigt und verpflichtet, die Aufgaben wahrzunehmen, die nicht zum gesetzlich vorgeschriebenen Aufgabenbereich der KVG gehören.

3. Die Geschäftsführungsbefugnis der geschäftsführenden Kommanditistin erstreckt sich unter Berücksichtigung von Abs. 2 auf die Vornahme aller Geschäfte, die zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehören. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht etwas anderes bestimmt ist, bedarf die geschäftsführende Kommanditistin für alle darüber hinausgehenden Geschäfte der Zustimmung der Gesellschafter. Zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehören insbesondere alle nachfolgenden Handlungen, Erklärungen und Rechtsgeschäfte und alle Maßnahmen, die damit im Zusammenhang stehen, einschließlich der Geltendmachung von Rechten der Gesellschaft, sofern diese nicht in den Aufgabenbereich der KVG fallen:

   a. Maßnahmen und Geschäfte, die in den Anlagebedingungen und im Investitions- und Finanzierungsplan der Gesellschaft vorgesehen oder zu deren Durchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

   b. Abschluss, Änderung, Ergänzung, Verlängerung, Kündigung, Aufhebung sowie Durchführung eines Verwaltungsvertrages mit einer dem Unternehmensgegenstand der Gesellschaft entsprechenden externen Kapitalverwaltungsgesellschaft, wodurch diese Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet wird, die Gesellschaft zu verwalten und insbesondere das Vermögen der Gesellschaft (einschließlich des Kommanditanlagevermögens im Sinne von § 156 Abs. 2 KAGB) anzulegen und zu verwalten.

c. Wahrnehmung sämtlicher Gesellschafterrechte der Gesellschaft in den Vermögensgegenständen

d. Aufnahme von Darlehen, die der Finanzierung von an ausgeschiedene Kommanditisten/Treugeber zu zahlenden Abfindungen dienen.

Eine Zustimmung der Gesellschafter oder die Fassung eines Beschlusses der Gesellschafter ist für die Vornahme der vorstehenden Geschäfte und/oder Handlungen nicht erforderlich, es sei denn, dies ist im Einzelfall gesetzlich zwingend vorgeschrieben.

4. Die geschäftsführende Kommanditistin darf sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben Dritter bedienen; sie hat dabei sicherzustellen, dass ihr und damit der Gesellschaft ein uneingeschränktes Informations-, Auskunfts- und Büchereinsichtsrecht zusteht.

5. Mit Zustimmung der KVG hat die geschäftsführende Kommanditistin das Recht und die Pflicht in Not- und Eilfällen, unaufschiebbare Rechtsgeschäfte und/oder Rechtshandlungen, die einer Zustimmung der Gesellschafter bedürfen, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns auch ohne vorherige Zustimmung der Gesellschafter vorzunehmen. Dazu gehört auch die Wahrnehmung von Gesellschafterrechten in den Vermögensgegenständen. Hat die geschäftsführende Kommanditistin hiervon Gebrauch gemacht, so hat sie die Gesellschafter unverzüglich zu unterrichten und die Maßnahme auf der nächsten Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Eine derartige Unterrichtung gegenüber den Gesellschaftern kann entweder schriftlich, über das elektronische Postfach oder per E-Mail erfolgen.

6. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin haften gegenüber der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern nach den gesetzlichen Regelungen.

7. Sämtliche Gesellschafter einschließlich der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin unterliegen keinem Wettbewerbsverbot (Befreiung von den Beschränkungen des § 112 HGB).

§ 8 Gesellschafterversammlung, Zuständigkeit der Gesellschafter und Beschlussfassung

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr findet im Folgejahr bis zum jeweils 31. Oktober statt. Ort der Versammlung ist der Sitz der Gesellschaft oder ein von der Treuhänderin ausgewählter Ort. Die Treugeber sind berechtigt, an der Gesellschafterversammlung selbst teilzunehmen. Ihre Rechtsstellung entspricht insoweit der von Direktkommanditisten.

2. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen finden auf Antrag der geschäftsführenden Kommanditistin statt bzw. werden auf ihre Veranlassung hin von der Treuhänderin einberufen. Darüber hinaus ist eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn die KVG oder Gesellschafter, die zusammen mindestens 30 % der Gesamtsumme der Pflichteinlagen repräsentieren, dies verlangen. Das Einberufungsverlangen muss unter Angabe der Gründe und der Tagesordnung schriftlich bei der Treuhänderin eingereicht werden.

3. Die Einberufung (Ladung) der ordentlichen und außerordentlichen Gesellschafterversammlungen erfolgt durch die Treuhänderin unter Bekanntgabe der Tagesordnung und Wahrung einer Frist von drei Wochen einschließlich des Tags der Absendung und des der Versammlung. Bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen kann die Einberufungsfrist auf bis zu zwei Wochen einschließlich der beiden vorgenannten Tage verkürzt werden.

   Die Ladung muss die Tagesordnung sowie die Beschlussgegenstände enthalten. Ist die Feststellung des Jahresabschlusses Gegenstand der Beschlussfassung, ist dieser der Ladung beizufügen. Im Verhältnis der Gesellschaft zu den Gesellschaftern und im Verhältnis zwischen Treuhänderin und Treugebern gelten die niedergelegten Kontaktdaten als maßgeblich auch für die Ladung und Zustellung. Die Treuhänderin ist zur Einsichtnahme in die bei der Gesellschaft geführten Kontaktdaten der Gesellschafter berechtigt. Die Treuhänderin hat die geschäftsführende Kommanditistin über alle Belange im Zusammenhang mit ordentlichen und außerordentlichen Gesellschafterversammlungen zu informieren.

4. Alternativ zu § 8 Abs. 1 können alle Beschlüsse statt in Gesellschafterversammlungen auf Veranlassung der Komplementärin, geschäftsfüh-

renden Kommanditistin oder der Treuhänderin auch im schriftlichen Umlaufverfahren oder im elektronischen Verfahren nach § 8 Abs. 8 gefasst werden.

5. Gesellschafter können sich in Gesellschafterversammlungen bzw. den Verfahren nach § 8 Abs. 8 nur durch einen mit einer schriftlichen Vollmacht ausgestatteten anderen Gesellschafter oder einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten der rechts- oder steuerberatenden Berufe vertreten lassen. Die Erteilung von Untervollmachten ist nicht zulässig. Die schriftliche Vollmacht ist der Treuhänderin ein Tag vor Beginn der Gesellschafterversammlung bzw. spätestens dem dritten Tag nach Absendung des Schreibens zum Abstimmungsverfahrens nach § 8 Abs. 8 vorzulegen. Werden mehrere Gesellschafter von einem gemeinsamen Vertreter vertreten, so kann dieser insoweit voneinander abweichende Stimmabgaben vornehmen. Ehepartner der Gesellschafter können an den Präsenzveranstaltungen der Gesellschaft als nicht stimm- und redeberechtigte Besucher teilnehmen, wenn der Gesellschafter der Teilnahme seines Ehepartners nicht ausdrücklich gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Treuhänderin widerspricht.

6. Die Gesellschafterversammlung wird von der geschäftsführenden Kommanditistin geleitet (Versammlungsleiter). Sie kann auch einen Vertreter mit der Leitung beauftragen und im Interesse der Gesellschaft auch andere Personen wie z. B. Sachverständige, deren Teilnahme sie für erforderlich oder zweckmäßig hält, an der Gesellschafterversammlung teilnehmen lassen.

7. Gegenstand der ordentlichen und ggf. auch einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung ist insbesondere die Beschlussfassung über:

   a. die Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses,

   b. die Verwendung des Jahresergebnisses und Auszahlungen/Entnahmen (§ 12 Abs. 2) einschließlich Vorabauszahlungen, soweit dies der KVG nicht im Rahmen des Liquiditätsmanagements unter Beachtung von § 8 der Anlagebedingungen obliegt;

176

c. die Entlastung der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin;

d. die Wahl des Abschlussprüfers; abweichend hiervon wird ein Abschlussprüfer für die Geschäftsjahre bis einschließlich 2022 von der KVG bestimmt;

e. Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft,

f. Verlängerung der Dauer der Investitionsphase gemäß § 2 Nr. 4 der Anlagebedingungen um weitere 12 Monate,

g. die Änderung des Gesellschaftsvertrags,

h. Aufgabe des Geschäftsbetriebes und Auflösung und/oder Liquidation der Gesellschaft,

i. Wechsel der Komplementärin,

j. Wechsel der geschäftsführenden Kommanditistin,

k. Änderung der Anlagebedingungen der Gesellschaft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt.

Beschlüsse der Gesellschafterversammlungen werden im Falle

- der Buchstaben a. bis e. mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Mehrheit),
- der Buchstaben f. bis j. mit drei Viertel der abgegebenen Stimmen,
- des Buchstaben k. mit zwei Dritteln der Stimmen aller Gesellschafter gefasst; es wird im Übrigen auf § 267 Abs. 3 KAGB verwiesen.

In Angelegenheiten, in denen das Gesetz zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt, ist diese maßgeblich.

Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wird ein Protokoll angefertigt, das vom Versammlungsleiter und dem Protokollführer zu unterzeichnen und den Gesellschaftern zur Verfügung gestellt wird. Die Zurverfügungstellung kann über das jeweilige elektronische Postfach oder per E-Mail an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter im Rahmen seiner Angabe von Kontaktdaten benannte E-Mail-Adresse erfolgen.

8. Beim schriftlichen Abstimmungsverfahren beträgt die Abstimmungsfrist grundsätzlich drei Wochen. Bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen im schriftlichen Abstimmungsverfahren kann die Einberufungsfrist auf bis zu zwei Wochen verkürzt werden. Sie beginnt mit der Absendung des Schreibens, mit dem die Gesellschafter zur Stimmabgabe aufgefordert werden. Dieses Schreiben hat den Abstimmungsgegenstand genau zu bezeichnen. Im Übrigen gelten die Regelungen dieses § 8 für das schriftliche Abstimmungsverfahren entsprechend, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes festgelegt ist.

   Im elektronischen Abstimmungsverfahren werden die Beschlüsse nach Art des schriftlichen Umlaufverfahrens gefasst. 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 entweder an das im Internetportal der Verifort Capital Group GmbH eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters übermittelt oder diesem an die zuletzt aus den Kontaktdaten benannte und bekannte E-Mai Adresse gesandt. Im Falle der Nutzung eines elektronischen Postfachs, wird der Gesellschafter durch Übersendung einer E-Mail an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter im Rahmen seiner Angabe von Kontaktdaten benannte E-Mail-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Soweit ein elektronisches Postfach für den Gesellschafter noch nicht eingerichtet wurde erfolgt die Übermittlung unmittelbar an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter im Rahmen seiner Angabe von Kontaktdaten benannte E-Mail-Adresse.

9. Der Treuhänderin wird bei Abstimmungen für ihre Stimmen eine gespaltene Stimmabgabe entsprechend den Beteiligungen ihrer Treugeber gestattet. Die Treugeber sind von der Treuhänderin bevollmächtigt, bei Gesellschafterversammlungen sowie bei Beschlussfassungen im Wege Abstimmungsverfahren nach § 8 Abs. 8 die der Treuhänderin aufgrund ihrer durch die Treugebereinlage zustehenden Stimmrechte anteilig und entsprechend der Höhe ihrer Treugebereinlage im Verhältnis zur gesamten Treugebereinlage selbst auszuüben. Soweit die Treugeber Stimmrechte und sonstige mitgliedschaftliche Rechte aufgrund der vorstehenden Bevollmächtigung selbst ausüben, übt die Treuhänderin diese Rechte nicht aus. Die Vollmacht kann nur

aus wichtigem Grund widerrufen werden. Die Gesellschaft und ihre Gesellschafter sind mit dieser Rechtsausübung einverstanden. Dies gilt für den Fall, dass die Treugeber an der Gesellschafterversammlung teilnehmen oder sich vertreten lassen. Sofern die Treugeber nicht an der Gesellschafterversammlung teilnehmen und sich auch nicht vertreten lassen, ist die Treuhänderin berechtigt, selbständig nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Abweichend hiervon darf die Treuhänderin die mittelbaren Stimmrechte eines Treugebers ausschließlich nach vorheriger Weisung durch den betreffenden Treugeber ausüben, sofern die Beschlussfassung eine Änderung der Anlagebedingungen betrifft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Rechte der Treugeber führt.

10. Beschlussfähigkeit einer Gesellschafterversammlung liegt bei ordnungsgemäßer Ladung aller Gesellschafter und Anwesenheit bzw. Vertretung von mehr als 30 % aller Gesellschafter vor. Ist hiernach die Versammlung nicht beschlussfähig, so hat die Treuhänderin mit gleicher Form und Frist eine neue Gesellschafterversammlung einzuberufen, die unabhängig von der Anzahl der anwesenden/teilnehmenden Stimmen beschlussfähig ist; hierauf ist in der erneuten Ladung besonders hinzuweisen.

    Bei Abstimmung im Verfahren nach § 8 Abs. 8 liegt Beschlussfähigkeit vor, wenn die Gesellschafter ordnungsgemäß zur Stimmabgabe aufgefordert worden sind und mehr als 30 % aller Gesellschafterstimmen teilnehmen. Ist hiernach die Beschlussfähigkeit nicht gegeben, gilt vorstehender Satz 1 entsprechend.

11. Die Stimmenmehrheit ist bei Präsenzveranstaltungen aus dem Verhältnis der abgegebenen Ja- und Nein-Stimmen zu ermitteln und im Verfahren nach § 8 Abs. 8 aus dem Verhältnis der teilnehmenden Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Enthaltungen und ungültige Stimmen zählen als nicht abgegebene Stimme.

12. Je volle 1.000,00 € einer Pflichteinlage auf dem Kapitalkonto I (vgl. § 6) gewähren eine Stimme. Die Komplementärin hat kein Stimmrecht. Der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin stehen die jeweils aus ihrer eigenen Einlage gemäß Satz 1 resultierenden Stimmen zu.

13. Die Unwirksamkeit eines Beschlusses oder die Unrichtigkeit des Protokolls kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von zwei Monaten ab Übersendung (Nachweis der Aufgabe zur Post, Absendung der E-Mail oder Einstellen in das elektronische Postfach) des Protokolls über die Gesellschafterversammlung geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt. Die Geltendmachung hat durch Klage zu erfolgen. Maßgeblich für die Einhaltung der Anfechtungsfrist ist der Zeitpunkt der Klageerhebung.

14. Im Falle der Verhinderung der Treuhänderin werden deren in diesem Paragrafen genannten Aufgaben und Funktionen bei Gesellschafterversammlungen von der geschäftsführenden Kommanditistin übernommen. Sollte die geschäftsführende Kommanditistin verhindert sein, werden die genannten Aufgaben und Funktionen von der Treuhänderin übernommen. Im Falle der Verhinderung der Treuhänderin und der geschäftsführenden Kommanditistin werden die genannten Aufgaben und Funktionen von der Komplementärin übernommen.

§ 9 Geschäftsjahr, Jahresabschluss und Jahresbericht

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr endet am 31. Dezember des Jahres, in dem die Gesellschaft gegründet wurde (Rumpfgeschäftsjahr).

2. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung aufzustellen und von einem Wirtschaftsprüfer prüfen und testieren zu lassen.

3. Die KVG ist gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 KAGB, verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres der Gesellschaft einen Jahresbericht für die Gesellschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr zu erstellen.

4. Die KVG ist verpflichtet, den Jahresbericht innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres der Gesellschaft zu veröffentlichen und in elektronischer Form im Bundesanzeiger einzureichen. Zudem wird der Jahresbericht spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres in den Geschäftsräumen der KVG und bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen dem Publikum zugänglich gemacht.

5. Die für die Zwecke der Besteuerung der Anleger notwendigen Erklärungen gibt die Komplementärin ab. Die Komplementärin wird jedem Gesellschafter baldmöglichst die für die individuelle Besteuerung erforderlichen Informationen erteilen.

§ 10 Gesellschafterleistungen, Sondervergütungen und Kostenerstattung

1. Die Treuhänderin erhält von der Gesellschaft für die Übernahme der Treuhandschaft und der damit verbundenen Tätigkeiten für das Geschäftsjahr eine Vergütung, deren Höhe sich nach der Regelung des Treuhandvertrages richtet und auch in den Anlagebedingungen der Gesellschaft festgeschrieben ist.

180

2. Die Komplementärin erhält für die Übernahme der Haftung eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige und bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft (ggf. zeitanteilig) zu zahlende Haftungsvergütung in Höhe von 0,05 % der Bemessungsgrundlage inklusive der jeweils gültigen Umsatzsteuer, maximal 5.000 € pro Jahr. Die Vergütung ab dem Zeitraum von der Fondsauflage, jedoch maximal für einen Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten, beträgt mindestens 5.000 € für das Kalenderjahr. Auf die Vergütung können von der Komplementärin jeweils monatlich anteilige Vorschüsse erhoben werden (am Ende eines Monats). Hierbei ist die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft zu berücksichtigen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie den tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

3. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Übernahme der Geschäftsführung eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige und bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft (ggf. zeitanteilig) zu zahlende Vergütung in Höhe von 0,01 % der Bemessungsgrundlage inklusive der jeweils gültigen Umsatzsteuer, maximal 1.000 € pro Jahr. Die Vergütung ab dem Zeitraum von der Fondsauflage, jedoch maximal für einen Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten, beträgt mindestens 1.000 € für das Kalenderjahr. Auf die Vergütung können von der geschäftsführenden Kommanditistin jeweils monatlich anteilige Vorschüsse erhoben werden (am Ende eines Monats). Hierbei ist die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft zu berücksichtigen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie den tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

4. Sollte die jeweilige Tätigkeit nicht während eines ganzen Kalenderjahres ausgeübt werden, ist die Vergütung jeweils zeitanteilig zu berechnen.

5. Die Vergütungen gemäß Abs. 1 bis 4 werden als Aufwand der Gesellschaft behandelt und entstehen auch in und für Geschäftsjahre, die einen Verlust (Jahresfehlbetrag) aufweisen.

6. Alle übrigen während der Beitrittsphase anfallenden sowie laufenden Vergütungen, Kosten und Gebühren, insbesondere die der KVG und der Verwahrstelle, sind den Anlagebedingungen (§§ 7 und 8) der Gesellschaft zu entnehmen.

§ 11 Ergebnisverteilung

1. Die Komplementärin ist am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht beteiligt.

2. Die Vergütungsansprüche der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin werden im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand der Gesellschaft behandelt.

3. Die Gewinne und Verluste werden allen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I am 31. Dezember des jeweiligen Jahres zueinander verteilt, soweit in den nachfolgenden Absätzen nichts Abweichendes bestimmt ist. Voraussetzung ist, dass die Gesellschafter ihre Beitrittserklärung vollständig einschließlich der notwendigen Identifikation nach dem Geldwäschegesetz eingereicht haben, ihre Beitrittserklärung angenommen wurde und sie ihre Pflichteinlage zzgl. eines Ausgabeaufschlag vollständig geleistet haben.

4. Verluste werden den Gesellschaftern auch insoweit zugewiesen, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen.

5. Das Ergebnis der Geschäftsjahre 2020, 2021 und 2022 wird jeweils unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Kapitaleinlage im Verhältnis der Kapitalkonten I verteilt. Die Verteilung erfolgt dabei in der Weise, dass das Ergebnis der Gesellschaft vom Zeitpunkt des unwiderruflichen Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Einlage zunächst dem beitretenden Anleger bis zu der Höhe allein zugewiesen wird, in der vorher beigetretene Anleger entsprechend ihrer Kapitaleinlage am Ergebnis beteiligt waren. Durch diese Sonderregelungen soll sichergestellt werden, dass alle Anleger entsprechend ihrer Beteiligung am verbleibenden Ergebnis der Beitrittsphase gleichmäßig teilnehmen. Soweit die Sonderregelung zum Abschluss des Geschäftsjahres an dem die Beitrittsphase endete bzw. nach einer etwaigen Verschiebung des Schließungstermins zum Ende des Geschäftsjahres 2022 nicht zur Gleichstellung der Beteiligungen am Ergebnis entsprechend den Verhältnissen der Kapitalkonten I führt, gilt diese Sonderregelung für die weiteren Geschäftsjahre entsprechend. Verluste werden den Kommanditisten auch im Fall eines negativen Kapitalkontos zugerechnet. Das nach Abzug dieser Vorabverteilung verbleibende Ergebnis wird auf alle Anleger im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I verteilt.

182 **§ 12 Auszahlungen/Entnahmen**

1. Aus dem Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft ist von der KVG zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung eine angemessene Liquiditätsreserve zu bilden. Die nach Bildung dieser Liquiditätsreserve verbleibende Liquidität bildet nach Feststellung des Jahresabschlusses die Grundlage für die Auszahlungen an die Kommanditisten.

2. Die Auszahlung des in Abs. 1 genannten Liquiditätsüberschusses hat folgende Voraussetzungen, die kumulativ erfüllt sein müssen:

   a. Vorliegen eines Beschlusses der Gesellschafter, § 8 Abs. 8 lit. b.
   b. Es bestehen keine etwaig zu erfüllenden Auflagen Dritter, z. B. Kreditinstituten, die der geplanten Auszahlung entgegenstehen.

3. Die KVG ist in ihrem pflichtgemäßen Ermessen berechtigt, Gewinnausschüttungen bzw. Auszahlungen freier Liquidität auch bereits vor einem Beschluss der Gesellschafterversammlung vorzunehmen, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen benötigt werden und eine angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung gebildet werden kann. Auszahlungen werden als Forderungen der Gesellschaft gegen die entsprechenden Gesellschafter erfasst, sofern und solange kein Gesellschafterbeschluss gefasst ist, der der Auszahlung zustimmt oder diese genehmigt. Nicht genehmigte Auszahlungen werden als unverzinsliche Darlehen gewährt und können von der Gesellschaft ohne weitere Voraussetzungen zurückverlangt werden.

4. Die Kommanditisten nehmen an den Auszahlungen von Liquiditätsüberschüssen im Verhältnis ihrer Pflichteinlage teil. Voraussetzung ist kumulativ der wirksame Beitritt und die Einzahlung der Pflichteinlage zzgl. Ausgabeaufschlag.

5. Sonderentnahmerechte der Gesellschafter bestehen, soweit von der Gesellschafterversammlung nicht abweichend beschlossen, nicht.

6. 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 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 Ausschüttungen von der Gesellschaft einzubehalten oder der Gesellschaft zu erstatten.

§ 13 Berichtspflicht, Informations- und Kontrollrechte, Vertraulichkeit

1. Die geschäftsführende Kommanditistin hat die Gesellschafter über den Gang der Gesellschaft mindestens jährlich und über ungewöhnliche Geschäftsvorfälle von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ohne schuldhaftes Verzögern zu unterrichten (schriftlich, über das elektronische Postfach, per E-Mail oder in anderer geeigneter Form, z. B. Internet-Homepage).

2. Spätestens mit der Einberufung der Gesellschafterversammlung bzw. der Aufforderung zur Beschlussfassung im Wege der Verfahren nach § 8 Abs. 8 über die Feststellung des Jahresabschlusses hat die geschäftsführende Kommanditistin den Gesellschaftern den Jahresabschluss sowie ggf. den Lagebericht der Gesellschaft zu übersenden. Die Übersendung erfolgt in der in der jeweiligen Form, in der die Einberufung der Gesellschafterversammlung oder Aufforderung zur schriftlichen Beschlussfassung erfolgt.

3. Die Kommanditisten (Direktkommanditisten und Treugeber) sind berechtigt, auf eigene Kosten die Bücher und Papiere der Gesellschaft einzusehen oder durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden Berufe einsehen zu lassen. Die Direktkommanditisten und Treugeber haben auch die Kosten der Gesellschaft zu tragen, sofern durch die Ausübung der Kontrollrechte durch den Direktkommanditisten bzw. Treugeber der Gesellschaft gesonderte Kosten entstehen, z. B. durch die Beauftragung eines Steuerberaters, Wirtschaftsprüfers oder Rechtsanwaltes im Rahmen einer Akteneinsichtnahme oder zur Beantwortung von Anfragen, die über eine gewöhnliche Ausübung der Kontrollrechte hinausgeht. Die geschäftsführende Kommanditistin darf die Einsichtnahme in Bücher und Papiere der Gesellschaft nur aus wichtigem Grund verweigern, z. B. wenn zu befürchten ist, dass der Kommanditist die Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder der Gesellschaft hierdurch ein nicht unerheblicher Nachteil droht. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, das Einsichtsverlangen eines oder mehrerer Kommanditisten derart zu bündeln, dass das Bucheinsichtsrecht jeweils in der letzten Woche eines Quartals zugelassen wird. Das Verlangen auf Bucheinsicht ist mit einer Frist von mindestens sechs (6) Wochen zum Quartalsende durch den Kommanditisten schriftlich der geschäftsführenden Kommanditistin anzuzeigen.

4. Die Rechte der Kommanditisten nach § 166 HGB bleiben im Übrigen unberührt.

5. Die Kommanditisten haben über alle ihnen bekannt gewordenen Angelegenheiten der Gesellschaft Stillschweigen zu bewahren, soweit es die gesellschaftsrechtliche Treuepflicht verlangt. Dies gilt auch nach ihrem Ausscheiden aus der Gesellschaft.

6. Den Treugebern stehen die vorgenannten Kommanditistenrechte unmittelbar zu. Sie unterliegen der Vertraulichkeitsverpflichtung gemäß Abs. 5.

7. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihr von der Gesellschaft zur Verfügung gestellte Informationen einschließlich entsprechender Dokumente an die Treugeber weiterzuleiten. Die Weiterleitung an die einzelnen Treugeber kann auch wahlweise über das elektronische Postfach oder per E-Mail erfolgen.

§ 14 Verfügungen über die Beteiligung, Vorkaufsrecht

1. Die vollständige oder teilweise (rechtsgeschäftliche) Verfügung über und/oder Übertragung oder Belastung von Kommanditanteilen oder von Rechten an Kommanditanteilen sowie wirtschaftlich gleichstehende Geschäfte, z. B. die Einräumung von Unterbeteiligungen, (nachstehend insgesamt »Verfügungen über einen Kommanditanteil«) bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und der KVG bei Anlegern, die der Gesellschaft als Direktkommanditistin beitreten, und der Treuhänderin bei Anlegern, die mittelbar als Treugeber der Gesellschaft beitreten; eine Zustimmung der übrigen Gesellschafter ist nicht erforderlich. Verfügungen über Kommanditanteile sind ferner nur zulässig und von der weiteren Voraussetzung abhängig, dass der Erwerber eine notarielle Handelsregistervollmacht im Sinne von § 4 Abs. 9 erteilt hat. Verfügungen über Kommanditanteile sind nur an Personen und Gesellschaften möglich, die nicht gemäß § 3 Abs. 9 von einer Beteiligung ausgeschlossen sind.

2. Jede beabsichtigte Verfügung über einen Kommanditanteil ist der geschäftsführenden Kommanditistin, der KVG und der Treuhänderin jeweils zur Erteilung der Zustimmung mit einer Frist von einem Monat vorab schriftlich anzuzeigen. Die geschäftsführende Kommanditistin, die KVG und die Treuhänderin dürfen ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Als ein solcher, wichtiger Grund ist regelmäßig anzusehen:

   a. Aufspaltung in Beteiligungen, die der in § 5 Abs. 1 vorgesehenen Mindestzeichnungssumme und Stückelung nicht entsprechen;

   b. Fehlen einer ausdrücklichen Anerkennung des Gesellschaftsvertrags durch den Erwerber,

   c. Unterjährige Übertragung einer Beteiligung,

   d. Gefahr einer Kollision mit den Interessen der Gesellschaft, z. B. wenn der Erwerber ein professioneller Aufkäufer, ein Zweitmarktfonds, eine Personengesellschaft oder eine Gemeinschaft mit einer Vielzahl von Mitgliedern oder ein Wettbewerber der Gesellschaft, der Komplementärin der Gesellschaft, der geschäftsführenden Kommanditistin der Gesellschaft oder Gesellschaften der Verifort Capital Gruppe ist.

3. Eine Zustimmung gemäß Abs. 1 ist nicht erforderlich für die Verfügung über einen Kommanditanteil eines Kommanditisten auf seinen Ehegatten, seine eingetragenen Lebenspartner oder seine Abkömmlinge sowie für die Verpfändung oder Sicherheitsabtretung der Beteiligung oder der vermögensrechtlichen Ansprüche aus der Beteiligung an ein Kreditinstitut.

4. Eine Übertragung ist nur mit Wirkung zum Ende eines jeden Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft möglich.

5. Führt die Verfügung über einen Kommanditanteil bei der Gesellschaft zu Kosten und/oder steuerlichen Nachteilen, so sind der Übertragende (Verfügende) und der Übernehmende (Begünstigte) der Beteiligung oder Rechte der Gesellschaft als Gesamtschuldner zum Ausgleich dieser Kosten und Nachteile verpflichtet. Dies gilt nicht für die Treuhänderin.

6. Die Treuhänderin ist zur Übertragung der anteiligen von ihr treuhänderisch für Treugeber gehaltenen Kommanditbeteiligungen an die jeweiligen Treugeber berechtigt, ohne dass es hierzu einer Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin bedarf.

7. Die vorstehenden Abs. 1 bis 6 gelten für die mittelbare Beteiligung eines Treugebers mit der Maßgabe entsprechend, dass der Übertragungsgegenstand nicht die treuhänderisch gehaltene unmittelbare Kommanditbeteiligung, sondern das Treuhandverhältnis selbst ist.

8. Der Kommanditist (Direktkommanditist und Treugeber) hat der Gesellschaft alle deren Aufwendungen und Kosten aus und im Zusammenhang mit der Übertragung des Kommanditanteils – mit Ausnahme der Übertragung im Rahmen einer Gesamtrechtsnachfolge – zu erstatten. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 1% des Anteilwertes verlangen.

9. Bei Übertragung sowie bei jedem sonstigen Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 6 unverändert und einheitlich fortgeführt. Die Übertragung oder der Übergang einzelner Rechte und/oder Pflichten hinsichtlich einzelner Gesellschafterkonten ist nicht zulässig.

10. Für die Übertragung von Treugeberpositionen von Treugebern, die sich nicht gemäß § 4 Abs. 1 als Kommanditisten ins Handelsregister haben eintragen lassen, gilt § 7 des Treuhandvertrages.

186

§ 15 Übertragbarkeit der Gesellschafteranteile, Tod eines Kommanditisten

1. Durch den Tod eines Gesellschafters (Direktkommanditisten oder Treugeber) wird die Gesellschaft nicht aufgelöst. Die Gesellschaft wird in diesem Fall mit den Erben des verstorbenen Gesellschafters fortgesetzt. Die Beteiligung einer juristischen Person geht im Falle ihrer Vollbeendigung auf den Rechtsnachfolger über.

2. Die Erben und ggf. der Testamentsvollstrecker müssen sich durch Vorlage geeigneter Dokumente gegenüber der Gesellschaft legitimieren. Der Nachweis der Legitimation hat grundsätzlich durch Vorlage einer Ausfertigung oder beglaubigten Abschrift des Erbscheines, ggf. zzgl. eines Testamentsvollstreckerzeugnisses zu erfolgen. Die Gesellschaft kann auf die Vorlage eines Erbscheins verzichten, wenn ihr eine beglaubigte Abschrift des Testaments bzw. des Erbvertrags zzgl. einer zugehörigen Eröffnungsniederschrift oder andere zum Nachweis der Berechtigung geeignete Dokumente vorgelegt werden. Der Rechtsnachfolger einer juristischen Person muss sich durch Vorlage entsprechender Registerauszüge legitimieren. Die Gesellschaft ist berechtigt, ausländische Urkunden auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf die jeweilige Urkunde stützt, übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten über die Rechtswirkung der vorgelegten Urkunde einzuholen. Die Gesellschaft darf denjenigen, der in diesen Dokumenten als Erbe bezeichnet ist, als Berechtigten ansehen, ihn also auch verfügen lassen und mit befreiender Wirkung Zahlungen an ihn leisten, es sei denn, ihr ist bekannt, dass der darin Genannte (z. B. wegen eines späteren Testaments) tatsächlich nicht der Berechtigte ist.

3. Sind mehrere Erben eines Gesellschafters in Form einer Erbengemeinschaft vorhanden, so können sie ihre Gesellschafterrechte, aus der von Todes wegen erworbenen Beteiligung, nur einheitlich und nur durch einen schriftlich bestellten gemeinsamen Vertreter ausüben. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Gesellschafter oder ein zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter Angehöriger der rechts- oder steuerberatenden Berufe sein. Auszahlungen sind von der Gesellschaft nur an den gemeinsamen Vertreter zu leisten. Bis zur Benennung eines gemeinsamen Vertreters kann die Gesellschaft Erklärungen gegenüber jedem der Rechtsnachfolger mit Wirkung auch für und gegen die übrigen Rechtsnachfolger abgeben. Die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte durch einen Testamentsvollstrecker wird zugelassen. Unterliegt die

gesamte Kommanditbeteiligung des verstorbenen Gesellschafters der Testamentsvollstreckung, so findet dieser Abs. 3 für die Dauer der Testamentsvollstreckung keine Anwendung.

4. Solange die Legitimation der Erben nach Abs. 2 nicht erfolgt ist und/oder bei mehreren Erben bzw. Vermächtnisnehmern ein gemeinsamer Vertreter gemäß Abs. 3 nicht bestellt ist, ruhen alle Rechte aus dem jeweiligen Gesellschaftsanteil (insbesondere Kommanditanteil bzw. treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung). Dies gilt insbesondere für das Stimmrecht. Ausgenommen hiervon ist jedoch die Ergebnisbeteiligung; entsprechende Auszahlungen werden in diesem Zeitraum von der Gesellschaft zinsfrei einbehalten.

5. Sofern der Erblasser im Handelsregister eingetragen war, haben die Erben an die Treuhänderin, die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin eine auf sie ausgestellte, notariell beglaubigte, unwiderrufliche und über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht im Original zu übermitteln, die die Treuhänderin, die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin ermächtigt, in ihrem jeweiligen Namen alle erforderlichen Erklärungen gegenüber dem Registergericht abzugeben. Die Kosten für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht und die infolge des Erbfalls notwendigen Handelsregisteränderungen tragen im Verhältnis zur Gesellschaft die Erben.

6. Die Erben haben alle der Gesellschaft durch den Erbfall entstehenden Kosten zu tragen und die Gesellschaft von etwaigen steuerlichen Nachteilen aufgrund des Übergangs der Beteiligung freizustellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, hierfür angemessene Sicherheiten von den Erben bzw. Vermächtnisnehmern zu verlangen.

7. Die vorstehenden Regelungen gemäß Abs. 1 bis 6 finden entsprechende Anwendung auch auf Vermächtnisnehmer. Nach erfolgter Legitimation gemäß Abs. 2 und ggf. Bestellung eines gemeinsamen Vertreters gemäß Abs. 3 bedarf es für die Übertragung der Beteiligung von Erben auf Vermächtnisnehmer nicht der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Treuhänderin.

8. Abweichend von den vorstehenden Regelungen gemäß Abs. 1 bis 7 werden Erben (Personen und Gesellschaften), die gemäß § 3 Abs. 8 von einer Beteiligung ausgeschlossen sind, auf den Zeitpunkt des Erbfalls nicht Gesellschafter der Gesellschaft. Ihnen steht eine Abfindung gemäß § 19 zu. Die Gesellschaft wird mit den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt.

9. Die Mindestzeichnungssumme darf bei Aufteilung des Kommanditanteils unter den Erben des Treugebers nicht ohne Zustimmung der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin unterschritten werden.

188

§ 16 Beginn und Dauer der Gesellschaft, Kündigung

1. Die Gesellschaft beginnt mit ihrer Eintragung im Handelsregister. Sie wird für die Dauer bis zum 31. Dezember 2031 errichtet (die »Grundlaufzeit«). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafterversammlung stimmt mit Beschluss gemäß § 8 Abs. 7 der Verlängerung der Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre zu.

   Zulässige Gründe für die Verlängerung liegen insbesondere vor, wenn

   a. die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist,

   b. der erwartete Veräußerungserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschafter entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist,

   c. die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiterhin annehmen oder

   d. andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

2. Die ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist während der Grundlaufzeit einschließlich etwaiger Verlängerungen ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung ist schriftlich an die Gesellschaft zu richten.

3. Der vorstehende Abs. 2 gilt entsprechend für eine Kündigung von mittelbar an der Gesellschaft beteiligten Treugebern. Treugeber können ihre Kündigung (aus wichtigem Grund) alternativ auch an die Treuhänderin richten. Die Kündigung der Gesellschaft durch einen Treugeber ist gleichzeitig als Kündigung der von der Treuhänderin für den Treugeber gehaltenen anteiligen Kommanditbeteiligung anzusehen, ohne dass es hierzu einer besonderen Kündigungserklärung der Treuhänderin bedarf. Die Treuhänderin kann die Gesellschaft nach Maßgabe der von den Treugebern ausgesprochenen Kündigungen (aus wichtigem Grund) entsprechend auch teilweise kündigen.

§ 17 Ausschluss eines Gesellschafters

1. Ein Gesellschafter scheidet unter Fortsetzung der Gesellschaft zwischen den übrigen Gesellschaftern aus der Gesellschaft aus,

   a. wenn sein Anteil infolge Pfändung von einem Dritten gekündigt wird, und zwar mit dem Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Kündigung erfolgte, oder

   b. wenn über sein Vermögen rechtskräftig das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, und zwar mit dem Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens, oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt worden ist.

2. Die geschäftsführende Kommanditistin ist von den übrigen Gesellschaftern unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt, einen Gesellschafter aus der Gesellschaft auszuschließen, ohne dass es hierfür eines Gesellschafterbeschlusses bedarf, wenn

   a. der Gesellschafter trotz schriftlicher Mahnung mit Nachfristsetzung unter Ausschluss- bzw. Herabsetzungsandrohung seine fällige Einlage ganz oder teilweise nicht erbringt. Im Fall der teilweisen Nichterbringung kann der Ausschluss aus der Gesellschaft – durch Herabsetzung der Pflichteinlage auf den geleisteten Betrag – auch teilweise erfolgen. Zum Ausschluss eines Gesellschafters gemäß diesem Buchstaben a) ist neben der geschäftsführenden Kommanditistin auch die Treuhänderin berechtigt. Die Gesellschaft kann verlangen, dass ein gemäß diesem Buchstaben a) ganz oder – im Fall der Herabsetzung seiner Pflichteinlage – teilweise ausgeschlossener Gesellschafter den ihr durch die Teil- oder Nichterfüllung entstandenen Schaden ersetzt. Im Fall eines gänzlichen Ausschlusses nach diesem Buchstaben a) sind dem ausgeschlossenen Gesellschafter die von ihm bereits geleisteten Pflichteinlagen (ohne Ausgabeaufschlag) abzüglich etwaiger Gegenforderungen der Gesellschaft (z. B. Schadenersatzansprüche) innerhalb von drei Monaten zurück zu gewähren. Im Übrigen stehen dem nach diesem Buchstaben a) ganz oder teilweise ausgeschlossenen Gesellschafter keine Ansprüche (z. B. auf eine Abfindung nach § 19) zu.

   b. der Gesellschafter Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt. Der Ausschluss erfolgt gegenüber dem betroffenen Gesellschafter durch eine schriftliche Erklärung, die an dessen aktuelle Kontaktdaten (§ 21 Abs. 2) zu versenden ist. Der Ausschluss wird wirksam mit Zugang der Ausschlusserklärung beim betroffenen Gesellschafter (§ 21 Abs. 2 Satz 2 findet Anwendung), sofern der Ausschluss nicht mit Wirkung auf einen späteren Zeitpunkt erklärt wurde.

190

3. Ein Gesellschafter kann im Übrigen aus wichtigem Grund durch Gesellschafterbeschluss aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Zur Wirksamkeit bedarf der Ausschluss der schriftlichen Erklärung gegenüber dem Gesellschafter, zu der die geschäftsführende Kommanditistin ermächtigt ist. Der Ausschluss wird wirksam mit Zugang der Ausschlusserklärung beim betroffenen Gesellschafter (§ 21 Abs. 2 Satz 2 findet Anwendung), sofern der Ausschluss nicht mit Wirkung auf einen späteren Zeitpunkt erklärt wurde. Mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters kann der Ausschluss auch ohne Gesellschafterbeschluss erfolgen.

4. Die vorstehenden Abs. 1 bis 3 gelten für Treugeber mit der Maßgabe entsprechend, dass in diesen Fällen die Treuhänderin anteilig nur mit der für den betroffenen Treugeber gehaltenen Treugeberbeteiligung ganz oder im Fall der Herabsetzung teilweise aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird.

§ 18 Ausscheiden von Gesellschaftern

1. Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.

2. Ein Gesellschafter scheidet in den folgenden Fällen aus der Gesellschaft aus:

   a. wenn er das Gesellschaftsverhältnis wirksam kündigt, mit Wirksamwerden seiner Kündigung;

   b. wenn er gemäß § 17 aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird, mit Wirksamwerden des Ausschlusses;

   c. wenn er eine Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt (und nicht bereits gemäß § 17 Abs. 1 lit. a. aus der Gesellschaft ausgeschlossen wurde), mit Rechtskraft eines der Klage stattgebenden Urteils;

   d. wenn ein Gläubiger des Gesellschafters die Gesellschaft wirksam kündigt;

   e. wenn über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet wird;

   f. die Einzelzwangsvollstreckung in seinen Kommanditanteil oder eines seiner sonstigen Gesellschafterrechte oder in einen seiner Ansprüche gegen die Gesellschaft betrieben und nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten seit Zustellung des Pfändungs- und/oder Überweisungsbeschlusses aufgehoben wird. Die Wirksamkeit des Ausscheidens des betroffenen Gesellschafters ist nicht von der Zahlung einer ihm nach Maßgabe von § 18 ggf. zustehenden Abfindung oder einer über deren Höhe ggf. bestehenden Auseinandersetzung abhängig.

3. Die vorstehenden Bestimmungen gelten für die Treugeber mit der Maßgabe entsprechend, dass in diesem Fall die Treuhänderin mit der für den jeweiligen Treugeber gehaltenen, anteiligen Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet.

4. Ein Ausscheiden der Komplementärin wird – vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Regelungen – erst dann wirksam, wenn eine neue Komplementärin in die Gesellschaft aufgenommen ist. In allen Fällen, in denen die Komplementärin aus der Gesellschaft auszuscheiden droht, ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt, unverzüglich eine neue Komplementärin in die Gesellschaft aufzunehmen, ohne dass es hierfür eines Gesellschafterbeschlusses bedarf.

5. Ein Ausscheiden der geschäftsführenden Kommanditistin wird – vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Regelungen – erst dann wirksam, wenn eine neue geschäftsführende Kommanditistin in die Gesellschaft aufgenommen ist. In allen Fällen, in denen die geschäftsführende Kommanditistin aus der Gesellschaft auszuscheiden droht, ist die Komplementärin berechtigt und unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt, unverzüglich eine neue geschäftsführende Kommanditistin in die Gesellschaft aufzunehmen, ohne dass es hierfür eines Gesellschafterbeschlusses bedarf.

6. Ein Ausscheiden der Treuhänderin wird – vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Regelungen – erst dann wirksam, wenn eine neue Treuhänderin aufgenommen ist, die unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten der ausgeschiedenen Treuhänderin insbesondere aus dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhandvertrag eintritt. Anderenfalls ist die geschäftsführende Kommanditistin bis zur Aufnahme einer neuen Treuhänderin berechtigt, die Rechte und Pflichten der Treuhänderin gegenüber den Treugebern nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags und des Treuhandvertrags auszuüben.

§ 19 Abfindung/Auseinandersetzung

1. Mit Ausnahme der nach § 17 Abs. 1 lit. a. ganz oder teilweise ausgeschlossenen Gesellschafter hat jeder nach § 18 Abs. 2 und 3 ausgeschiedene Gesellschafter Anspruch auf eine Abfindung nach Maßgabe der nachstehenden Regelungen. Weitergehende Ansprüche des ausgeschiedenen Anlegers sind ausgeschlossen.

2. Die Höhe der Abfindung des Gesellschafters bestimmt sich nach dem Verhältnis des Saldos der Kapitalkonten I, II, IV und V des Gesellschafters im Verhältnis zum Saldo der entsprechenden Kapitalkonten aller Gesellschafter.

3. Die Abfindung berechnet sich aus dem Wert des Gesellschaftsanteils, der auf den Tag des Ausscheidens zu ermitteln ist. Scheidet ein Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten der Ermittlung der AIF. In allen anderen Fällen sind diese Kosten vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen.

4. Die Auszahlung der Abfindung erfolgt grundsätzlich zum 30. Juni des Folgejahres nach dem Ausscheiden. Wird die Liquiditätslage der Gesellschaft durch die Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben innerhalb der genannten Frist gefährdet, kann das Auseinandersetzungsguthaben in Raten binnen angemessener Frist ausgezahlt werden. Bei ratenweiser Auszahlung ist das restliche Auseinandersetzungsguthaben mit 5 % p. a. zu verzinsen. Ausscheidende Gesellschafter können für die Auszahlung ihres Auseinandersetzungsguthabens von der Gesellschaft keine Sicherheiten verlangen.

5. Scheidet ein Gesellschafter durch Ausschluss aus der Gesellschaft aus, hat er Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben in Höhe des Buchwertes seiner Beteiligung. Maßgebend ist die Jahresbilanz, die dem Zeitpunkt seines Ausscheidens am nächsten liegt.

6. Ein Anspruch des ausgeschiedenen Gesellschafters auf Sicherheitsleistung für seine Abfindung besteht nicht.

7. Spätere Ergebnisänderungen aufgrund von Betriebsprüfungen und/oder geänderter Jahresabschlüsse für die Zeit bis zum Auseinandersetzungsstichtag sind für die Abfindung unbeachtlich.

8. Befindet sich die Gesellschaft zum Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gesellschafters in Liquidation oder wird sie innerhalb von sechs Monaten nach diesem Zeitpunkt aufgelöst, so entfällt der Anspruch des ausgeschiedenen Gesellschafters auf eine Abfindung nach Maßgabe der vorstehenden Abs. 1 bis 7. Stattdessen findet die Auseinandersetzung in diesem Fall ausschließlich in der Weise statt, dass der ausgeschiedene Gesellschafter an der Liquidation der Gesellschaft in der Weise teilnimmt, als wäre er weiterhin an der Gesellschaft beteiligt.

9. Sofern ein Kommanditist von der geschäftsführenden Kommanditistin gemäß § 5 Abs. 5 ausgeschlossen wird, erhält er nur den ggf. von ihm auf seine Pflichteinlage bzw. seinen Ausgabeaufschlag tatsächlich eingezahlten Betrag – abzüglich der darauf anteilig entfallenden, in den Anlagebedingungen unter § 6 Nr. 4 genannten Initialkosten – zurück, in keinem Fall indes mehr als den gemäß vorstehender Abs. 2 ermittelten Betrag.

§ 20 Auflösung und Liquidation der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft wird gemäß § 16 Abs. 1 am Ende der ggf. verlängerten Laufzeit ohne Beschluss aufgelöst. Die Gesellschafterversammlung kann eine frühere Auflösung beschließen. § 133 Abs. 1 HGB wird ausgeschlossen. Wird die Gesellschaft aufgelöst, findet die Liquidation statt, sofern die Gesellschafter nicht eine andere Art der Auseinandersetzung beschließen.

2. Liquidatorin ist die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Komplementärin. Die Bestimmungen des § 7 finden entsprechende Anwendung auch auf die Liquidatorin. Die gemäß den Anlagebedingungen vereinbarten laufenden Vergütungen gelten bis zum Abschluss der Liquidation. Im Zusammenhang mit der Tätigkeit bei der Liquidation der Gesellschaft und der Verwertung des Gesellschaftsvermögens verauslagte Beträge sind der Liquidatorin zu erstatten, einschließlich derjenigen für die Beauftragung von Dritten.

3. Die Liquidatorin hat das Gesellschaftsvermögen nach pflichtgemäßem Ermessen bestmöglich zu verwerten und den Verwertungserlös nach Ausgleich der Verbindlichkeiten der Gesellschaft an die Gesellschafter auszukehren, sofern die Gesellschafter nicht mit Dreiviertelmehrheit der Anwesenden in einer Gesellschafterversammlung eine andere Art der Auseinandersetzung beschließen.

4. Vom Vermögen, das sich nach Befriedigung der Gläubiger, Auszahlung positiver laufender Konten abzüglich eines möglichen Kontos »ausstehende Einlagen« sowie nach Auszahlung von entnahmefähigen Beträgen, die stehen gelassen worden sind, ergibt, erhält die KVG von der Gesellschaft eine einmalige Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 1,750 % der Verkaufspreise der Immobilien inklusive geltender Umsatzsteuer, sofern diese nicht bereits zum Zeitpunkt des Verkaufs der entsprechenden Fondsimmobilie vor Auflösung der Gesellschaft ausgezahlt wurde. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. anfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen sowie Kosten der Bewertung belastet. Das nach Berücksichtigung dieser Vergütungen sowie nach Berücksichtigung einer evtl. erfolgsabhängigen Vergütung verbleibende Vermögen wird im Verhältnis der gezeichneten Kapitaleinlagen verteilt.

5. Ein Ausgleich der Gesellschafterkonten (§ 6) zwischen den Gesellschaftern untereinander und im Verhältnis zur Gesellschaft findet nicht statt. Die Gesellschafter sind mithin nicht verpflichtet, durch Zahlungen die Gesellschafterkonten untereinander und im Verhältnis zur Gesellschaft auszugleichen. Die während der Liquidation an die Gesellschafter vorgenommen Auszahlungen sind vorläufig und können bei Liquiditätsbedarf der Gesellschaft von der Liquidatorin jederzeit von den betreffenden Gesellschaftern zurückgefordert werden. Eine Haftung der geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist ausgeschlossen.

§ 21 Kontaktdaten, Mitteilungen

1. Mitteilungen an die Gesellschaft erfolgen an die geschäftsführende Kommanditistin unter folgender Adresse:

   Verifort Capital Management GmbH
   Konrad-Adenauer-Str. 15
   72072 Tübingen

2. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, der Gesellschaft jegliche Änderungen seiner Kontaktdaten (u. a. Name, Anschrift, Telefonnummer, Telefaxnummer, E-Mail-Adresse) sowie seiner sonstigen Bestandsdaten (Wohnsitz, Personenstand, Bankverbindung, Finanzamt, Steuer-Nr., Steueridentifikationsnummer etc.) und Änderungen bezüglich der Rechtsinhaberschaft der Beteiligung unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

3. Sofern und soweit in diesem Vertrag oder zwingend durch Gesetz nicht etwas anderes bestimmt ist, sind sämtliche Mitteilungen (z. B. Ladungen, Erklärungen, Protokolle) der Gesellschaft an die Gesellschafter an die der Gesellschaft von den Gesellschaftern zuletzt mitgeteilten Kontaktdaten zu übermitteln. Dabei steht dem Absender die Wahl des Versandweges frei (Briefpost, Telefax, E-Mail oder elektronisches Postfach), soweit nicht gesondert geregelt. Die Mitteilungen gelten dem Gesellschafter jeweils spätestens einen Werktag nach entsprechender Absendung als zugegangen.

4. Die Anleger haben vorbehaltlich der Geltung zwingenden Rechts keinen Anspruch darauf, dass ihnen die Gesellschaft, die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin, die KVG oder die Treuhänderin Angaben über die übrigen Anleger, insbesondere deren aktuelle Kontaktdaten, mitteilt.

5. Die Anleger sind damit einverstanden, dass ihre personen- und beteiligungsbezogenen Daten durch die die Gesellschaft, die Treuhänderin, die von der Gesellschaft bestellte KVG und deren jeweilige Mitarbeiter, die von der KVG beauftragte Verwahrstelle und deren jeweilige Mitarbeiter, die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin, mit der Komplementärin und/oder der geschäftsführenden Kommanditistin verbundene Unternehmen oder deren Gesellschafter, sowie die mit der Platzierung des Eigenkapitals eingeschalteten und mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen

(der Vertriebspartner, Berater und Vermittler, der Anlegerverwaltung und der Fondsbuchhaltung, zur Verschwiegenheit verpflichtete Steuerberater und Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft, in- und ausländische Berater) und ggf. einbezogene Kreditinstitute und deren jeweiligen Mitarbeiter, entsprechend den Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) erhoben, verarbeitet, genutzt und in EDV-Anlagen gespeichert werden. Die Daten werden nach Maßgabe der Bestimmungen des BDSG, der DSGVO (sowie ggf. anderer einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen) ausschließlich zur Verwaltung der Beteiligung, zu Vertriebszwecken und zur Betreuung der Anleger verwendet. Dies schließt auch erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen in- und ausländischen Finanzbehörden ein. Ein Datenaustausch wird erforderlich aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Verpflichtungen oder da der Gesellschaft bei fehlender Übermittlung ein wirtschaftlicher oder rechtlicher Nachteil droht.

6. Sonderwerbungskosten/Sondereinnahmen der Gesellschafter sind der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Treuhandkommanditistin bis zum 28. Februar des Folgejahres nachzuweisen. Werden Sie nicht rechtzeitig mitgeteilt, ist die Gesellschaft berechtigt, die Sonderwerbungskosten/Sondereinnahmen unberücksichtigt zu lassen, sofern nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der Gesellschaft in Auftrag gibt.

§ 22 Besondere Geheimhaltungsverpflichtung

Aufgrund des Tätigkeitsfeldes der Gesellschaft, deren Schwerpunkt insbesondere im ständigen An- und Verkauf von Immobilien liegt, kann eine von Dritten nicht genehmigte und/oder veranlasste Weitergabe von Informationen mit Drittbezug (z. B. Kauf- und Verkaufspreise von Immobilien, nicht öffentliche Immobilienangebote, Mietvertragsinhalte inkl. nicht kumulierte Mietrenditen, Vertragsparteien und deren Gläubiger, Geschäftsanbahnungen und -kontakte, Inhalt von Privatgutachten usw.; nachfolgend »vertrauliche Drittinformationen«), aus vertraglichen und datenschutzrechtlichen Gründen u. a. zu Schadensersatzverpflichtungen und damit zu erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen für die Gesellschaft und damit auch zu erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen für die an der Gesellschaft beteiligten Anleger führen. Vor diesem Hintergrund verpflichten sich alle Anleger, diese Tatsache zu jedem Zeitpunkt zu berücksichtigen und insbesondere im Umgang mit vertraulichen Drittinformationen die Interessen der Gesellschaft auf Vertraulichkeit und die der Gesellschaft gegenüber bestehenden Treuepflichten zu wahren. Gleiches gilt für die dem Anleger im Zusammenhang mit seiner Beteiligung bekannt gewordenen und nicht öffentlich zugänglichen Geschäftsinterna (z. B. Bilanzen, Geschäftsberichte, Gutachten, Entwicklung des Unternehmens, Entwicklung der Beteiligung, Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlungen, Immobilienkaufpreise, Immobilienverkaufspreise, Mieter, Mietverträge, Gläubiger sowie in sonstiger Weise erlangte betriebsinterne Kenntnisse; »Geschäftsinterna«).

§ 23 Schadensersatz

1. Alle Gesellschafter haben, soweit gesetzlich zulässig, im Rahmen des Gesellschaftsverhältnisses untereinander sowie im Verhältnis zur Gesellschaft nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

2. Schadenersatzansprüche, die nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Handeln beruhen, sind innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs (6) Monaten nach Kenntniserlangung von dem Schaden gegenüber dem Verpflichteten durch eingeschriebenen Brief geltend zu machen. Davon ausgenommen ist die Geltendmachung von Ansprüchen resultierend aus einer Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit.

§ 24 Schriftform, Erfüllungsort und Gerichtsstand, Verjährung von Ansprüchen und Ausschlussfrist, anwendbares Recht, Teilnichtigkeit

1. Nebenabreden zu diesem Gesellschaftsvertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrags bedürfen, soweit sie nicht gemäß § 8 beschlossen werden, zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses selbst.

2. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus und/oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Gesellschaft. Handelt es sich bei dem Anleger um einen Verbraucher im Sinne von § 13 des BGB, so finden hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Regelungen Anwendung.

3. Die Schadenersatzansprüche der Gesellschafter aus/oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag und seiner Begründung verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften.

4. Dieser Vertrag, sowie alle sich aus diesem und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebende Rechtsstreitigkeiten unterliegen ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

5. Sollte eine Bestimmung dieses Gesellschaftsvertrages oder eine künftig in ihn aufgenommene Bestimmung unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sollte der Vertrag eine Regelungslücke enthalten, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke gilt diejenige wirksame und durchführbare Regelung als vereinbart, die – soweit rechtlich möglich - wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden wollten oder nach dem Sinn des Vertrags gewollt hätten, falls sie den Punkt bedacht hätten. Beruht die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer Bestimmung auf einem darin festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so gilt das der Bestimmung am nächsten kommende, rechtlich zulässige Maß als vereinbart.

6. Streitigkeiten zwischen der Gesellschaft und den Anlegern werden, soweit die betreffenden Anleger als Verbraucher einzustufen sind, gemäß § 342 KAGB in Verbindung mit dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) und der Finanzschlichtungsstellenverordnung (FinSV), unbeschadet der Möglichkeit, den Rechtsweg zu beschreiten, durch die Schlichtungsstelle geregelt.

Tübingen, den 24. September 2020

Frank M. Huber, Andreas Beckmann, Hendrik Böhrnsen
als Geschäftsführer der Verifort Capital Komplementär GmbH,
diese als persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin)

Tübingen, den 24. September 2020

Frank M. Huber, Andreas Beckmann, Hendrik Böhrnsen
als Geschäftsführer der Verifort Capital Management GmbH
diese als geschäftsführende Kommanditistin

Tübingen, den 24. September 2020

Johann Alexander Cormann
als Geschäftsführer der Verifort Capital I Trustee GmbH,
diese als Registertreuhandkommanditistin/Treuhänderin

Anlage III: Treuhandvertrag.

198

über die Beteiligung an der

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

zwischen der

Verifort Capital I Trustee GmbH,
Konrad-Adenauer-Straße 15, 72072 Tübingen
(nachfolgend auch »Treuhänderin« oder »Registertreuhandkommanditistin« genannt)

vertreten durch den Geschäftsführer Johann Alexander Cormann,

der

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG,
Konrad-Adenauer-Straße 15, 72072 Tübingen
(nachfolgend auch »AIF« oder auch »Gesellschaft« genannt)

vertreten durch die Komplementärin Verifort Capital Komplementär GmbH, Konrad-Adenauer-Straße 15, 72072 Tübingen, welche wiederum durch die Geschäftsführer Frank M. Huber, Hendrik Böhrnsen und Andreas Beckmann vertreten wird,

und

der/den jeweils in der Beitrittserklärung genannten, entweder über die Treuhänderin beitretenden Person/en (»Treugeber«) oder direkt als Kommanditisten beitretenden Person/en (»Direktkommanditist«)

wird nachfolgender Treuhandvertrag geschlossen:

Präambel

Der AIF beauftragt den Registertreuhandkommanditisten, Treuhandverträge mit Anlegern abzuschließen, die in den AIF investieren und ihm zu diesem Zweck beitreten wollen. Der in der Beitrittserklärung zum AIF aufgeführte Antragsteller (nachfolgend »Treugeber« oder »Direktkommanditist« oder gemeinsam auch »Anleger« genannt) bietet hiermit der Treuhänderin den Abschluss des nachstehenden Treuhandvertrages an. Die Beitrittserklärung zu der Gesellschaft, die Anlagebedingungen für den AIF, der Verkaufsprospekt des AIF sowie der Gesellschaftsvertrag des AIF sind wesentliche Bestandteile des Treuhandvertrages.

Im Falle der unmittelbaren Beteiligung an der Gesellschaft besteht zwischen dem Direktkommanditisten und der Treuhänderin ein Verwaltungstreuhandverhältnis.

Im Falle der mittelbaren Beteiligung als Treugeber über die Treuhänderin besteht zwischen dem Anleger und der Treuhänderin ein Vollrechtstreuhandverhältnis. Der Treuhandvertrag findet auf beide Formen der Beteiligung Anwendung, wobei im Fall der Verwaltungstreuhand die Vertragsbestimmungen entsprechend gelten, soweit sich aus der Natur der Verwaltungstreuhand nichts Abweichendes ergibt.

Die Treuhänderin erhält für seine Tätigkeit eine Vergütung, die sich aus dem Gesellschaftsvertrag neben den Anlagebedingungen der Gesellschaft ergibt.

200

§ 1 Zustandekommen des Treuhandverhältnisses

Das Treuhandverhältnis kommt durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und schriftlicher Annahmeerklärung der Treuhänderin zustande. Der Treugeber verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung der Treuhänderin. Die Treuhänderin wird den Treugeber jedoch unverzüglich über die Annahme der Beitrittserklärung durch Übersendung einer Kopie der von ihm unterzeichneten Beitrittserklärung unterrichten und dem Treugeber die jeweilige Beteiligungsnummer mitteilen. Die Unterrichtung über die Annahme durch die Treuhänderin kann auch per Telefax, E-Mail oder in anderer dokumentierbarer Weise erfolgen.

Für die gegenseitigen Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag gelten:

a. die Bestimmungen dieses Treuhandvertrages,

b. die Bestimmungen der Anlagebedingungen,

c. die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages des AIF,

d. die Regelungen der Beitrittserklärung,

e. die gesetzlichen Vorschriften.

§ 2 Treuhandgegenstand

1. Die Treuhänderin wird im Auftrag des Treugebers den von der Treuhänderin gehaltenen Kommanditanteil in Höhe des sich aus der Beitrittserklärung ergebenden Betrages ohne Ausgabeaufschlag erhöhen. Die Treuhänderin ist berechtigt, die Erhöhung erst nach Leistung dieses Betrages zzgl. des vereinbarten Ausgabeaufschlags gegenüber der Gesellschaft im Handelsregister gemäß § 3 Abs. 3 dieses Vertrages anzumelden.

2. Im Außenverhältnis hält die Treuhänderin seine Kommanditbeteiligung für alle Treugeber gemeinsam als einheitliche Kommanditbeteiligung. Im Innenverhältnis handelt die Treuhänderin ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Wirtschaftlich entspricht die Stellung des Treugebers der Stellung eines Direktkommanditisten der Gesellschaft. Der Anteil wird von dem Registertreuhandkommanditisten treuhänderisch für den Treugeber gehalten.

§ 3 Pflichten der Treuhänderin, Abtretung der Ansprüche

1. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandgegenstand auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen Handlungen im Rahmen der Gesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen. Die Treuhänderin wird ein Treuhandkonto für den Treugeber entsprechend den in § 6 des Gesellschaftsvertrags vorgesehenen Konten einrichten.

2. Die Treuhänderin nimmt die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung des AIF gemäß § 4 Abs. 1 und 3 dieses Vertrages wahr.

3. Die Treuhänderin ist berechtigt, den Beitritt des Treugebers zur Gesellschaft zu erklären, den Kommanditanteil des Treugebers (Pflichteinlage) entsprechend der Beitrittserklärung zu erhöhen und die Eintragung im Handelsregister in Höhe der Hafteinlage (0,1 % der Pflichteinlage) zu beantragen, wenn und soweit der Treugeber den sich aus der Beitrittserklärung ergebenden Betrag nebst Ausgabeaufschlag geleistet hat.

4. Die Treuhänderin tritt hiermit dem Treugeber ihre Ansprüche auf Gewinnanteile, Auseinandersetzungsguthaben, Auszahlungen und Liquidationserlöse in Höhe des wirtschaftlich auf den Anteil des Treugebers entfallenden Anteils ab. Der Treugeber nimmt die Abtretung an.

   Auf Weisung des Treugebers wird die Treuhänderin diese Abtretung der Gesellschaft offenlegen. Erfolgt eine Offenlegung gegenüber der Gesellschaft nicht, hat die Treuhänderin sämtliche auf den Anteil des Treugebers entfallenden Zahlungen unverzüglich an den Treugeber abzuführen oder sonst nach dessen Weisung damit zu verfahren.

5. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandanteil nach schriftlicher Weisung des Treugebers jederzeit unter Berücksichtigung von §§ 6 Abs. 5 UAbs. 3, 17 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages des AIF diesem oder dritten Personen zu übertragen und alle Erklärungen zu diesem Zweck in der nötigen Form abzugeben. Gegenüber dieser Verpflichtung sind Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte ausgeschlossen.

6. Die Treuhänderin ist verpflichtet, das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten.

7. Die Treuhänderin führt im Auftrag der Gesellschaft ein Register, in dem insbesondere die folgenden beteiligungsrelevanten Daten der Anleger verzeichnet sind:

   a. Namen, Adressen und Geburtsdaten der Kommanditisten und der Treugeber;

   b. Höhe der Kapitaleinlage der Kommanditisten und Höhe der Treuhandeinlage der Treugeber.

§ 4 Gesellschafterversammlung des AIF

1. Die Treuhänderin wird den Treugeber von der Einberufung einer Gesellschafterversammlung mit normalem Brief unterrichten. Die Treuhänderin wird die Beschlussfassungsunterlagen, die Ladung zu der Gesellschafterversammlung sowie einen Abstimmungsvorschlag zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und ggf. weitere Unterlagen übersenden.

2. Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen persönlich teilzunehmen und sein Abstimmungsrecht in der Gesellschafterversammlung direkt wahrzunehmen. Dieses muss der Treuhänderin vorher schriftlich angezeigt werden und bedingt die persönliche Anwesenheit des Treugebers bei der Gesellschafterversammlung oder einer zur Vertretung des Treugebers legitimierten Person. Der Treugeber kann sich nur durch einen anderen Direktkommanditisten/Treugeber, seinen Ehegatten, einen Testamentsvollstrecker, seinen Generalbevollmächtigten, seinen gerichtlich bestellten Betreuer oder einen der Berufsverschwiegenheit unterliegenden Angehörigen der rechts- und steuerberatenden Berufsstände vertreten lassen. Eine entsprechende (Unter-)Vollmacht bedarf der Schriftform und ist vor Beginn der Gesellschafterversammlung dem Versammlungsleiter auszuhändigen. Nimmt der Treugeber sein Abstimmungsrecht in dieser Weise wahr, so gilt er bzw. sein Vertreter als von der Treuhänderin hierzu bevollmächtigt.

3. Die Treuhänderin holt vor jeder Beschlussfassung der Kommanditisten der Gesellschaft die Weisungen des Treugebers ein. Zu diesem Zweck fordert die Treuhänderin den Treugeber zeitgleich mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung bzw. Aufforderung zur Stimmabgabe im schriftlichen Umlaufverfahren auf, bis spätestens zwei Tage vor der Gesellschafterversammlung bzw. zwei Tage vor Ablauf der Frist zur Stimmabgabe eine diesbezügliche Weisung abzugeben. Die Treuhänderin übt das Stimmrecht sodann im Rahmen der Beschlussfassung nach den Weisungen der einzelnen Treugeber aus und gibt ihre Stimmen dementsprechend anteilig zustimmend, ablehnend oder enthaltend ab. Soweit Weisungen nicht erteilt worden sind, ist die Treuhänderin berechtigt, selbständig nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Abweichend hiervon darf die Treuhänderin die mittelbaren Stimmrechte eines Treugebers ausschließlich nach vorheriger Weisung durch den betreffenden Treugeber ausüben, sofern die Beschlussfassung eine Änderung der Anlagebedingungen betrifft, die

mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Rechte der Treugeber führt.

4. Nimmt der Treugeber persönlich an der Gesellschafterversammlung teil, hat er etwaige Kosten für die Teilnahme selbst zu tragen.

§ 5 Pflichten des Treugebers

1. Der Treugeber ist verpflichtet, die Treuhänderin nur insoweit anzuweisen, als die Weisungen nicht im Widerspruch zu gesetzlichen, gesellschaftsvertraglichen oder sonstigen Pflichten der Treuhänderin stehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jede Haftung der Treuhänderin für Handlungen nach Weisung des Treugebers ausgeschlossen ist, es sei denn, die Treuhänderin handelt pflichtwidrig nicht der Weisung entsprechend.

2. Der Treugeber ist verpflichtet, die Treuhänderin vor seinem Beitritt sowie danach auf Anforderung alle Daten und Angaben mitzuteilen und ggf. in geeigneter Form nachzuweisen, zu deren Erhebung die Treuhänderin, die Gesellschaft und/oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft (»KVG«) gesetzlich verpflichtet ist (insbesondere im Zusammenhang mit dem Foreign Accounts Tax Compliance Act (FATCA) und dem Common Reporting Standard (CRS) der OECD bzw. dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz).

3. Der Treugeber ist verpflichtet, der Treuhänderin unverzüglich, spätestens aber innerhalb von 30 Tagen, alle Änderungen in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht in Bezug auf den Treuhandgegenstand mitzuteilen. Hierzu gehören insbesondere Anschriftenänderungen, Kontoänderungen sowie Änderungen der steuerlichen Ansässigkeit und Änderungen in der Beteiligungsstruktur des Treugebers. Soweit ein Treugeber seine Betriebsstätte – bei natürlichen Personen seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort – ins Ausland verlegen sollte, hat er einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.

   Mitteilungen und Erklärungen der Treuhänderin und/oder der Gesellschaft gelten gegenüber dem Treugeber als zugegangen, sobald sie bei der letzten vom Treugeber mitgeteilten Adresse eingegangen sind. Hat der Treugeber der Treuhänderin eine E-Mail-Adresse mitgeteilt und damit sein erteiltes Einverständnis zur Zusendung von Mitteilungen per E-Mail nicht widerrufen, können Mitteilungen auch an die zuletzt vom Treugeber mitgeteilte E-Mail-Adresse erfolgen.

4. Die Treuhänderin ist berechtigt, sich für eine Vielzahl von Treugebern an der Gesellschaft zu beteiligen und gleichlautende Treuhandverträge mit anderen Treugebern abzuschließen. Die Treuhänderin ist auch berechtigt, sich als Treuhänderin für Dritte an weiteren Gesellschaften zu beteiligen.

5. Macht der Treugeber von seinen Rechten gemäß § 3 Abs. 5 dieses Vertrages Gebrauch, so ist er verpflichtet, seinerseits alle hierzu erforderlichen Erklärungen auf seine Kosten in der nötigen Form abzugeben. Die Kosten für die Übertragung, die Handelsregisteranmeldung und die Handelsregistereintragung hat der Treugeber zu tragen.

§ 6 Mehrheit von Treugebern

Soweit die Treuhänderin eine Teileinlage an der Gesellschaft für mehrere Personen hält, übernehmen diese sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Die Treuhänderin ist berechtigt, Erklärungen und Handlungen gegenüber einer Person mit Wirkung auch für die andere Person abzugeben. Die Abgabe von Erklärungen der Treugebermehrheit gegenüber der Treuhänderin hat einheitlich zu erfolgen. Liegen einander widersprechende Weisungen vor, so gilt eine Weisung als nicht erteilt.

§ 7 Insolvenz der Treuhänderin

Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhänderin bzw. der Ablehnung der Insolvenzeröffnung mangels Masse tritt die Treuhänderin bereits jetzt aufschiebend bedingt ihre treuhänderisch gehaltenen Teileinlagen an den Treugeber ab. Der Treugeber nimmt diese aufschiebend bedingte Abtretung bereits jetzt an. Das Gleiche gilt, falls Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung von Gläubigern der Treuhänderin in die treuhänderisch gehaltene Teileinlage erfolgen. Die Übertragung der Teileinlage ist im Außenverhältnis erst mit Eintragung des Treugebers als Kommanditist der Gesellschaft im Handelsregister wirksam.

§ 8 Datenschutz

Die Treuhänderin 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 den AIF sowie an die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (den vermittelnden Vertriebspartnern, der KVG bzw. den sonstigen Geschäftsbesorgern des AIF, den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern des AIF 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 berechtigte Interessen dem nicht entgegenstehen. Dies schließt auch erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (z. B. eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach

§ 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamt des Treugebers durch den Steuerberater des AIF) ein. Der Treugeber erklärt sich damit einverstanden, dass seine Daten zu den genannten Zwecken weitergeleitet werden dürfen. Daten können auch an Dienstleister weitergegeben werden, die die Daten im Auftrag der Treuhänderin verarbeiten. Durch entsprechende Verträge stellt die Treuhänderin sicher, dass die datenschutzrechtlichen Ansprüche des Treugebers gewahrt werden.

§ 9 Geheimhaltung

1. Die Treuhänderin und der AIF verpflichten sich, alle erhaltenen Informationen und den Inhalt der Treuhandschaft gegenüber Dritten geheim zu halten, sie nicht an Dritte weiterzugeben und nur solchen Mitarbeitern zugänglich zu machen, die diese Informationen zur Erfüllung der Pflichten der Parteien aus diesem Vertrag benötigen. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (»BaFin«), Wirtschaftsprüfer, die Verwahrstelle, die KVG, etwaige unabhängige Rechts- und Steuerberater des AIF oder der KVG. Ferner ist die Offenlegung gestattet, wenn eine gesetzliche Verpflichtung zur Offenlegung besteht oder die Offenlegung behördlich angeordnet wurde. Juristische und natürliche Personen, mit denen die Treuhänderin oder der AIF Vereinbarungen schließen, um ihre Pflichten nach diesem Vertrag zu erfüllen, gelten nicht als Dritte im Sinne dieses § 9.

2. Unter »Informationen« ist sämtliches Wissen aus den Vertragsverhandlungen bzw. dem Vertrag zu verstehen, welches in mündlicher, schriftlicher oder sonstiger Form zugänglich gemacht wird. Die Geheimhaltungsverpflichtung gilt nicht, sofern Informationen öffentlich bekannt sind oder der Empfänger durch den Absender der Information ausdrücklich von seiner Geheimhaltungspflicht befreit wird. Soweit sich die Treuhänderin oder der AIF auf einen dieser Ausnahmetatbestände berufen will, tragen sie dafür die Beweispflicht.

3. Erhaltene physische Unterlagen, die geheimhaltungsbedürftige Informationen enthalten, sind auf Wunsch der jeweils anderen Partei und automatisch im Falle der Beendigung dieses Vertrages unverzüglich zurückzugeben, es sei denn, sie sind für die jeweilige Vertragspartei erforderlich, um rechtlich geforderte Leistungen und Dokumentationspflichten weiter erbringen zu können, was im Einzelfall von der jeweiligen Vertragspartei zu begründen ist. Das Zurückbehalten von Kopien ist untersagt. In Datenverarbeitungsanlagen oder auf Datenträgern gespeicherte Informationen müssen auf Wunsch der anderen Partei gelöscht werden, sofern dem nicht gesetzliche Bestimmungen, Bestimmungen oder Anweisungen einer Aufsichtsbehörde oder Bestimmungen dieses Vertrages entgegenstehen.

4. Werden von der BaFin Auskünfte über den vorliegenden Vertrag angefordert, so hat die Vertragspartei, an die das Auskunftsersuchen jeweils gerichtet ist, die andere Vertragspartei vor der Auskunftserteilung davon in Kenntnis zu setzen, es sei denn, es ist dem Adressaten des Auskunftsersuchens nach Maßgabe des geltenden Rechts, der Verwaltungsvorschriften oder der im Auskunftsersuchen erteilten Anweisungen der BaFin untersagt, die andere Vertragspartei entsprechend zu benachrichtigen.

§ 10 Haftung der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin haftet nicht für den Eintritt der im Verkaufsprospekt prognostizierten wirtschaftlichen Ergebnisse der Beteiligung und deren Werthaltigkeit.

2. Die Treuhänderin und die Personen, die sie vertreten oder als Erfüllungsgehilfen der Treuhänderin auftreten, haften gegenüber den Treugebern nur für Vorsatz und Fahrlässigkeit und nur in Höhe der jeweiligen Nominalbeteiligung des Anlegers. Diese Einschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Schäden aus der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten. Wesentliche Vertragspflichten sind nach der Rechtsprechung solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf.

3. Schadenersatzansprüche sind nach Kenntniserlangung des den Schaden begründenden Sachverhalts schriftlich gegenüber der Treuhänderin geltend zu machen.

§ 11 Freistellung der Treuhänderin

Der Treugeber ersetzt der Treuhänderin alle mit der treuhänderischen Beteiligung verbundenen Aufwendungen und stellt sie von allen Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Treuhandgegenstand sowohl gegenüber der Gesellschaft als auch Dritten frei. Dieses betrifft insbesondere bei Beendigung des Treuhandverhältnisses die Freistellung der für Rechnung des Treugebers eingegangenen Verbindlichkeiten. Die Regelung in § 10 dieses Vertrages bleibt hiervon unberührt. Auf die Vorschrift des § 172 HGB wird ausdrücklich hingewiesen. Darin ist geregelt, dass Gläubigern der

Gesellschaft gegenüber die Einlage eines Kommanditisten insoweit als nicht geleistet gilt, sofern sie an den Kommanditisten bezahlt wird oder der Kommanditist Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verluste unter den Betrag der geleisteten Einlage herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme der Kapitalanteil unter den bezeichneten Betrag herabgemindert wird. Sollten diese Voraussetzungen vorliegen, ist der Treugeber verpflichtet, die Treuhänderin von einer sich hieraus ergebenden Haftung freizuhalten.

§ 12 Dauer des Treuhandvertrages

1. Der Treuhandvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Treugeber ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Treuhänderin in entsprechender Anwendung von § 18 Abs. 2 Satz 3 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft den Treuhandvertrag zu kündigen. Der Treuhandvertrag endet in jedem Fall mit der Vollbeendigung des AIF.

2. Die Berechtigung, den Treugeberanteil jederzeit zu übertragen, bleibt durch eine Kündigung gemäß Abs. 1 unberührt. Unter der aufschiebenden Bedingung der Beendigung des Treuhandvertrages tritt die Treuhänderin bereits hiermit den Anteil an den Treugeber ab, der die Abtretung annimmt.

3. Sofern die Treuhänderin beabsichtigt, aus der Gesellschaft als Kommanditist auszuscheiden, wird die Treuhänderin den Treugeber hiervon unterrichten. Die Treuhänderin wird binnen einer Frist von vier Wochen dem Treugeber eine nach dem Gesellschaftsvertrag bestimmte Person benennen, auf die der treuhänderisch gehaltene Anteil übertragen und mit der der Treuhandvertrag fortgeführt wird.

§ 13 Erbfall

Im Falle des Todes des Treugebers wird der Treuhandvertrag mit dessen Erben bzw. Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Im Übrigen findet § 17 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft entsprechende Anwendung.

§ 14 Befreiung vom Selbstkontrahierungsverbot

Die Treuhänderin, soweit dieser auf Grund des Treuhandverhältnisses oder des Gesellschaftsvertrages handelt, wird von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 15 Steuerliche und rechtliche Verhältnisse

Die Treuhänderin übernimmt keine Haftung für den Eintritt der vom Treugeber mit dem Abschluss des Treuhandvertrages angestrebten rechtlichen und steuerlichen Folgen. Die angestrebten steuerlichen Folgen stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung und die Finanzgerichtsbarkeit. Die Vertragsparteien sind sich ferner darüber einig, dass die Treuhänderin keine Haftung für die Bonität der Vertragspartner der Gesellschaft oder dafür übernimmt, dass die Vertragspartner der Gesellschaft die eingegangenen vertraglichen Pflichten ordnungsgemäß erfüllen. Es ist nicht Aufgabe der Treuhänderin, in diesem Zusammenhang tätig zu werden.

§ 16 Datenschutz/Geldwäsche

1. Der Treugeber ist verpflichtet seine gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GWG) zu erfüllen, insbesondere zusammen mit seiner Beitrittserklärung die zur Durchführung der Identitätsprüfung nach §§ 11, 12 Abs. 1 und 2 GwG erforderlichen Angaben zu machen und Unterlagen beizubringen und gemäß § 11 Abs. 6 GwG Änderungen unverzüglich anzuzeigen. Im Falle eines Verstoßes besteht die Ausschlussmöglichkeit gemäß § 18 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages des AIF.

2. Der Treugeber hat davon Kenntnis und ist damit einverstanden, dass im Rahmen dieses Vertrages personenbezogene Daten auf EDV-Anlagen gespeichert und genutzt werden und, dass die in der Platzierung der AIF-Anteile eingeschalteten Personen und Unternehmen über die Verhältnisse der Gesellschaft und seine Person informiert werden. Auf § 8 dieses Vertrages wird verwiesen.

§ 17 Schlussbestimmungen

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung einer anderen als der Schriftform und für die Aufhebung der Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.

2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam bzw. undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

3. Auf diesen Treuhandvertrag findet ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

4. Der Treuhandvertrag bleibt im Übrigen auch wirksam, wenn die Gesellschaft zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts wird oder als solche qualifiziert werden sollte.

5. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag und seiner Abwicklung ergebenden Streitigkeiten ist, soweit der Treugeber Vollkaufmann ist, der Sitz der Treuhänderin.

Tübingen, den 4. Mai 2020

Johann Alexander Cormann
als Geschäftsführer der Verifort Capital I Trustee GmbH,
diese als Registertreuhandkommanditistin/Treuhänderin

Die Treugeber der Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG treten diesem Treuhandvertrag durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung bei.

Verifort Capital