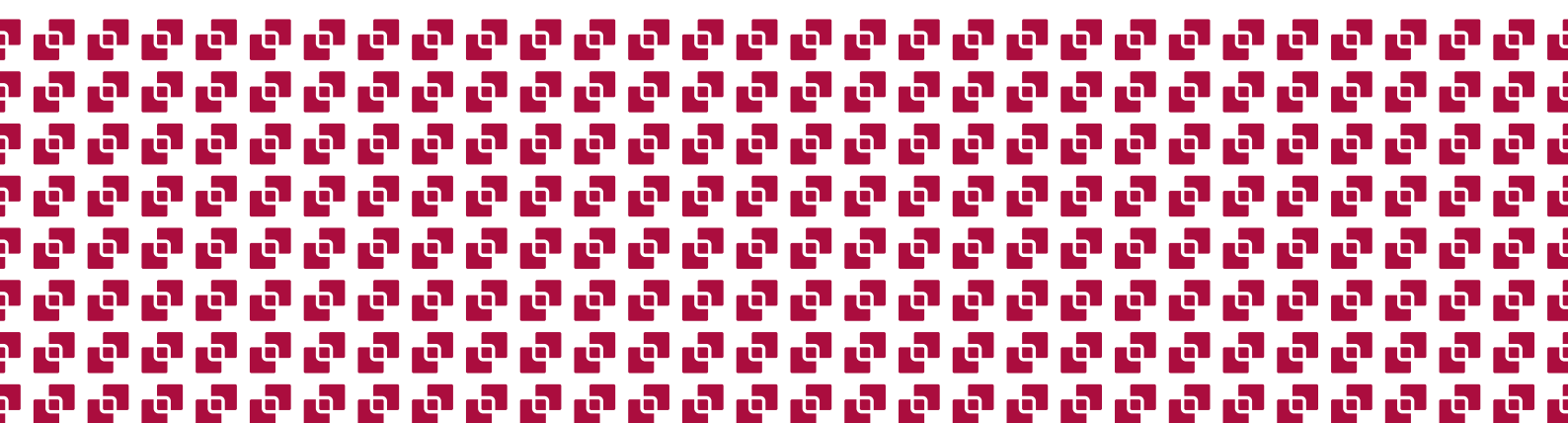




Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



LHI Immobilien-Portfolio
Baden-Württemberg I GmbH & Co.
geschlossene Investment-KG



Inhalt

1. Hinweise zum Verkaufsprospekt	4
2. Angebot im Überblick	6
3. Risiken	9
4. Investment-KG	25
5. LHI Gruppe	28
6. Kapitalverwaltungsgesellschaft	30
7. Angaben zur Verwahrstelle	33
8. Treuhänder	34
9. Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung	35
10. Anteile	54
11. Kosten	61
12. Ermittlung und Verwendung der Erträge	65
13. Kurzanlagen zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	80
14. Beteiligte Partner und Auslagerung	89
15. Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer	92
16. Regelung zur Auflösung und Übertragung des Investmentvermögens	93
17. Fernabsatz und Verbraucherinformationen	94
18. Leitfaden zur Zeichnung	97
19. Glossar	98
Anlagen	
1 Anlagebedingungen	101
2 Gesellschaftsvertrag	107
3 Treuhandvertrag	124
Beilagen	
1 Beitrittserklärung	
2 Post-Identverfahren	

1. Hinweise zum Verkaufsprospekt

Gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch (**KAGB**) sind in Deutschland bei einem öffentlichen Angebot von geschlossenen Alternativen Investmentfonds interessierten Privatanlegern

- der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen,
- Gesellschafts- und Treuhandvertrag 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.

Die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend auch „**LHI KVG**“ genannt) hat den vorliegenden geschlossenen Alternativen Investmentfonds „LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend auch „**AIF**“ oder „**Investment-KG**“ genannt) aufgelegt. Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag sowie die wesentlichen Anlegerinformationen in ihrer jeweils aktuellen Fassung können von dem an der Zeichnung von Anteilen an dem AIF interessierten Anleger kostenlos in deutscher Sprache telefonisch, per Post oder per E-Mail bei der LHI KVG über die nachstehenden Kontaktdaten angefordert werden:

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Emil-Riedl-Weg 6
82049 Pullach im Isartal
Tel.: +49 (0)89 5120-0
E-Mail: info@lhi.de

Während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals des AIF stehen die Dokumente auch auf der Internetseite www.lhi.de zum Download bereit.

Die Zeichnung von Anteilen an dem AIF erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses Verkaufsprospekts einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag sowie der WAI in ihrer jeweils gültigen Fassung. Interessenten wird empfohlen, vor Unterzeichnung der Beitrittserklärung alle genannten Unterlagen aufmerksam zu lesen und sich ggf. von fachkundigen Dritten beraten zu lassen.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt dieses Verkaufsprospekts einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag und über den Inhalt der WAI 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 30.06. des folgenden Geschäftsjahres veröffentlicht. Sie können telefonisch, per Post oder per E-Mail bei der LHI KVG über die vorgenannten Kontaktdaten angefordert werden.

Anteile an der Investment-KG dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch einer US-staatsangehörigen Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden.

Der Anbieter LHI KVG übernimmt die Verantwortung für den gesamten Inhalt dieses Verkaufsprospekts. Nach dem Wissen der LHI KVG sind die in diesem Verkaufsprospekt gemachten Angaben richtig; es sind keine wesentlichen Umstände ausgelassen. Für den Inhalt dieses Prospekts sind die bis zum Prospektaufstellungsdatum bekannten bzw. die für den Prospektverantwortlichen erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Alle Angaben und Berechnungen in diesem Prospekt wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt und überprüft. Sie entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt des Prospektaufstellungsdatums. Eine Haftung für das Erreichen der prognostizierten Ergebnisse und ihrer wirtschaftlichen Folgen beim Anleger kann jedoch nicht übernommen werden. Alle mit der Konzeption, Prüfung und Durchführung des Angebots beauftragten Personen und Gesellschaften haben ihre Aufgabe mit berufsmäßiger Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrgenommen.

Die im Prospekt gemachten Angaben sollen den Anleger in die Lage versetzen, sich eine wahre und vollständige Information über die Vermögensanlage und die Perspektive des AIF zu verschaffen.

Der Prospektverantwortliche hat bei der Prospektaufstellung im Interesse der zukünftigen Gesellschafter die Anforderungen an die Prospekte von Vermögensanlagen beachtet. Er versichert, insbesondere im Hinblick auf § 264a StGB, nach bestem Wissen und Gewissen über erhebliche Umstände, die für die Entscheidung über eine Beteiligung an dieser Gesellschaft von Bedeutung sind, keine unrichtigen Angaben gemacht und keine nachteiligen Tatsachen verschwiegen zu haben.

Soweit der Prospektverantwortliche Aussagen in diesem Prospekt nicht selbst erstellt oder geprüft hat oder hierzu nicht in der Lage war, hat er sich ausgewiesener Berufsträger und Berufsgruppen bedient.

Datum der Prospektaufstellung:

04.11.2015

Jens Kramer, Geschäftsführer LHI KVG

Thomas Schober, Geschäftsführer LHI KVG

2. Angebot im Überblick

Beteiligungsangebot

Die LHI KVG bietet mit diesem Beteiligungsangebot eine risikodiversifizierte Investitionsmöglichkeit in Form eines Immobilien-Portfolios in Baden-Württemberg an.

Angeboten wird eine Beteiligung als Treugeber (im Folgenden „Anleger“) an dem AIF. Nach dem Beitritt zum AIF über den Treuhänder haben die Anleger auch die Möglichkeit, sich als Direktkommanditisten in das Handelsregister eintragen zu lassen.

Treuhänder ist die SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH, Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach i. Isartal, (im Folgenden „Treuhänder“ oder „Treuhandkommanditist“). Der Treuhandkommanditist übernimmt den treuhänderischen Erwerb und die treuhänderische Verwaltung von Beteiligungen an der Investment-KG für den jeweiligen Anleger.

Anlageziel

Die Anlagestrategie sieht den Aufbau eines Immobilien-Portfolios mit bis zu vier in Baden-Württemberg gelegenen Immobilien vor. Der AIF erwirbt Immobilien, hält und verwaltet diese über die Laufzeit und verwertet diese bis zum vorgesehenen Laufzeitende. Die Einnahmen des AIF entstehen durch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie die Verwertungserlöse.

Der Portfolioaufbau hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits mit dem Erwerb von zwei Immobilien begonnen. Das Portfolio weist eine Diversifikation hinsichtlich Standorten, Nutzungen, Branchen und Mietern auf. Weitere Investitionen werden nach klar definierten Investitionskriterien und im Rahmen der Anlagegrenzen (siehe Anlage „Anlagebedingungen“) vorgenommen. Der endgültige Umfang des Immobilien-Portfolios wird vom Platzierungsverlauf dieses Beteiligungsproduktes bestimmt, das bedeutet, je mehr Mittel von Anlegern investiert werden, desto größer wird das Portfolio werden. Es sind Gesamtinvestitionskosten des AIF in Höhe von insgesamt bis zu 35 Mio. EUR möglich.

Es ist beabsichtigt, für die laufende Bewirtschaftungsphase des Portfolios des AIF Auszahlungen in Höhe von durchschnittlich 4,5% p. a. des Gesellschaftskapitals zu leisten sowie einen höchstmöglichen Liquidationserlös, insbesondere durch die Verwertung der Immobilien, bis zum Laufzeitende des AIF zu erzielen.

Anlegerkreis

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkenntnissen, die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und an einer langfristigen, unternehmerischen Anlage in Immobilieninvestments interessiert sind. Nicht geeignet ist diese Beteiligung für Anleger,

- die eine kurzfristige und/oder eine garantierte verzinsliche Kapitalanlage suchen,
- bei der die Höhe und der Zeitpunkt der Verzinsung sowie
- der Zeitpunkt der Kapitalrückzahlung bereits feststehen.

Anlageobjekte

Investiert wird ausschließlich in Immobilien in Ober- und Mittelzentren Baden-Württembergs. Der Investitionsfokus liegt auf innerstädtischen und innenstadtnahen Lagen mit langfristig positiven Entwicklungsperspektiven.

Die Investitionen erfolgen auf Grundlage der dem Verkaufsprospekt beigefügten Anlagebedingungen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde vom AIF bereits in zwei Immobilien, eine Büroimmobilie in Karlsruhe sowie eine Einzelhandelsimmobilie in Friedrichshafen investiert.

Komprimierte Darstellung wesentlicher Aspekte der Mittelverwendung (Prognose)	in TEUR*	in % zur Gesamtinvestition	in % des Gesellschaftskapitals (inkl. Agio)
Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte inkl. Nebenkosten	31.217	89,2 %	140,1 %
Emmissionsabhängige Kosten			
Vergütungen	3.090	8,8 %	13,9 %
Nebenkosten der Kapitalanlage	74	0,2 %	0,3 %
Sonstiges	268	0,8 %	1,2 %
Liquiditätsreserve	351	1,0 %	1,6 %
Gesamtinvestition	35.000	100,0 %	157,1 %
Gesellschaftskapital			
davon Kapital Treuhandkommanditist	21.665	61,9 %	97,2 %
davon Kapital Komplementär und LHI KVG	20.538		94,8 %
	1.127		5,2 %
Agio	616	1,8 %	2,8 %
Fremdkapital	12.719	36,3 %	57,1 %
Gesamtfinanzierung	35.000	100,0 %	157,1 %

* Gerundet

Die endgültige Höhe des Gesellschaftskapitals steht noch nicht fest und ist abhängig vom Verlauf der Zeichnungen in der Platzierungsphase sowie der insbesondere davon abhängigen künftigen Investitionstätigkeit des AIF innerhalb der Investitionsphase. Das Mindest-Gesellschaftskapital, das für die bereits getätigten Investitionen erforderlich ist, beträgt 10.475.000 EUR zzgl. Agio.

Bindungsdauer

Es ist geplant, die erworbenen Immobilien nach Ablauf einer Haltedauer von mindestens zehn Jahren nach deren Erwerb in Abhängigkeit von der Marktsituation zu veräußern. Entsprechend soll die Gesellschaft zum 31.12.2027 auslaufen. Die Beteiligung kann während der Festlaufzeit von den Gesellschaftern nicht ordentlich gekündigt werden. Die Laufzeit der Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss um weitere fünf Jahre verlängert werden.

Mindestbeteiligung

Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 EUR zzgl. 3% Agio. Darüber liegende Beträge müssen durch 5.000 glatt teilbar sein.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Investmentvermögen ist die LHI KVG. Diese ist mit der kollektiven Vermögensverwaltung des AIF, d. h. insbesondere mit der Portfolioverwaltung, dem Liquiditätsmanagement und dem Risikomanagement des Investmentvermögens beauftragt.

Verwahrstelle

Verwahrstelle für das Investmentvermögen ist die CACEIS Bank Deutschland GmbH, München. Diese erbringt für den AIF sämtliche der Verwahrstelle gemäß KAGB bzw. EU-Verordnungen obliegenden Aufgaben.

Mit der Kapitalanlage verbundene Rechte und Pflichten

Ein Anleger hat die folgenden, wesentlichen, mit der Kapitalanlage verbundenen Rechte und Pflichten:

- Pflicht zur Zahlung der Pflichteinlage und des Agios entsprechend der Fälligkeit
- Recht auf Beteiligung am laufenden Ergebnis der Investmentgesellschaft und an Liquiditätsauszahlungen entsprechend den gesellschaftsvertraglichen und gesetzlichen Regelungen
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Mitwirkung an Beschlussfassungen
- Weisungsbefugnis gegenüber dem Treuhänder bzgl. der Stimmrechtsausübung
- Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte gemäß §§ 164, 166 HGB
- Recht auf Wahl zum Beiratsmitglied im Falle der Gründung eines Beirats gemäß Gesellschaftsvertrag
- Recht auf Eintragung als Kommanditist im Handelsregister
- Anspruch auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft
- Recht auf Übertragung der Beteiligung
- Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB

Haftung

Jeder Anleger haftet gegenüber Gläubigern des AIF mit einem Betrag von 1 % seiner Pflichteinlage, der für ihn im Falle der Stellung eines Kommanditisten als Haftsumme im Handelsregister eingetragen wird. Dies gilt entsprechend für die als Treugeber am AIF beteiligten Anleger, da sie den Treuhänder, der seine Hafteinlage im vorgenannten Umfang erhöht, mit Abschluss des Treuhandvertrages von dieser Haftung freistellen.

3. Risiken

3.1 Risikomanagement für den AIF

Die LHI KVG hat sich verpflichtet, die Verwaltung des AIF mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und die Anlagebedingungen einzuhalten.

Der am Erwerb eines Anteils interessierte Anleger kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des AIF verlangen. Er erhält diese Informationen in schriftlicher oder elektronischer Form von der LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach.

3.2 Risikoprofil des AIF

Bei einer Beteiligung an einem AIF handelt es sich um eine langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung. Der Anleger partizipiert an den geplanten Mieteinnahmen sowie der Chance auf Wertsteigerungen des AIF bzw. der durch den AIF erworbenen Vermögensgegenstände. Mit diesen Chancen sind aber auch Risiken verbunden, die, sollten sie eintreten, dazu führen können, dass der Anleger

- geringere Ausschüttungen erhält, als in der Prognoserechnung unterstellt
- einen Kapitalverlust erleidet, was im ungünstigsten Fall zu einem Totalverlust der investierten Zeichnungssumme führen kann.

Die mit einer Beteiligung an diesem AIF verbundenen wesentlichen Risiken sind in dem nachfolgenden Abschnitt „Wesentliche Risiken der Beteiligung“ in diesem Verkaufsprospekt beschrieben. Anleger sollten vor einer Anlageentscheidung intensiv prüfen, ob sie bereit und wirtschaftlich in der Lage sind, diese Risiken einzugehen und zu tragen.

3.3 Profil des typischen Anlegers, für den der AIF strukturiert ist

Bei dem Beteiligungsangebot an dem AIF handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung mit langfristiger Kapitalbindung. Dementsprechend richtet sich das vorliegende Angebot an Anleger, die bereit sind, eine langfristige unternehmerische Beteiligung einzugehen und darüber hinaus die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Einschätzungen und Darstellungen teilen. Außerdem darf beim Anle-

ger unbedingt kein kurz- oder mittelfristiger Bedarf bestehen über das angelegte Kapital zu verfügen, da es für die eingegangene Beteiligung keinen geregelten Markt gibt und die Beteiligung damit nicht fungibel ist. Dem Anleger sollte auch bewusst sein, dass der Rückfluss aus der Beteiligung geringer sein kann als das ursprünglich investierte Kapital. Anleger sollten vor der Anlageentscheidung unbedingt den gesamten Verkaufsprospekt im Zusammenhang, insbesondere die Risikohinweise in dem nachfolgenden Abschnitt „Wesentliche Risiken der Beteiligung“, sorgfältig gelesen haben.

Der Anleger sollte sich bei Fragen zum vorliegenden Beteiligungsangebot auch durch unabhängige Experten beraten lassen, beispielsweise zu steuerlichen und rechtlichen Fragen durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

3.4 Wesentliche Risiken der Beteiligung

Allgemeines

Eine Beteiligung an dem AIF ist für den Anleger eine mit Risiken behaftete unternehmerische Beteiligung. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung kann von den in der Prognoserechnung gemachten Angaben abweichen. Eine Anlageentscheidung sollte deshalb erst nach Abwägung aller wesentlichen Risiken sowie nach genauer Prüfung des Angebotes getroffen werden. Die Entwicklung dieser Fondsbeteiligung hängt im Wesentlichen ab von

- der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung,
- dem Zustand und der Wertentwicklung der durch den AIF erworbenen und noch zu erwerbenden Vermögensgegenstände,
- den erzielbaren Mieteinnahmen,
- der Entwicklung der Kapitalmarktzinsen,
- den steuerlichen und rechtlichen Entwicklungen und
- von der Qualität der Entscheidungen der mit der Portfolioverwaltung beauftragten Personen.

Abweichungen mehrerer Eckdaten können zu einer deutlichen Verschlechterung des Gesamtergebnisses für den Anleger oder sogar zum Totalverlust der investierten Zeichnungssumme führen.

In die Produktstrukturierung bzw. die Prognoserechnung sind diverse Parameter eingeflossen. Einige davon stehen fest, andere sind nach bestem Wissen und Gewissen geschätzt worden. Diese Schätzungen basieren auf Annahmen, wie sich bestimmte Parameter in der Zukunft entwickeln. Weicht die tatsächliche Entwicklung von diesen Annahmen ab, bzw.

treten unvorhergesehene Ereignisse ein, können diese den wirtschaftlichen Erfolg des AIF erheblich negativ beeinflussen. Daher steht die wirtschaftliche Entwicklung des AIF zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest und kann auch nicht über die gesamte vorgesehene Laufzeit mit Sicherheit vorhergesagt werden. Der tatsächliche Beteiligungsverlauf kann also deutlich ungünstiger ausfallen, als in diesem Verkaufsprospekt angegeben.

Maximales Risiko

Das maximale Risiko des Anlegers besteht in einem Verlust der Pflichteinlage und des Agios sowie aller im Zusammenhang mit dem Erwerb entstandenen Kosten. Falls der Anleger seine Pflichteinlage zusätzlich persönlich fremdfinanziert, erhöht sich dieses Risiko um die aus dieser Finanzierung entstandenen bzw. entstehenden Zinsen und Kosten sowie das Risiko, den Finanzierungsbetrag aus seinem übrigen Vermögen zurückzahlen zu müssen, wenn der AIF das eingezahlte Kapital nicht zurückzahlen kann. Zudem kann die Haftung des Anlegers gegenüber den Gläubigern des AIF wiederaufleben, falls Entnahmen bzw. Ausschüttungen dazu geführt haben, dass das Kapitalkonto des Anlegers unter den Betrag seiner Haftsumme absinkt oder weiter absinkt. Insgesamt besteht das maximale Risiko in der Privatinsolvenz des Anlegers. Interessierten Anlegern wird empfohlen, sich vor ihrer endgültigen Anlageentscheidung durch fachkundige Dritte ihres Vertrauens, beispielsweise durch einen Rechtsanwalt und/oder einen Steuerberater, beraten zu lassen.

Die Risiken im Einzelnen

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

Verkaufsprospekt dargestellten angestrebten Ergebnissen bis hin zum Totalverlust der Pflichteinlage zzgl. Agio führen. Individuelle Risiken aus der persönlichen Situation der Anleger können hier nicht dargestellt werden.

Marktrisiken

Unter Marktrisiken werden gesamtwirtschaftliche und standortbezogene Risiken verstanden, die Einfluss auf den Wert bzw. die Wertentwicklung von Vermögensgegenständen (insbesondere Sachwerte) haben. Zu diesen Risiken gehören:

Mietmarktrisiken

Mietmarktrisiken bestehen darin, dass Mietflächen durch den regulären Auslauf von Mietverträgen oder durch Mieterausfälle neu vermietet werden müssen. Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich bei einer negativen Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abschwächend auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien, die Vermietungssituation und die Werthaltigkeit des gesamten angestrebten Immobilienportfolios des AIF auswirken. Hierdurch können die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbaren Marktmieten und Verwertungserlöse für die Objekte des AIF insgesamt absinken.

Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und der Arbeitsgewohnheiten können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilien des AIF negativ beeinflussen. Ob die in diesem Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist unter anderem auch davon abhängig, wie sich an den Standorten der erworbenen Immobilien des AIF die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt.

Die langfristige Vermietbarkeit und damit die nachhaltige Ertragskraft und Wertentwicklung der Immobilien sind derzeit nicht absehbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret vom AIF erworbenen Immobilien auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilien geschaffen werden.

Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Arbeitsbedingungen sowie der Verände-

zung der Konkurrenzsituation abhängig. Die zum jeweiligen Vermietungszeitpunkt vorherrschende Situation des Mietmarktes am betroffenen Standort kann dazu führen, dass es einerseits zu längerfristigen Leerständen kommt und/oder dass andererseits nur Mietverträge zu schlechteren Konditionen und mit höheren Aufwendungen als prognostiziert abgeschlossen werden können als ursprünglich geplant. Weiterhin können auch durch häufige Mieterwechsel unerwartete oder erhöhte Makler- sowie Marketingkosten im Zusammenhang mit Anschlussvermietungen an neue Mieter eintreten.

Die Erstellung und Nutzung von Immobilien erfolgt im Rahmen entsprechender behördlicher Genehmigungen. Bebauungspläne bzw. Baugenehmigungen können Auflagen beinhalten, die die Nutzung des Grundstücks und des Gebäudes und damit die Vermietbarkeit einschränken können. Bei den bereits erworbenen Immobilien sind bautechnische und baurechtliche Einschränkungen vorhanden, die andere Nutzungen als aktuell genehmigt nur teilweise möglich machen und damit die Drittverwendungsfähigkeit einschränken. Dies gilt zum einen bei der Immobilie in Karlsruhe, da das Gebäude Teil eines Gebäudekomplexes mit Gewerbebetriebsbeschränkung ist, zum anderen bei der Immobilie in Friedrichshafen mit einem hohen Anteil an Verkaufsflächen, deren evtl. künftig anderweitige Nutzung mit hohen Umbaukosten, jedoch auch bei evtl. höheren Einnahmen, verbunden wäre. Zudem resultieren aus der städtischen Gestaltungssatzung sowie Verpflichtung gegenüber dem Grundstücksnachbarn Deutsche Netz AG Einschränkungen bzgl. einer Fassadenumgestaltung.

Die grundstücksrelevanten Eintragungen in Abt. II der Grundbücher sowie in den Baulastenverzeichnissen haben vor dem Hintergrund der derzeitigen Nutzungen zum jeweiligen Bewertungsstichtag gemäß Verkehrswertgutachten keine Wertefflüsse.

Ein Rückgang des Mietpreisniveaus und der damit verbundenen geringeren Mietpreisentwicklung kann zudem negative Auswirkungen auf den zukünftigen Verwertungserlös haben. Dies kann für den Anleger im Falle erheblich nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust der Pflichteinlage zzgl. Agio bedeuten.

Inflationsrisiken

Inflationsrisiken bestehen darin, dass es im Zeitablauf zur Erhöhung von Güterpreisen oder Dienstleistungskosten kommen kann. Kann eine solche Erhöhung auf der Einnahmen-

seite durch in den Mietverträgen vereinbarte Wertsicherungsklauseln nicht oder nur teilweise kompensiert werden, wird hiervon die laufende Liquidität des AIF negativ beeinflusst. Sofern die Inflationsratenentwicklung nicht durch entsprechende Wertsicherungsklauseln abgedeckt werden kann, ist die Sicherstellung der Kaufkraft des eingesetzten Kapitals der Anleger nicht gewährleistet.

Zinsänderungsrisiken

Zinsänderungsrisiken bestehen darin, dass sich das Zinsniveau an den Kapitalmärkten im Zeitablauf verändern kann. Dies kann die Anschlussfinanzierung eines Vermögensgegenstandes verteuern. Sofern die mit den künftigen Neuinvestitionen verbundenen Darlehen nur zu höheren als den kalkulierten Zinssätzen abgeschlossen werden können, werden laufend höhere Zinsaufwendungen entstehen. Darüber hinaus kann sich eine Veränderung des Zinsniveaus auch auf den Verwertungserlös am Laufzeitende auswirken.

Verwertungsrisiken

Es ist vorgesehen, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Namen und für Rechnung des AIF spätestens zum Ende der Laufzeit sämtliche von ihr erworbenen Immobilien verwertet. Verwertungsrisiken bestehen darin, dass zu einem gegebenen Zeitpunkt Sachwerte veräußert werden müssen, dies aber nicht zu den ursprünglich prognostizierten Preisen erfolgen kann. Hierfür kann es eine Vielzahl von Ursachen geben. Beispielhaft sei eine deutlich veränderte Marktsituation aufgeführt oder ein nachhaltig erhöhtes Zinsniveau. Das wirtschaftliche Umfeld kann auch durch veränderte steuerrechtliche oder anderweitige gesetzliche und regulatorische Veränderungen negativ beeinflusst werden. Zudem kann die Mietentwicklung am betroffenen Standort ungünstig verlaufen.

Bei der Initiierung eines Investmentvermögens mit Sachwerten liegt der Verwertungszeitpunkt viele Jahre in der Zukunft. Eine Einschätzung bzw. Prognose potenzieller Marktentwicklungen ist schwierig und wird erst im Zeitablauf zuverlässiger, wenn der Veräußerungszeitpunkt näher rückt. Beispielhaft sei eine deutlich veränderte Marktsituation aufgeführt oder ein nachhaltig erhöhtes Zinsniveau. Das wirtschaftliche Umfeld kann auch durch steuerrechtliche oder anderweitige gesetzliche Veränderungen negativ beeinflusst werden. Ferner kann es sein, dass Immobilien z. B. aus strategischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zu dem ursprünglich angestrebten Zeitpunkt verwertet werden können bzw. dass die Verwertung zu einem nicht idealen Zeitpunkt, beispielsweise in einer Rezessionsphase, erfolgen muss.

Der Standort einer Immobilie gehört zu den wesentlichen Kriterien für den Wert einer Immobilie. Eine Änderung in der Beurteilung der Qualität des Standorts kann drastische Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie haben. Dies gilt ebenso für den Fall, dass eine geplante Infrastrukturentwicklung (z. B. Anbindung an Autobahnen oder den öffentlichen Nahverkehr etc.) nicht zustande kommt bzw. nicht vollständig ausgeführt wird oder sich eine vorhandene Infrastruktur verschlechtert. Sofern eine Immobilie für eine bestimmte Mietergruppe konzipiert wurde bzw. nutzbar ist, so spielt auch die wirtschaftliche Entwicklung dieses Mietersegments bzw. die allgemeine konjunkturelle Lage eine entscheidende Rolle. Ferner kann sich auch die positive Entwicklung von Konkurrenzstandorten nachteilig auf die Werthaltigkeit der jeweiligen Immobilienstandorte des AIF auswirken. Folgen einer nachteiligen Entwicklung bzw. Beurteilung des Standortes bestehen insbesondere in reduzierten Mieteinnahmen. Ein Rückgang des Mietpreisniveaus und der damit verbundenen geringeren Mietpreisentwicklung kann negative Auswirkungen auf die zu erzielenden Verwertungserlöse haben.

Adressenausfallrisiken

Adressenausfallrisiken sind dadurch gekennzeichnet, dass ein Vertragspartner seinen Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig nachkommt. Zu diesen Risiken gehören:

Mieterausfallrisiken

Mieterausfallrisiken bestehen darin, dass der Mieter einer Mietfläche seinen vereinbarten Mietzahlungen ganz oder teilweise nicht mehr nachkommt. Die negativen Folgen hieraus können sein:

- Leerstand der Mietfläche ohne Mieteinnahmen
- Zusätzliche Neuvermietungskosten (Umbaukosten, Maklergebühren etc.)
- Schlechter konditionierte Anschlussmietverträge
- Verbleiben der Betriebskosten beim Vermieter
- Forderungsausfälle

Dienstleisterausfallrisiken

Dienstleisterausfallrisiken bestehen darin, dass Vertragspartner, mit denen ein Dienstleistungsvertrag abgeschlossen wurde, ausfallen. Hierdurch können gegebenenfalls Vorauszahlungen verloren gehen oder erhebliche Mehraufwendungen entstehen, da neu abzuschließende Verträge gegebenenfalls zu schlechteren Konditionen vereinbart werden müssen als ursprünglich geplant. Neben dem Ausfall eines Dienstleisters kann es auch zu einer schlechten bzw. mangelhaften Leistung eines Dienstleisters kommen.

Der AIF ist im Hinblick auf die zu treffende Auswahl geeigneter Investitionen und deren Verwaltung auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft angewiesen. Fällt die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF aus oder werden die Qualitätsanforderungen durch die erbrachten Dienstleistungen nicht oder nicht mehr erfüllt, etwa durch den Verlust von Schlüsselpersonal ohne adäquaten zeitnahen Ersatz, kann dies zu erheblichen negativen Entwicklungen für den AIF führen.

Der AIF ist davon abhängig, dass die Verwahrstelle ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt. Pflichtverletzungen unter dem Verwahrstellenvertrag oder Schlechtleistungen können den AIF bei Verwaltung und Abwicklung seiner Investitionen erheblich beeinträchtigen.

Liquiditätsrisiken

Risiken, die zu einer Situation führen, in der dem AIF nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel (z. B. Bankguthaben) zur Verfügung stehen, um seine fälligen Verpflichtungen zu erfüllen, sind Liquiditätsrisiken. Alle in diesem Prospekt beschriebenen Risiken können eine negative Rückwirkung auf die Liquiditätsausstattung des AIF entfalten, weil ihr Eintritt regelmäßig zu geringeren Einnahmen und/oder zu höheren Ausgaben führen kann und dadurch die Liquiditätssituation des AIF belastet wird. Wenn sich solche Risiken in einem Umfang oder in Kombination realisieren, dass sie durch eine Inanspruchnahme einer Liquiditätsreserve oder durch den Verzicht auf oder die Reduzierung von Auszahlungen an den Anleger nicht beherrscht werden können, gerät der AIF in eine existenzbedrohende Situation. Damit begründen Liquiditätsrisiken stets eine Insolvenzgefahr und damit das Risiko eines Totalverlustes der Pflichteinlage zzgl. Agio für den Anleger.

Zu diesen Liquiditätsrisiken gehören insbesondere:

Zahlungsunfähigkeitsrisiken

Zahlungsunfähigkeitsrisiken bestehen darin, dass der AIF nicht mehr in der Lage ist, seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber fremden Dritten (insbesondere finanzierenden Kreditinstituten) aufgrund fehlender liquider Mittel nachzukommen. Sollte der daraus resultierende Finanzierungsbedarf nicht aus einer Kapitalerhöhung gedeckt werden können, bzw. nehmen Anleger an einer Kapitalerhöhung nicht teil oder beschließen diese nicht, müsste der AIF Fremdkapital aufnehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bedarfsfall keine zusätzliche Finanzierung am Markt gefunden werden kann und es dadurch zu einer Insolvenz des AIF kommt.

Refinanzierungsrisiken

Refinanzierungsrisiken bestehen darin, dass zu einem späteren Zeitpunkt Finanzierungsmittel benötigt werden, um den Geschäftsbetrieb einer Immobilie aufrechterhalten zu können. Dies kann auf der einen Seite kurzfristig benötigtes Kapital betreffen, aber auch das Erfordernis, ein auslaufendes Darlehen durch Abschluss eines neuen Darlehens verlängern zu müssen. Das Refinanzierungsrisiko besteht in diesem Fall darin, das erforderliche Kapital nicht oder nur zu unvorteilhaften Konditionen zu erhalten, so dass sich hierdurch wirtschaftliche Nachteile und Risiken für den AIF ergeben. Im Allgemeinen ist mit dem Refinanzierungsrisiko zugleich ein Zinsänderungsrisiko verbunden, wobei letzteres den Marktrisiken zugeordnet ist.

Liquidierungsrisiken

Liquidierungsrisiken bestehen darin, dass Vermögensgegenstände gegebenenfalls kurzfristig veräußert werden müssen, dies aber nur mit zeitlicher Verzögerung und/oder nur unter deutlichen Wertabschlägen erfolgen kann. Die Anlagestrategie ist in dem AIF darauf ausgelegt, im Wesentlichen in Vermögensgegenstände (Sachwerte) mit einer langjährigen Nutzungsdauer zu investieren, die vom AIF lange gehalten werden und bei günstigen Marktbedingungen veräußert werden sollen (aber nicht müssen).

So kann es u. a. zu einem Liquidierungsrisiko kommen, wenn im Rahmen der Refinanzierung eines Vermögensgegenstandes mit dem Kreditinstitut Bedingungen („covenants“) vereinbart werden, die während der AIF-Laufzeit aufgrund unvorhergesehener Ereignisse verletzt werden. Damit kann eine Kündigung der Finanzierung und in der Folge die Notwendigkeit einer Liquidierung des Vermögensgegenstandes verbunden sein. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn der AIF zahlungsunfähig wird.

Operationelle Risiken

Unter operationellen Risiken werden sämtliche betriebliche Risiken verstanden, die dem AIF entstehen können. Operationelle Risiken stellen im Allgemeinen Risiken dar, die mit der Gefahr von Verlusten verbunden sind, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Prozessen, Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse eintreten. Zu diesen Risiken gehören:

Betriebsrisiken

Betriebsrisiken bestehen darin, dass mit dem Betreiben eines Sachwertes Risiken verbunden sind, die ursächlich am Sachwert selber liegen und weder etwas mit Marktrisiken (Preisentwicklungen), Adressenausfallrisiken oder Liquiditätsrisiken zu tun haben. Hierzu gehören vor allem:

Physische Sachwertrisiken bestehen darin, dass ein Sachwert bzw. einzelne Komponenten, aus denen ein Sachwert besteht, dem Risiko unterliegen, nicht diejenige Leistung zu erbringen, die prognostiziert bzw. erwartet wurde.

Bei einem Erwerb fertiggestellter Immobilien wird es in der Regel nicht möglich sein, etwaige Altlasten oder Grundstücksbelastungen vollumfänglich zu untersuchen bzw. abzuschätzen. Ferner ist nicht auszuschließen, dass es im Rahmen der durchgeführten technischen Due Diligence zu einer Fehleinschätzung der jeweiligen Grundstücksbelastung kommt. Zudem ist davon auszugehen, dass die Verkäufer der Anlageobjekte ihre Haftung diesbezüglich üblicherweise ausschließen werden. Die für die weitere Nutzung des Grundstücks erforderliche Mängelbehebung oder aber eine behördliche Anordnung zur Sanierung des Grundstücks können außerplanmäßige Kosten auslösen.

Instandhaltungsrisiken bestehen darin, dass es trotz Prüfung und ordnungsgemäßer Planung zu außerplanmäßigen Instandhaltungskosten kommen kann. Im Rahmen der von Immobilien-Sachverständigen vorgenommenen technischen Due Diligence wird grundsätzlich die Beschaffenheit der zu erwerbenden Immobilien geprüft. Anhand der dort festgestellten Kriterien wird entschieden, ob die Qualität der Immobilie mit der Anlagestrategie und der Anlagepolitik des AIF übereinstimmt. Im Rahmen der technischen Due Diligence bzw. als Folge dessen kann es zu Fehleinschätzungen kommen, sodass die erworbene Immobilie unter Umständen nicht die beim Erwerb angenommene Qualität aufweist. Das kann unerwartete Instandhaltungskosten bzw. einen erhöhten Reparaturstau zur Folge haben. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zuständigen Behörden Auflagen in Bezug auf das jeweilige Anlageobjekt stellen (z. B. Brandschutzauflagen) oder beantragte Genehmigungen nicht erteilen. Daneben ist nicht auszuschließen, dass etwaige Baumängel unentdeckt bleiben oder Gewährleistungsansprüche nicht im erforderlichen Maße geltend gemacht werden bzw. durchgesetzt werden können. Hierzu gehört insbesondere die Gefahr, dass Instandsetzungsmaßnahmen früher als erwartet erfolgen müssen und dass die Kosten für eine Instandsetzung

höher ausfallen als ursprünglich geplant. Die Ursachen hierfür können Fehlplanungen des Managements sein oder aber auch Ereignisse oder Vorfälle, die im Voraus nicht geplant werden konnten bzw. für die die Planung letzten Endes nur auf Basis von Erwartungsgrößen durchgeführt werden konnte und insofern stets eine Restunsicherheit verbleibt. Für jede Immobilie fallen erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen (inklusive Instandsetzungsmaßnahmen) sehr unterschiedlich aus. Dies betrifft zum einen die einzelnen Komponenten, die instandgehalten werden müssen, und zum anderen die Frequenz der Maßnahmen. Exemplarisch seien folgende Komponenten genannt:

- Dach & Fach
- Fassade
- Technik (z. B. Heizung, Lüftung)

Risiken aus der Investitionstätigkeit

Der AIF hat bereits zwei Immobilien erworben und beabsichtigt weiter in innerhalb Baden-Württembergs gelegene Immobilien zu investieren. Die gesamten Investitionen des AIF stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abschließend fest. Die Entscheidung zur Investition in die jeweiligen Vermögensgegenstände trifft die LHI KVG des AIF nach Maßgabe der in diesem Verkaufsprospekt (einschließlich des Gesellschaftsvertrags und der Anlagebedingungen) dargelegten Kriterien.

Anleger, die während der Platzierungsphase in den AIF investieren, wenn die weiteren beabsichtigten Investitionen noch nicht feststehen und somit eine abschließende Analyse und Prüfung der konkreten Investitionen durch den Anleger im Rahmen des vorliegenden Produktkonzepts nicht möglich ist, haben trotzdem die wirtschaftlichen Folgen dieser Investments zu tragen. Auch kann der Anleger auf die jeweiligen Auswahlentscheidungen keinen Einfluss nehmen.

Die Identifizierung von geeigneten Investitionsmöglichkeiten hat wesentliche Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg des AIF. Es besteht insbesondere das Risiko, keine geeigneten Investitionsmöglichkeiten zu finden und deshalb das Kapital entweder in Vermögensgegenstände mit einem nachteiligen Risikoprofil oder mit geringerer Leistung oder erst zu einem späteren Zeitpunkt zu investieren.

Auch nicht auszuschließen ist, dass sich die Anlagepolitik schwerpunktmäßig nur in bestimmten wenigen Nutzungsarten oder nur in wenigen Städten in Baden-Württemberg umsetzen lässt. Auch wenn eine solche Vorgehensweise konform zu den Anlagebedingungen ist, ist in solchen Fällen ein

entsprechend höheres Konzentrationsrisiko auf bestimmte Nutzungsarten oder auf bestimmte Regionen gegeben.

Darüber hinaus könnte die Investition in andere Vermögensgegenstände bzw. spätere Investitionen gegebenenfalls nur nach Änderung der Anlagestrategie des AIF erfolgen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat der AIF noch nicht alle Verträge über die Investitionen in Immobilien abgeschlossen. Es besteht daher das Risiko, dass der AIF die notwendigen Verträge zur Realisierung der Anlageziele zu den geplanten Bedingungen nicht oder nur verspätet abschließen kann. In Abhängigkeit von der Höhe der tatsächlich während der Platzierungsphase eingeworbenen Pflichteinlagen und den tatsächlich getätigten Investitionen kann im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots letztlich auch nur ein Portfolio von wenigen Vermögensgegenständen entstehen, was eine geringere Diversifikation und damit eine hohe Gewichtung von Einzelfallrisiken mit sich bringt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann gemäß den Anlagebedingungen für den AIF das Kapital ganz oder teilweise für Zwecke des Liquiditätsmanagements in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB anlegen. Bei einer Investition in derartige Liquiditätsanlagen besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Vergleich zu einer Anlage in sonstige zulässige Vermögensgegenstände, insbesondere in Immobilien, nur geringere als die angestrebten Ergebnisse erzielen kann, so dass letztlich der angestrebte wirtschaftliche Erfolg aus der Vermögensanlage durch die Anleger nicht erreicht wird. Auch besteht beispielsweise bei Marktverwerfungen das Risiko, dass überhaupt kein Ertrag oder z. B. im Falle von Negativzinsen für Anlagen gar ein Verlust erzielt wird. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Banken oder Finanzdienstleistungsunternehmen, bei welchen Liquiditätsanlagen getätigt werden, insolvent werden und damit dort die gesamten investierten Liquiditätsanlagen verloren gehen.

Kalkulationsrisiken

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind die Anlageobjekte trotz der ersten Investitionen noch nicht vollständig bekannt. Es besteht die Möglichkeit, dass die KVG für den AIF innerhalb des Investitionszeitraums keine geeigneten Anlageobjekte erwerben kann. Tritt dieser Fall ein, könnte durch Aufhebung ursprünglich vorgesehener Beitrittstermine durch die Geschäftsführung und daraus resultierender späterer Beitrittsmöglichkeit der Anleger das Kapital nicht zu dem vorgesehenen Zeitpunkt investiert werden, was seinen Anlagezeitraum verkürzen würde. Gegebenenfalls könnten auch

Anlageobjekte erst bei entsprechendem Gesellschafterbeschluss nach der ursprünglich vorgesehenen Investitionsphase binnen 24 Monaten ab Vertriebsbeginn oder gar nicht mehr erworben werden.

Die Kosten für die Strukturierung und Erstellung der rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Konzeption, für die Fremd- und Eigenkapitalvermittlung, für die Platzierungsgarantie sowie für Ankaufsleistungen sind vertraglich in ihrer Höhe festgeschrieben. Weitere Kosten im Rahmen der Investitionen sind kalkuliert und nach Erfahrungswerten geschätzt. Es besteht das Risiko, dass die entsprechenden Werte zu niedrig angesetzt wurden.

Vor der Vornahme einer Investition in eine Immobilie werden jeweils eine technische sowie eine rechtliche (Ankaufs-)Prüfung von Fachleuten sowie von fachkundigen Beratern durchgeführt. Es kann aber im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Ankaufsprüfung einzelne relevante Umstände nicht oder nicht in vollem Umfang erkannt bzw. berücksichtigt werden. Unvollständige, falsche oder fehlerhafte Informationen können das Ergebnis des AIF in der Folge negativ beeinflussen. Bei der Durchführung des Auswahlprozesses durch die LHI KVG besteht das Risiko, dass bestimmte Sachverhalte nicht erkannt und/oder Risiken falsch bewertet werden (z. B. technische Mängel, Mängel von Verträgen oder grundbuchrechtliche Mängel). Insbesondere bei der Prüfung von öffentlichen Registern oder Grundbüchern auf Lasten und Beschränkungen besteht das Risiko, dass kaufpreisrelevante Lasten und Beschränkungen nicht erkannt oder bei der Kaufpreisfindung nicht angemessen berücksichtigt wurden. Darüber hinaus können auch bei Ankaufsprüfungen, die nicht zu einer Investition führen, Kosten anfallen, die der AIF zu tragen hat.

Die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen zukunftsbezogenen Aussagen beruhen auf einer Reihe von Annahmen und Schätzungen. Es ist nicht auszuschließen, dass die zugrunde gelegten Annahmen und Schätzungen sich später als unzutreffend erweisen. Künftige Ereignisse und Entwicklungen lassen sich nur schwer im Voraus einschätzen und werden durch Faktoren beeinflusst, die nicht berücksichtigt wurden oder sich der Kontrolle durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, den AIF oder sonstige Beteiligte entziehen. In die Annahmen, die dieser Vermögensanlage zugrunde liegen, insbesondere bezogen auf die Aussagen und Darstellungen zum angestrebten wirtschaftlichen Erfolg aus einer Beteiligung an dem AIF aus Sicht der Anleger (einschließlich zu möglichen Rückflüssen aus der Beteiligung am AIF über

die Dauer des AIF), fließen eine Vielzahl verschiedener Variablen ein, z. B. zukünftige Inflationsentwicklung, zukünftige Zinssätze für Fremdkapital und insbesondere auch über die zukünftige Entwicklung bezogen auf die Verfügbarkeit und die Wertentwicklung von Immobilien. Die im Rahmen der Angaben zum angestrebten wirtschaftlichen Erfolg zugrunde gelegten absoluten Größen basieren auf Schätzungen. Allerdings besteht das Risiko, dass die künftige Entwicklung von den Schätzungen erheblich negativ abweichen könnte, was sich negativ auf die Erlöse des AIF auswirkt und zu einem geringeren als dem angestrebten wirtschaftlichen Erfolg für die Anleger aus einer Beteiligung am AIF führen kann, wobei bei gravierenden Entwicklungen auch ein teilweiser bzw. vollständiger Verlust der Pflichteinlage nebst Agio nicht auszuschließen ist.

Sollte bei dem AIF weiterer Finanzierungsbedarf entstehen und kann dieser Finanzierungsbedarf nicht aus einer Kapitalerhöhung gedeckt werden bzw. nehmen Anleger an einer Kapitalerhöhung nicht teil oder beschließen diese nicht, müsste der AIF Fremdkapital aufnehmen. Die ungeplante weitere Fremdkapitalaufnahme würde zu Kosten und zusätzlichen Zins- und Tilgungsleistungen führen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt der erforderlichen Fremdkapitalaufnahme eine Finanzierung nur zu ungünstigen Bedingungen möglich sein wird. Dies kann sich auf die Liquidität des AIF nachteilig auswirken.

Managementrisiken

Managementrisiken bezeichnen die Gefahr von Fehlentscheidungen durch das Management des AIF. Fehlentscheidungen können hierbei von unterschiedlicher Natur sein. Der AIF ist im Hinblick auf die zu treffende Auswahl geeigneter Investitionen und deren Verwaltung auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft angewiesen. Ein Wechsel bzw. Ausscheiden von Geschäftsführern oder Mitarbeitern in verantwortlichen Positionen der LHI KVG oder Fehler der Geschäftsleitung der LHI KVG können mit erheblichen negativen Folgen für die Entwicklung des AIF verbunden sein. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Entscheidungen der LHI KVG, einschließlich derer über die Anlage des Investmentvermögens des AIF, später als falsch herausstellen. Daraus resultierende geringere Einnahmen oder höhere Ausgaben können das Vermögen des AIF zusätzlich belasten.

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

Bei Risiken aus Rechtsstreitigkeiten handelt es sich um Risiken, die durch Klagen gegen dem AIF erhoben werden,

oder die der AIF im Interesse der Anleger zur Durchsetzung eigener Ansprüche gegen Dritte erheben muss. Daraus resultierende geringere Einnahmen oder höhere Ausgaben können das Vermögen des AIF zusätzlich belasten.

Fremdfinanzierungsrisiken

Die erworbenen Immobilien sollen zum Teil fremdfinanziert werden, wobei einerseits Sicherheiten vereinbart werden und andererseits gegebenenfalls weitere Nebenabreden vereinbart werden. Hier ergeben sich folgende wesentliche Risiken im Zusammenhang mit einer Fremdfinanzierung:

Fremdfinanzierung beim AIF – Leverage-Risiko

Der wirtschaftliche Erfolg aus einer Beteiligung an diesem Beteiligungskonzept hängt auch wesentlich davon ab, dass Fremdkapital zur teilweisen Finanzierung der Investitionskosten durch den AIF zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen am Kapitalmarkt beschafft werden kann, so dass einerseits über den Hebeleffekt (sog. Leverage-Effekt) von zinsgünstigem Fremdkapital die Rentabilität aus dem eingesetzten Eigenkapital gesteigert (gehebelt) werden kann und andererseits mit dem vorhandenen Eigenkapital dadurch eine größere Portfoliodiversifikation durch Ankauf einer größeren Anzahl von Vermögensgegenständen erreicht werden kann. Dieser Leverage-Effekt kann – sofern der Fremdfinanzierungszinssatz geringer als die Gesamrendite ausfällt – zu einem höheren wirtschaftlichen Erfolg für die Investoren führen und kann andererseits aber auch ein höheres Risiko schaffen. Die Auswirkungen von Veränderungen der Rahmenbedingungen auf den wirtschaftlichen Erfolg sind aufgrund des Leverage-Effekts für die Investoren stärker. Fällt die Gesamrendite insbesondere im Zeitablauf unter den Fremdfinanzierungszinssatz, führt der Leverage-Effekt zu überproportionalen Renditeeinbußen. Auf der Ebene von Zahlungsströmen macht sich der Leverage-Effekt in der Regel in Form einer geringeren Schuldenbedienungs-fähigkeit bemerkbar, d. h. der Effekt erhöht die Gefahr einer Zahlungsunfähigkeit.

Der AIF kann auf der Grundlage der Regelungen der Anlagebedingungen im Rahmen des Ankaufs von Vermögensgegenständen zur teilweisen Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten bei einem oder bei mehreren Kreditinstituten Darlehen aufnehmen. Das vorliegende Beteiligungskonzept geht davon aus, dass derartige Hebelfinanzierungen, sofern diese zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme wirtschaftlich sinnvoll und marktüblich sind, im Rahmen der aufsichtsrechtlich zulässigen Grenzen und Regelungen und unter Beachtung der Anlagebedingungen im Zuge des Erwerbs von Immobili-

lien durch der AIF aufgenommen werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen für die ggf. noch weiter zu erwerbenden Immobilien noch keine Vereinbarungen mit Kreditinstituten über die Begebung von Fremdkapital, so dass das Risiko besteht, dass während der Investitionsphase aufgrund ungünstiger Marktveränderungen kein oder nicht ausreichend Fremdkapital zur anteiligen Finanzierung von Investitionen durch den AIF gesichert werden kann oder dass die Konditionen und Bedingungen für die Fremdkapitalaufnahme sich wirtschaftlich unvorteilhaft entwickeln. Derartige Fälle würden dazu führen, dass die Investitionen überwiegend oder ganz mit Eigenkapital finanziert werden müssten, so dass eine geringere Portfoliodiversifikation mit höheren Konzentrationsrisiken auf weniger Vermögensgegenstände entsteht und/oder dass aufgrund des schwächeren oder fehlenden Hebeleffekts ein geringerer wirtschaftlicher Erfolg aus der Anlage der Eigenmittel des AIF gegeben wäre, so dass die Rückflüsse an die Anleger aus ihrer Beteiligung signifikant geringer ausfallen würden, als dies im Rahmen des Beteiligungskonzepts und der Darstellungen in diesem Verkaufsprospekt angestrebt wird. Die Höhe des Zinssatzes und die sonstigen Konditionen (Tilgung, Sicherheiten usw.) für den Zeitpunkt des Ablaufs von Zinsfest-schreibungsfristen bzw. für eine etwaige Anschlussfinanzierung wird sich neben den Kapitalmarktbedingungen zu diesem Zeitpunkt u. a. nach der Bonität der Mieter der zu finanzierenden Immobilie und nach den dann gegebenen Mietvertragsdetails, den Marktbedingungen für Immobilien im entsprechenden Marktsegment und/oder auch nach den dann geltenden bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen richten. Bei jeder Anschlussfinanzierung, aber auch in bestimmten Fällen unter der bestehenden Finanzierung, können ferner nicht prognostizierte Kosten entstehen, so dass letztlich in den vorstehend genannten Fällen sich die Liquidität des AIF aufgrund der entsprechenden anteiligen Fremdfinanzierung nachteilig reduziert (sog. negativer Leverage-Effekt). Dies würde in der Folge dazu führen, dass die Auszahlungen an die Anleger teilweise oder ganz ausfallen müssten und dass das wirtschaftliche Ergebnis der Anleger aus der Beteiligung negativ beeinträchtigt würde. Sollte für den Fall einer erforderlichen Anschlussfinanzierung gar keine Anschlussfinanzierung möglich bzw. am Markt zu erhalten sein, würden die finanzierten Immobilien gegebenenfalls veräußert bzw. zwangsweise verwertet werden müssen, was in einem zu diesem Zeitpunkt ungünstigen Marktumfeld auch zur Insolvenz des AIF und damit auch zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Pflichteinlage des Anlegers nebst Agio führen kann.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass der AIF im Rahmen der aufsichtsrechtlichen Grenzen sowie der Anlagebedingungen eine sogenannte Eigenkapital-Zwischenfinanzierung aufnimmt. In diesem Fall werden Vermögensgegenstände im Extremfall ausschließlich über die Aufnahme von Fremdkapital erworben, wobei eine solche Eigenkapital-Zwischenfinanzierung sukzessive durch eingeworbene Pflichteinlagen der Anleger zurückgeführt werden soll. Im Rahmen einer Eigenkapital-Zwischenfinanzierung ist im derzeitigen Marktumfeld davon auszugehen, dass neben dem Darlehensnehmer eine bonitätsstarke Partei gesamtschuldnerisch für die Rückführung der Zwischenfinanzierung einzustehen hat. Sollten entsprechende Sicherheiten und Garantien erforderlich sein, wird die LHI KVG entsprechende Verträge und Vereinbarungen mit den Kreditgebern zu marktüblichen Konditionen abschließen. Durch eine Eigenkapital-Zwischenfinanzierung besteht die Möglichkeit des Portfolioaufbaus bei entsprechender Marktlage während der Platzierungsfrist bereits zu einem Zeitpunkt, zu dem gegebenenfalls noch nicht ausreichend Pflichteinlagen eingeworben sind. Die LHI KVG kann insofern bereits in einer frühen Phase der Platzierungsfrist die Anlagestrategie des AIF plangemäß realisieren. Auf der anderen Seite entstehen im Rahmen von derartigen Zwischenfinanzierungen durch die hohe bzw. gegebenenfalls extreme Fremdfinanzierungsquote exponentiell hohe Risiken aus der gesamten konsolidierten Hebelfinanzierung des AIF. Unterstellt, dass die Aufwendungen (u. a. für Zinsen und Gebühren) unter derartigen Zwischenfinanzierungen durch die kalkulatorisch betrachtet eingesparten Ausschüttungs- bzw. Entnahmeansprüche für das noch nicht platzierte Gesellschaftskapital abgedeckt werden können, sollte insofern kein wirtschaftlicher Nachteil für den AIF und seine Anleger entstehen. Sofern die damit verbundenen Aufwendungen, insbesondere die Zins- und Gebührenbelastungen, aus der Zwischenfinanzierung jedoch höher sind als der kalkulatorische Ausschüttungs- und Entnahmeanspruch für das noch nicht platzierte Zeichnungskapital, gehen etwaige höhere Aufwendungen zunächst zu Lasten der Liquiditätsreserve des AIF. Dies kann z. B. auch bei steigenden Zinsen der Fall sein. Sollte diese in einem solchen Fall nicht ausreichen, sind in der Folge auch – gegebenenfalls zeitweise – Kürzungen oder gar ein Entfall von angestrebten Auszahlungen an die Anleger nicht auszuschließen. Im Zusammenhang mit der Zwischenfinanzierung von Zeichnungskapital besteht auch das Risiko, dass die Zwischenfinanzierung von dem finanzierenden Kreditinstitut im Bedarfsfall gegebenenfalls nicht verlängert wird bzw. dass diese die weitere Zwischenfinanzierung nicht übernimmt. Sofern eine Zwischenfinanzierung im Bedarfsfall nicht verfügbar ist, besteht gegebenenfalls

das Risiko der Insolvenz des AIF mit der möglichen Folge des Totalverlusts der Pflichteinlage des Anlegers nebst Agio.

Im Rahmen von Fremdkapitalaufnahmen muss die LHI KVG sicherstellen, dass die gesetzliche Kreditobergrenze gemäß § 263 Abs. 1 KAGB nicht überschritten wird. Bei der Berechnung der vorgenannten Kreditobergrenze werden etwaige Gesellschafterdarlehen nicht mit berücksichtigt. Weiterhin ist im Rahmen von Fremdfinanzierungen die Belastung von Immobilien sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Immobilien beziehen, nur bis zur Höhe von 60 Prozent des Verkehrswerts der Vermögensgegenstände des AIF zulässig und auch nur dann, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und sofern die Verwahrstelle zustimmt. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten jedoch nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen des AIF, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. In diesem Zusammenhang besteht das Risiko, dass beispielsweise aufgrund von nachteiligen Marktveränderungen (z. B. im Fall der Reduzierung oder des Verfalls der Verkehrswerte der Vermögensgegenstände des AIF) oder wenn während der Platzierungsfrist nicht genügend Zeichnungskapital eingeworben werden kann, die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme bzw. Belastung überschritten werden. Dies hätte gegebenenfalls zur Folge, dass Auszahlungen an die Anleger solange unterbleiben müssten, bis die Obergrenzen des AIF wieder eingehalten werden. In extremen Fällen kann dies auch die Zwangsverwertung der Vermögensgegenstände und/oder die Rückabwicklung bzw. Liquidation des AIF nach sich ziehen, was für den Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust der Pflichteinlage zzgl. Agio bedeuten kann.

Covenant-Risiken (DSCR, LTV etc.)

Der AIF gewährt im Rahmen der möglichen Fremdfinanzierungen den finanzierenden Kreditinstituten im Rahmen der Darlehensverträge auch marktübliche und aufsichtsrechtlich zulässige Sicherheiten (z. B. Abtretung der Rechte aus Mietverträgen, Eintragung von Grundpfandrechten zur Besicherung der Darlehen). Sollten Fälle auftreten, in denen die Werthaltigkeit der mit den finanzierenden Kreditinstituten vereinbarten Sicherheiten beeinträchtigt sind oder kommt es gleich aus welchem Grund zu vertraglichen Störungen (beispielsweise im Fall eines Leerstands einer Immobilie des AIF oder bei Mietausfällen oder auch falls ungeplant hohe Kosten für die teilweise fremdfinanzierte Immobilie des AIF entstehen), die die Nichteinhaltung der darlehensvertraglich verein-

barten Bedingungen nach sich ziehen, so hat das Kreditinstitut gegebenenfalls trotz vertragsgemäßer Zahlungen des Darlehensnehmers das Recht, die Immobilie zwangsweise zu verwerten. Bei Eintritt dieser Fälle kann das Kreditinstitut gegebenenfalls auch die Zahlungsströme kontrollieren und beispielsweise auch die Durchführung von Auszahlungen an die Anleger verhindern.

Der AIF hat in den bisher abgeschlossenen Darlehensverträgen für die bereits erworbenen Anlagegegenstände keine Covenants vereinbart. Der AIF wird sich im Rahmen von marktüblichen Darlehensverträgen gegebenenfalls bei künftig noch abzuschließenden Darlehensverträgen verpflichten müssen, während der Laufzeit des Darlehens regelmäßig bestimmte vertraglich vereinbarte Finanzkennzahlen einzuhalten und nachzuweisen. Dazu ist erforderlich, dass zu den vertraglich bestimmten Zeitpunkten durch den AIF regelmäßig Gutachten von Sachverständigen vorgelegt werden. Dabei darf beispielsweise insbesondere das Verhältnis von Gesamtdarlehensbetrag und des von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerts der finanzierten Immobilie (sog. Loan-to-Value-Ratio oder LTV-Covenant) einen bestimmten vertraglich vereinbarten Prozentsatz nicht übersteigen. Überschreitet der LTV-Ratio den vereinbarten Wert, ist der AIF in einem solchen Fall gegebenenfalls verpflichtet, innerhalb einer vereinbarten Zeit das Darlehen durch Sondertilgungen soweit zurückzuführen, dass der vereinbarte Wert wieder erreicht wird. Der AIF hat dem finanzierenden Kreditinstitut dabei üblicherweise sämtliche, in diesem Zusammenhang entstehenden Schäden (z. B. aus Vorfälligkeitsentschädigungen) zu ersetzen. Bei einer Verletzung des Loan-to-Value-Ratio ist das finanzierende Kreditinstitut gegebenenfalls ferner berechtigt, die Mieteinnahmen des AIF aus der finanzierten Immobilie zur Absicherung zu pfänden. Auszahlungen an die Anleger wären in einem solchen Fall unter Umständen nicht mehr möglich.

Des Weiteren darf im Rahmen marktüblicher Fremdfinanzierungen gegebenenfalls das Verhältnis des Teils der Mieteinnahmen aus der finanzierten Immobilie, der unter Berücksichtigung kalkulatorischer Abzüge für die Bedienung des Kapitaldienstes zur Verfügung steht (sog. Jahresreinertrag), zu dem zu leistenden Kapitaldienst zu keinem Zeitpunkt einen niedrigeren Faktor als vertraglich vereinbart aufweisen (sog. Debt-Service-Cover-Ratio, nachfolgend auch „DSCR“). Die Berechnung des DSCR erfolgt dabei beispielsweise im viertel- oder halbjährlichen Rhythmus. Unterschreitet der DSCR den vereinbarten Wert, ist der AIF unter Umständen verpflichtet, innerhalb einer vertraglich vereinbarten Frist das

Darlehen durch Sondertilgungen soweit zurückzuführen, dass der vereinbarte Wert wieder erreicht wird. Der AIF hat dem finanzierenden Kreditinstitut dabei üblicherweise sämtliche, in diesem Zusammenhang entstehenden Schäden (z. B. aus Vorfälligkeitsentschädigungen) zu ersetzen. Der Darlehensgeber ist in diesen Fällen zur außerordentlichen Kündigung des Darlehensvertrags berechtigt, wenn wesentliche Bedingungen des Darlehensvertrags – gleich aus welchem Grund – nicht erfüllt werden und die evtl. vereinbarte Frist zur Behebung der Vertragsverletzung abgelaufen ist. Solche Kündigungsgründe sind z. B. der Verzug mit fälligen Leistungen aus dem Darlehensvertrag, die Unrichtigkeit von wesentlichen Angaben oder das Eintreten wesentlicher Änderungen, die Verletzung vereinbarter Auflagen oder die wesentliche Verschlechterung der Vermögens- bzw. der Objektverhältnisse. Ist es in einem solchen Fall dem Darlehensnehmer nicht möglich, die für die Ablösung der gekündigten Fremdmittel erforderlichen neuen Fremdmittel bei einem anderen Kreditgeber zu beschaffen, kann es zu einer Zwangsverwertung der als Sicherheit dienenden Immobilie(n) durch den Darlehensgeber kommen. Für den Fall, dass aufgrund der vorstehenden darlehensvertraglichen Regelungen keine Liquidität mehr an der AIF fließt, wären Auszahlungen an die Anleger gegebenenfalls so lange nicht oder nur in geringem Umfang möglich, wie das finanzierende Kreditinstitut das Recht hat, die Auszahlung der Liquidität aus der Vermietung zu verhindern und auf entsprechenden Sicherheitskonten zu halten. Dies trifft insbesondere auch solange zu, bis die vereinbarten Finanzkennziffern wieder auf dem vertraglich vereinbarten Niveau sind. In einer solchen Situation können zu Lasten des AIF auch Schadenersatzansprüche oder Vorfälligkeitskosten beispielsweise durch hierdurch erzwungene Sondertilgungen sowie Zusatzkosten (z. B. für Rechtsberatung, für Gutachten) entstehen. Der AIF müsste darüber hinaus die laufenden Kosten aus der dann noch gegebenen Liquidität decken, und es ist in einem solchen Fall nicht auszuschließen, dass der AIF insolvent würde.

Sonstige Risiken

Politische Risiken

Das Risiko besteht darin, dass sich die gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen verändern. Das kann negative Folgen für den AIF und seine Anleger haben. Zu den politischen Risiken gehört insbesondere das Risiko, dass sich die Steuergesetzgebung zum Nachteil eines Investments verändern kann.

Rechtliche Risiken

Bei der Abwicklung von Kaufverträgen über den Erwerb von Immobilien besteht das Risiko, dass abgeschlossene Kauf- oder sonstige Erwerbsverträge nicht vollzogen werden und der AIF deshalb gegebenenfalls kein Eigentum an der Immobilie erwerben kann. In diesem Zusammenhang besteht im Fall der Rückabwicklung von Verträgen für den AIF bei wirtschaftlicher Betrachtung das Risiko, die bereits verauslagten Transaktionskosten tragen zu müssen. Ferner kann sich ein Nichtvollzug eines Kaufvertrags negativ auf die Entwicklung des AIF auswirken, da es in entsprechendem Umfang an eingeplanten Miet- oder sonstigen Erträgen aus der fehlgeschlagenen Investition fehlt. Bei Käufen kann die verzögerte Abwicklung außerdem zu Kosten für die Bereitstellung von Fremdkapital oder die Rückabwicklung von etwaigen Darlehensverträgen führen. Die Kosten müssten in diesem Fall aus der Liquiditätsreserve des AIF aufgebracht werden. Außerdem würde das für die relevante Transaktion akquirierte Zeichnungskapital bis zur verspäteten Erfüllung des Geschäftes gebunden, ohne dass hierfür Erträge aus der geplanten bzw. getätigten Investition entgegenstehen. Da derartige Kaufverträge grundsätzlich noch weitere Verpflichtungen enthalten, die von den Parteien noch zu erfüllen sind (z. B. die ordnungsgemäße Durchführung noch ausstehender Umbau-, Sanierungs- und Mängelarbeiten, Eigentumsumschreibung), kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen der weiteren Abwicklung entsprechender Kaufverträge noch zu Rechtsstreitigkeiten und ungeplantem Kostenaufwand kommt bzw. dass es zu einer Rückabwicklung von Kaufverträgen kommt. In diesen Fällen können für den Käufer durch entsprechende Zusatzkosten oder durch die Rückabwicklung des Vertrags erhebliche Zusatzkosten (z. B. Vorfälligkeitsentschädigungen im Rahmen der anteiligen Fremdfinanzierung) entstehen bzw. bereits entstandene Kosten ggf. nicht zurückgefordert werden können. Sollte der Erwerb des Vermögensgegenstands in letzter Konsequenz in einer solchen Situation scheitern, könnte das Investitionsvorhaben nicht durchgeführt werden.

Im vorliegenden Verkaufsprospekt als auch zukünftig im Rahmen von Ankäufen von Immobilien wurden bzw. werden Angaben von Dritten, insbesondere von Rechts- und Steuerberatern, von Bewertungsgutachtern bzw. von technischen Gutachtern übernommen. Der Inhalt und die Richtigkeit der Angaben der externen Experten können weder vom AIF noch von der LHI KVG abschließend überprüft werden. Es besteht das Risiko, dass die von den Beratern und Gutachtern übernommenen Aussagen und Angaben unrichtig, unvollständig

und/oder aus dem Sachzusammenhang herausgelöst, missverständlich oder sogar irreführend sind. Es kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass die Unrichtigkeit und/oder Unvollständigkeit dieser Aussagen bzw. Angaben zu negativen Abweichungen vom angestrebten Verlauf der Beteiligung führen. Eine Haftung der Berater und Gutachter, deren Aussagen und Angaben übernommen wurden, ist nicht in jedem Fall gegeben, so dass letztlich die Anleger die wirtschaftlichen Folgen aus derartigen Risiken zu tragen haben.

Änderungen (auch möglicherweise rückwirkend) von Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können sich zum Nachteil des AIF auswirken und die Erträge aus der Vermögensanlage oder ihre Werthaltigkeit vermindern. Sollten auf internationaler (insbesondere europäischer) und nationaler Ebene umfangreiche und einschneidende zusätzliche Regulierungen und Beschränkungen für Aktivitäten auf den Finanzmärkten, insbesondere für bestimmte Kapitalanlageprodukte sowie für Verwalter von Finanzanlagen eingeführt werden, können diese auch Auswirkungen auf geschlossene Investmentvermögen und Initiatoren sowie Verwalter geschlossener Investmentvermögen haben. Die LHI KVG hat am 12.08.2014 die Erlaubnis für ihre Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft von der BaFin erhalten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der LHI KVG die Erlaubnis entzogen wird.

Haupteinkunftsquelle des AIF sind die Mietverträge mit den Mietern. Bei gewerblichen Mietverträgen bestehen Zweifelsfragen insbesondere hinsichtlich des wirksamen Zustandekommens des Mietvertrags, bei der Einhaltung der gesetzlichen Schriftform, bei der Kennzeichnung der Vertretungsverhältnisse bei der Unterzeichnung des Mietvertrags etc. Die Rechtsprechung zu diesen Zweifelsfragen unterliegt in den letzten Jahren gewissen Schwankungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mietverträge unwirksam oder vorzeitig kündbar sind, was zu gravierenden Einbußen der Rentabilität der Beteiligung führen kann.

In den letzten Jahren hat ein stetiger Wandel bei der rechtlichen Beurteilung einzelner Rechtsfragen im Zusammenhang mit Beteiligungsangeboten wie dem vorliegenden stattgefunden. Betroffene Einzelfragen sind beispielsweise Fragen des Fernabsatzes von Beteiligungen, Inhalte von Widerrufsbelehrungen in Beitrittserklärungen, Zustandekommen eines wirksamen Beitritts zu Fondsgesellschaften, die Wirksamkeit einzelner Klauseln in Fondsgesellschaftsverträgen, Haftungsrisiken durch die Anwendung der §§ 30 ff. GmbHG etc. Dies

kann in Einzelfällen dazu führen, dass wesentliche Parameter der Prognose zu Lasten der Anleger nicht gehalten werden können.

Risiken aus Interessenkonflikten

Der geschäftsführende Kommanditist der Investment-KG sowie der Komplementär und der Treuhandkommanditist sind unmittelbar oder mittelbar gesellschaftsrechtlich miteinander verbunden. Die LHI KVG hat einige ihrer Aufgaben und Funktionen (vgl. Kapitel „Beteiligte Partner und Auslagerung“, Abschnitt 14) auf die LHI Leasing GmbH übertragen. Aufgrund der Übertragung dieser Funktionen auf die unmittelbare Muttergesellschaft der LHI KVG könnte die LHI KVG unter Umständen daran gehindert sein, ihre laufenden Überwachungs- und Kontrollpflichten sowie ihre Kündigungs- und Weisungsbefugnisse gegenüber der LHI Leasing GmbH in der gebotenen Entschiedenheit und Härte auszuüben. Darüber hinaus sind die vorgenannten Gesellschaften und die bei vorgenannten Gesellschaften handelnden Personen auch bei einer Vielzahl anderer von der LHI Gruppe initiiertes Fonds- bzw. Investmentgesellschaften oder/und Gesellschaften, die der LHI Gruppe zuzurechnen sind, in gleichen oder ähnlichen Funktionen wie bei der Investment-KG tätig (z. B. LHI Capital Management GmbH, LHI Platzierungsgarantie GmbH, LHI Leasing GmbH). Einzelne für die vorgenannten Gesellschaften handelnde Personen sind auch unmittelbare Gesellschafter der LHI Leasing GmbH. Sämtliche der vorgenannten Umstände können zu Interessenkonflikten führen. So kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgenannten Gesellschaften bereits jetzt oder auch künftig weitere geschlossene Investmentgesellschaften verwalten bzw. an solchen beteiligt sind, die eine ähnliche Struktur, Anlageklasse und Investitionspolitik wie diese Investment-KG aufweisen. Die anderen geschlossenen Investmentgesellschaften können somit mit der Investment-KG konkurrieren. Die Investment-KG hat ggf. keine Haftungsansprüche gegen die LHI KVG oder den Komplementär der Investment-KG oder die für diese jeweils handelnden Personen, wenn sich die solchen Interessenkonflikten innewohnenden Risiken realisieren.

Auch kann es bei dem Treuhandkommanditisten zu Interessenkonflikten kommen. Zwar ist er gegenüber den Treugebern verpflichtet, ausschließlich deren Interessen wahrzunehmen, jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass er im Einzelfall nicht ausschließlich im Interesse der Treugeber, sondern im Interesse des Komplementärs oder der LHI KVG oder sonstiger Dritter handelt. Dies kann dazu führen, dass der Treugeber wirtschaftliche Folgen von Entscheidungen zu tragen hat, die nicht in seinem Interesse getroffen worden sind.

Allgemein besteht bei einem Interessenkonflikt das Risiko, dass einzelne wirtschaftliche Entscheidungen nicht allein zugunsten der Investment-KG, sondern zugunsten von Wettbewerbern der Investment-KG getroffen werden.

Steuerliche Risiken

Auch steuerliche Risiken können sich im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien ergeben. Die nachstehenden Fälle können für die Anleger letztlich zu geringeren Auszahlungen bzw. geringeren Rückflüssen und zu einer negativen Abweichung hinsichtlich des wirtschaftlichen Erfolgs der Beteiligung am AIF führen.

Allgemeines steuerliches Risiko

Das dem vorliegenden Beteiligungsangebot zugrunde liegende steuerliche Konzept basiert auf der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage, den bekannten und einschlägigen Gerichtsurteilen sowie der Praxis der Finanzverwaltung, soweit diese ihre Auffassung veröffentlicht hat, sowie der entsprechenden Fachliteratur. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die zugrunde liegende Rechtslage und/oder die Verwaltungsauffassung während der Laufzeit der Beteiligung ändern wird und dies erhebliche Änderungen in der Besteuerung des AIF oder der Anleger zur Folge hat. Solche Änderungen können daher negative Auswirkungen auf den im Rahmen dieses Beteiligungsangebots angestrebten wirtschaftlichen Erfolg nach Steuern haben und zu einer steuerlichen Mehrbelastung für den Anleger führen. Über die endgültige Höhe des steuerlichen Ergebnisses wird erst im Rahmen einer steuerlichen Betriebsprüfung abschließend entschieden, so dass Steuerbescheide bis zum Ablauf der jeweiligen Festsetzungsfrist noch geändert werden können. Dies gilt umso mehr angesichts der langfristigen Beteiligung des Anlegers und der Tatsache, dass die dargestellten Besteuerungsfolgen nicht durch eine verbindliche Auskunft abgesichert sind und die Finanzverwaltung in jedem Veranlagungszeitraum eine abweichende Entscheidung über die Besteuerung treffen kann. Steuernachzahlungen wären dann gegebenenfalls mit 6 Prozent p. a. zu verzinsen (§ 233a in Verbindung mit § 238 AO). Das Beteiligungsangebot ist auf in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen konzipiert, die aus dem Privatvermögen heraus investieren und den Erwerb der Beteiligung nicht selbst noch fremdfinanzieren. Bei Investition aus dem Betriebsvermögen des Anlegers, bei einer Anteilsfremdfinanzierung und bei einer anderen steuerlichen Ansässigkeit als ausschließlich in Deutschland trägt der Anleger ggf. zusätzliche steuerliche Risiken, die in diesem Verkaufsprospekt nicht dargestellt sind.

Der Anleger sollte vor einer Anlageentscheidung den gesamten Verkaufsprospekt sorgfältig prüfen und bezüglich der steuerlichen Aspekte insbesondere den Abschnitt „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ berücksichtigen.

Vor der Anlageentscheidung sollte der Anleger stets einen auf diesem Gebiet erfahrenen steuerlichen Berater hinzuziehen.

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

Steuerliche Transparenz der participationsstruktur

Aufgrund der steuerlichen Transparenz der participationsstruktur wird das Ergebnis des AIF dem Anleger steuerlich anteilig zugerechnet und dieses von ihm nach seinen persönlichen Besteuerungsmerkmalen und dem sich daraus für ihn ergebenden individuellen Steuersatz versteuert. Es besteht das Risiko, dass Steuerzahlungen zu leisten sind, denen keine oder nur deutlich geringere Liquiditätszuflüsse aus der participation gegenüberstehen. Insbesondere besteht das Risiko von Steuernachzahlungen aufgrund von Betriebsprüfungen, die beim Anleger in einer Periode fällig werden, in der er ggf. keine Liquiditätszuflüsse aus der participation erhält.

Qualifikation der Einkünfte

Das participationsangebot beruht auf der Annahme, dass der AIF mit der Vermietung der Immobilien sowie der Anlage der Liquiditätsreserve ausschließlich vermögensverwaltend tätig ist. Es wird ebenso davon ausgegangen, dass der in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger seine participation am AIF in seinem steuerlichen Privatvermögen hält. Im Einzelfall kann die Vermietung bei Hinzutreten weiterer Umstände als gewerbliche Tätigkeit qualifiziert werden. Insoweit besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung eine abweichende Auffassung vertritt und die Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb qualifiziert. Dieses Risiko bestünde insbesondere auch dann, wenn bei einem Austausch der LHI KVG die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht gleichzeitig geschäftsführender Kommanditist würde. Sollte die Finanzverwaltung entgegen den Annahmen in diesem Verkaufsprospekt von einer gewerblichen Betätigung des AIF ausgehen, würden sämtliche Erträge als Einkünfte aus Gewerbebetrieb der Gewerbesteuer unterliegen und dem

Anleger als solche zugerechnet werden. Damit wären auch die auf Ebene des AIF erwirtschafteten Einkünfte gewerbesteuerpflichtig. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis des AIF in erheblichem Ausmaß negativ beeinflussen (insbesondere bei Anwendbarkeit der Zinsschranke des § 4 h EStG, die den steuerlichen Zinsabzug beschränkt) und somit zu nachteiligen Auswirkungen auf die möglichen Erträge nach Steuern aus der participation des Anlegers bis hin zum Entfall derartiger Rückflüsse aus der participation führen. Die Gewerbesteuer ist im Rahmen des § 35 EStG zwar pauschal auf die persönliche Einkommensteuer des Anlegers anrechenbar. Dies kann dennoch bei dem Anleger zu einer höheren steuerlichen Belastung führen, da das Risiko besteht, dass die Gewerbesteuer im Rahmen der persönlichen Einkommensteuer des Anlegers nicht vollständig angerechnet werden kann. Sofern der AIF durch seine Tätigkeit gewerbliche Einkünfte erzielt, der Anleger seine participation in seinem Betriebsvermögen hält oder sich eine Kapitalgesellschaft beteiligt, würde dies zu einer abweichenden steuerlichen Beurteilung und damit für den Anleger gegebenenfalls zu einer höheren oder zusätzlichen steuerlichen Belastung führen. Zudem wäre ein eventueller Gewinn aus der Veräußerung der Immobilien oder der participation am AIF in jedem Fall – d. h. auch unabhängig von einer Spekulationsfrist – steuerpflichtig. Ein möglicher Veräußerungsgewinn unterläge ggf. als laufender Gewinn der Gewerbesteuer. Dadurch würde sich auch der wirtschaftliche Erfolg der participation für den Anleger erheblich vermindern.

Behandlung von Aufwendungen

Die vom AIF zu tragenden Aufwendungen werden entweder als sofort abzugsfähige Werbungskosten oder als aktivierungspflichtige Kosten behandelt. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung Aufwendungen nicht oder in einer anderen Aufteilung berücksichtigt. In diesem Fall könnten Aufwendungen nicht sofort als Werbungskosten abziehbar sein, sondern wären als Anschaffungs- beziehungsweise als Anschaffungsnebenkosten des entsprechenden Grund und Bodens sowie des entsprechenden Gebäudes zu aktivieren und mit dem Gebäude laufend abzuschreiben, so dass sich die abzugsfähigen Werbungskosten verringern. Dadurch würde sich auch der wirtschaftliche Erfolg der participation für den Anleger nach Steuern vermindern.

Es ist auch möglich, dass die Finanzverwaltung von einer anderen Aufteilung der auf das Gebäude, die Außenanlagen sowie den Grund und Boden entfallenden Kosten ausgeht, als diese vom AIF angesetzt werden. In diesem Fall könnte sich auch die für die Abschreibung des entsprechenden

Gebäudes bzw. der Außenanlagen maßgebliche Bemessungsgrundlage verringern, so dass sich auch der jährliche Abschreibungsbetrag entsprechend reduziert und ein höheres steuerliches Ergebnis erzielt wird. Dies kann zu einer negativen Beeinträchtigung des steuerlichen Ergebnisses des Beteiligungsangebots sowie zu einer höheren Steuerbelastung des Anlegers führen.

Verlustausgleichsbeschränkung

Es besteht das Risiko, dass durch die Beteiligung am AIF eventuell eingetretene steuerliche Verluste einer Verlustausgleichsbeschränkung (z. B. § 15a, § 15b oder § 10d EStG) unterliegen und nicht oder nur eingeschränkt mit anderweitigen positiven Einkünften des Anlegers verrechnet werden können.

Einführung einer Veräußerungsgewinn-Besteuerung

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

Fehlende Einkunftserzielungsabsicht

Sollte ein Anleger entgegen den Annahmen des Anbieters in diesem Verkaufsprospekt den Erwerb seiner Beteiligung fremdfinanzieren oder weitere umfangreiche Aufwendungen für den Erwerb seiner Beteiligung am AIF tragen, besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung eine Überschusserzielungsabsicht verneint, sofern dadurch die (Sonder-) Werbungskosten des Anlegers für dieses Beteiligungsangebot höher als die Einnahmen hieraus sind und innerhalb der angenommenen Dauer der Beteiligung kein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielt wird. In diesem Fall können für den Anleger weder die Zinsaufwendungen für die Fremdfinanzierung noch sonstige Aufwendungen auf Anlegerebene oder auf Ebene des AIF steuerlich geltend gemacht werden, da seitens des Anlegers mit der Vermögensanlage lediglich eine nicht steuerbare sogenannte Liebhaberei begründet wird.

Gewerblicher Grundstückshandel

Im Falle eines Verkaufs von Immobilien des AIF bzw. des Kommanditanteils am AIF besteht das Risiko, dass der AIF oder der Anleger, gegebenenfalls mit seinen sonstigen Vermögensdispositionen, einen gewerblichen Grundstückshandel begründen. Die Finanzverwaltung stellt hierbei regel-

mäßig auf die sogenannte „Drei-Objekt-Regel“ ab (BMF-Schreiben vom 26. März 2004 – IV A 6-S 2240-46/04, BStBl. I 2004, 434), wonach generell ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mehr als drei Objekte veräußert werden. Weitere Immobilienveräußerungen des Anlegers oder eine Zurechnung von Objekten aus anderen (Gesellschafts-) Beteiligungen können dabei auf Anlegerebene als sogenanntes Zählobjekt berücksichtigt werden. Für Branchenkundige wie den AIF geht die Finanzverwaltung von einem maßgeblichen Beurteilungszeitraum von zehn Jahren aus. Der Anzahl der veräußerten Objekte sowie dem zeitlichen Zusammenhang kommt dabei jedoch nur eine indizielle Bedeutung zu, so dass die Finanzverwaltung auch bei weniger als vier veräußerten Objekten oder bei Grundstücksübertragungen außerhalb des Zehn-Jahres-Zeitraums einen gewerblichen Grundstückshandel annehmen kann. Zudem besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung bei einer Veräußerung der Immobilien nicht jeweils ein Objekt im Sinne der Regel qualifiziert, sondern die Immobilien beispielsweise in mehr als ein Objekt unterteilt. Sofern der AIF einen gewerblichen Grundstückshandel begründet, wären deren sämtliche Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb zu qualifizieren mit der Folge, dass auch ein Veräußerungsgewinn zu versteuern wäre und die Einkünfte vollständig der Gewerbesteuer unterliegen würden. Zudem würden die Immobilien dem steuerlichen Umlaufvermögen zugeordnet werden, so dass für die Gebäude rückwirkend keine Abschreibung geltend gemacht werden könnte. Dies könnte für den Anleger gegenüber dem angestrebten wirtschaftlichen Erfolg aus einer Beteiligung zu einer erheblichen Einschränkung des Erfolges aus seiner Beteiligung führen. Sofern der Anleger einen gewerblichen Grundstückshandel begründet, könnten darüber hinaus auch weitere Miet-/Pachteinnahmen oder eventuelle Veräußerungsgewinne aus privaten Immobilienverkäufen des Anlegers zu den gewerblichen Einkünften gezählt werden. Dem Anleger könnten zudem entweder im Falle eines Verkaufs seiner Beteiligung am AIF oder des Verkaufs von Immobilien durch Zählobjekte im Sinne der Regel zugerechnet werden, wenn er zu mindestens 10 Prozent an deren Gesellschaftsvermögen beteiligt ist oder der auf ihn entfallende Verkehrswert seiner Beteiligung oder der ihm anteilig zuzurechnende Verkehrswert der Immobilie mehr als 250.000 EUR beträgt. Hierdurch könnte in Verbindung mit weiteren Objektverkäufen des Anlegers auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel begründet werden. Die Begründung eines gewerblichen Grundstückshandels auf Anlegerebene und/oder auf AIF-Ebene kann zu einer erheblich höheren

steuerlichen Belastung oder zu einer Steuernachzahlung seitens des Anlegers aus seinem Privatvermögen führen.

Fehlender Vorsteuerabzug

Es besteht gegebenenfalls das Risiko, dass der AIF im Fall der Änderung von Mietverhältnissen als Vermieter nicht auf eine Umsatzsteuerbefreiung der Vermietungsleistungen verzichten könnte, da etwa der nachfolgende Mieter kein Unternehmer i. S. d. Umsatzsteuergesetzes ist oder er das Mietobjekt nicht seinem Unternehmen zuordnet oder er lediglich umsatzsteuerfreie Leistungen erbringt. In diesem Fall ist der Vermieter insoweit nicht zum Abzug der ihm ab diesem Zeitpunkt in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge berechtigt und es kann ab diesem Zeitpunkt zur (teilweisen) Berichtigung eines in der Vergangenheit in Anspruch genommenen Vorsteuerabzugs und damit zu einer nicht vorgesehenen Mehrbelastung kommen.

Ergebnisverteilung

Der Gesellschaftsvertrag sieht vor, dass Gewinn und Verlust („Ergebnis“) den Gesellschaftern grundsätzlich ab dem jeweiligen Beitrittstermin im Verhältnis ihrer zum jeweiligen Beitrittstermin geleisteten Pflichteinlage zusteht. Das laufende Ergebnis des Geschäftsjahres 2016, soweit möglich auch für steuerliche Zwecke, wird dabei zu gleichen Teilen auf die einzelnen Beitrittstermine verteilt und steht den Gesellschaftern ab dem jeweiligen Beitrittstermin im Verhältnis ihrer zum jeweiligen Beitrittstermin geleisteten Pflichteinlage zu. Sollte eine Verteilung eventueller Ergebnisse in 2016 nicht dahingehend möglich sein, dass alle Gesellschafter bzw. Treugeber des AIF entsprechend behandelt werden, können sich für den Einzelnen je nach Beitrittszeitpunkt davon abweichende steuerliche Ergebnisse in 2016 ergeben. Dadurch kann sich ein höheres laufendes steuerliches Ergebnis für den Anleger ergeben, mit der Folge einer nachteiligen Abweichung hinsichtlich des wirtschaftlichen Erfolgs der Beteiligung nach Steuern aus Sicht des Anlegers.

Erneuter Anfall von Grunderwerbsteuer

Der Grunderwerbsteuer unterliegt u. a. eine Änderung im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft, bei der entweder unmittelbar oder mittelbar innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. In diesem Zusammenhang würden nach dem Erwerb der Immobilien vorgenommene Übertragungen von Kommanditanteilen an neue Gesellschafter, die zusammen eine Änderung in der Zuordnung zum Gesellschaftsvermögen des AIF von mindestens 95 % repräsentieren, der Grunderwerbsteuer unterliegen.

Treugeberwechsel sowie Wechsel von Treugebern in die Stellung eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten werden dabei mitgezählt. In gleicher Weise würden bei einem direkten oder indirekten Gesellschafterwechsel bei der LHI KVG oder/und der TEGALU Verwaltung GmbH von mindestens 95 % die von ihr konzeptionsgemäß gehaltenen insgesamt 5,20-prozentigen Beteiligungen an dem Vermögen des AIF als Übertragung dieser Beteiligung mitgezählt werden.

Die Grunderwerbsteuer in Baden-Württemberg beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 5 % des Bedarfs werts der Grundstücke und wäre vom AIF als Käufer zu tragen. Im Ergebnis würde der AIF dann zweimal Grunderwerbsteuer tragen müssen, einmal bei Erwerb der Immobilie und einmal bei Änderung des Gesellschafterbestandes von mindestens 95 %. Hierdurch würde sich die steuerliche Belastung des AIF erhöhen und Auszahlungen an die Anleger würden sich entsprechend verringern oder ganz ausbleiben.

Katastrophenrisiken

Selbst im Rahmen von Investitionen in Immobilien ist nicht auszuschließen, dass Immobilien untergehen bzw. es zu starken Beschädigungen kommt, die einem Untergang der Immobilie gleichkommen. Das Risiko besteht darin, dass es zu extremen Situationen beispielsweise durch Terrorangriffe, Kriege oder Naturkatastrophen kommen kann. In diesem Zusammenhang ist nicht sichergestellt, dass etwaig bestehende Versicherungen (z. B. gegen Terror besteht kein Versicherungsschutz) den entstandenen Schaden ganz oder teilweise erstatten.

Daneben kann es aufgrund äußerer bzw. nicht absehbarer Faktoren zu einer wirtschaftlichen Wertlosigkeit der erworbenen Immobilien kommen. Die Realisierung nur eines der vorgenannten Risiken würde sich gravierend auf das Vermögen des AIF auswirken und das prognostizierte Ergebnis zu großen Teilen verringern.

Anlegergefährdende Risiken

Haftung

Die Anleger beteiligen sich als Treugeber mittelbar über den Treuhandkommanditisten am AIF. Die Haftung eines Kommanditisten gegenüber Dritten ist in den §§ 171 ff. HGB gesetzlich geregelt. Diese Regelungen sind vorliegend auf die Haftung der Treugeber entsprechend anwendbar. Erhält ein Anleger Ausschüttungen, die sein Kapitalkonto unter den Betrag seiner Hafteinlage sinken lassen, so lebt seine unmittelbare Haftung im gleichen Maße bis zur Höhe seiner

Haft einlage wieder auf (vgl. § 172 Abs. 4 HGB). Der Anleger kann in diesem Fall unmittelbar von einem Gläubiger des AIF in Anspruch genommen werden. Das gilt entsprechend, wenn das Kapitalkonto des Anlegers infolge von Entnahmen und Verlusten unter den Betrag seiner Haft einlage (1 % der Pflicht einlage) sinkt. Auch nach dem Ausscheiden haften Kommanditisten/Treugeber im Falle des Wiederauflebens der Haftung bis zu fünf Jahre in Höhe der jeweiligen Haft einlage für die bis zu ihrem Ausscheiden begründeten Verbindlichkeiten des AIF. Sofern die unmittelbare Haftung des Anlegers auflebt, haftet der Anleger mit seinem gesamten Privatvermögen für etwaige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Anlage, maximal bis zur Höhe von 1 % der Pflicht einlage zuzüglich erhaltener Ausschüttungen. Darüber hinaus kann auch eine Haftung analog §§ 30 f. GmbHG bis zur Höhe aller erhaltenen Ausschüttungen ohne Begrenzung auf die Haftsumme entstehen, wenn durch die Auszahlung des AIF – und unter Berücksichtigung der Komplementärhaftung der persönlich haftenden Gesellschafterin – das Vermögen des Komplementärs unter den Nennbetrag des Stammkapitals sinkt oder eine bei dieser schon bestehende Unterbilanz verstärkt wird.

Majorisierung

Es besteht die Gefahr, dass Anleger aufgrund einer Minderheitenstellung ihre gesellschaftsrechtlichen und wirtschaftlichen Interessen nicht durchsetzen können. Ferner besteht die Gefahr, dass bei Nichtwahrnehmung von Stimmrechten, z. B. durch Nichtteilnahme an der Gesellschafterversammlung oder am schriftlichen Abstimmungsverfahren, im Verhältnis zum Gesamtbetrag der Beteiligung nicht mehrheitlich beteiligte Anleger in der Abstimmung die notwendige Beschlussmehrheit stellen und Beschlüsse in ihrem Interesse fassen. Solche Beschlüsse der Anleger sind auch für die nicht am Beschlussverfahren teilnehmenden Anleger bindend und von diesen mitzutragen. Daraus können sich – insbesondere bei Interessengleichheit oder Absprachen der abstimmenden Gesellschafter – auch für den AIF wirtschaftlich ungünstige Entscheidungen ergeben, die zu einer Abweichung vom angestrebten Beteiligungsverlauf führen können. Auch könnte eine Majorisierung durch den Eintritt von Anlegern mit hohen Beteiligungsbeträgen herbeigeführt werden. Es besteht das Risiko, dass die erforderliche Mehrheit der Anleger wesentliche Beschlüsse wie z. B. die Änderung der Laufzeit des AIF oder die Auflösung oder Nicht-Auflösung des AIF gegen den Willen einzelner Gesellschafter beschließt. Aus den vorstehenden Umständen können wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Anleger entstehen, die aus heutiger Sicht nicht vorhersehbar sind.

Fremdfinanzierung der Pflicht einlage

Finanziert ein Anleger seine Pflicht einlage an dem AIF – trotz Abratens der LHI KVG davor – ganz oder teilweise über ein Darlehen, so besteht das Risiko, dass Tilgungen bzw. die Darlehenszinsen nicht aus den laufenden Auszahlungen des AIF bedient werden können. Das ist dann der Fall, wenn aufgrund der beschriebenen Risiken Auszahlungen reduziert werden, ausgesetzt werden oder entfallen müssen. In diesem Fall muss der Anleger in der Lage sein, die Zinsen und/oder die Darlehenstilgung aus weiterem privaten Vermögen zu zahlen. Diese Zahlungsverpflichtungen können im Extremfall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit

Die Beteiligung am AIF ist als langfristiges Engagement zu betrachten. So ist eine ordentliche Kündigung nicht möglich und die Rückgabe von Anteilen an der Investment-KG durch den Anleger ausgeschlossen. Die Übertragung der Beteiligung an der Investment-KG bedarf der Zustimmung der LHI KVG und ist zudem jeweils nur zum 01.01. eines Jahres möglich. Zudem übernehmen weder der AIF noch die LHI KVG eine Gewähr für die Veräußerbarkeit des Anteils an der Investment-KG. Auch eine Vermittlung von Kommanditbeteiligungen bzw. Treugeberbeteiligungen an Dritte ist von der LHI KVG nicht vorgesehen. Zudem werden die Beteiligungen weder an einer Börse noch an einem vergleichbaren Markt gehandelt. Aufgrund der vorgenannten Faktoren müssen die Anleger von einer langfristigen Kapitalbindung ausgehen. Eine Veräußerung ihrer Beteiligung vor Ablauf der Laufzeit der Investment-KG ist trotz Verkaufsinteresse eines Anlegers möglicherweise gar nicht oder nur mit erheblichen Preisabschlägen möglich.

Kostenrisiko

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

4. Investment-KG

Allgemeine Angaben

Der Anleger beteiligt sich als Treugeber an der „LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG“ („**Gesellschaft**“) mit Sitz in 82049 Pullach i. Isartal, Emil-Riedl-Weg 6. Die Gesellschaft wurde am 14.08.2014 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 25.08.2014 unter HRA 102637 in das Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag (siehe Anlage 2) ist gültig in der Fassung vom 12.10.2015.

Gegenstand des Unternehmens

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

Geschäftsführung und Vertretung

Vertretungsberechtigt sind:

- Der persönlich haftende Gesellschafter, die TEGALU Verwaltung GmbH, 82049 Pullach i. Isartal, Emil-Riedl-Weg 6, mit einem Stammkapital von 25.000 EUR. Er ist mit einem Kapital von zunächst 510 EUR am AIF beteiligt. Der Betrag ist eingezahlt.
- Der geschäftsführende Kommanditist, die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Er ist mit einer Pflichteinlage in Höhe von zunächst 10 EUR am AIF beteiligt. Die Einlage ist eingezahlt. Die Hafteinlage beträgt 10 EUR.

Beim AIF ist ausschließlich der geschäftsführende Kommanditist mit der Geschäftsführung der Gesellschaft beauftragt. Die Organvertreter der Gesellschaft sind bei der Ausübung der Geschäftsführung und Vertretung an die im Gesellschaftsvertrag auferlegten Beschränkungen gebunden.

Weitere Kommanditisten

Als weiterer Kommanditist ist die Sinus Treuhand-Verwaltung GmbH mit einer Pflichteinlage von 9.480 EUR am AIF beteiligt. Die Einlage ist eingezahlt. Seine Hafteinlage beträgt 9.480 EUR.

Kapital des AIF

Das gezeichnete und eingezahlte Kapital beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 10.000 EUR, dabei handelt es sich ausschließlich um Gesellschaftskapital. Es gibt keine ausstehenden Einlagen.

Kapitalerhöhung

Das Gesellschaftskapital kann zur Finanzierung der in den Anlagebedingungen vorgesehenen Investitionen auf insgesamt bis zu 21.665.000 EUR durch mittelbare Beteiligung der Treugeber mittels Erhöhung der Pflichteinlagen des Treuhandkommanditisten und mittels Erhöhung der Gesellschaftskapitaleinlage des Komplementärs oder des geschäftsführenden Kommanditisten erhöht werden.

Der Komplementär ist stets verpflichtet seine Beteiligungsquote von konstant 5,1 % am Gesellschaftskapital der Gesellschaft durch Kapitalanpassungen sicherzustellen. Zur Finanzierung der Kapitalerhöhungsmithilfe ist eine entsprechende finanzielle Ausstattung des Komplementärs durch dessen Gesellschafter vorgesehen. Der geschäftsführende Kommanditist ist stets ebenfalls verpflichtet seine Beteiligungsquote von konstant 0,1 % am Gesellschaftskapital der Gesellschaft durch Kapitalanpassungen sicherzustellen.

Jahresbericht

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Der Jahresabschluss und der Lagebericht für ein abgelaufenes Geschäftsjahr, die zusammen den Jahresbericht bilden, sind spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres gemäß den für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben aufzustellen. Sie werden von der Gesellschafterversammlung festgestellt.

Vermögens- und Ergebnisbeteiligung

Die Anleger und die weiteren Gesellschafter sind entsprechend dem Verhältnis ihrer geleisteten Pflichteinlagen zueinander am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.

Vor der Ergebnisverteilung erhält der Komplementär eine jährliche Vergütung für die Übernahme der unbeschränkten Haftung in Höhe von 0,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des jeweiligen Geschäftsjahres. Der geschäftsführende Kommanditist der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im jeweiligen Geschäftsjahr. Der Treuhänder erhält von den Anlegern, die sich mittelbar über den Treuhandkommanditisten an der Gesellschaft beteiligen, für die Erfüllung seiner Aufgaben eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,01 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des jeweiligen Geschäftsjahres.

Die vorgenannten Vergütungsangaben beinhalten jeweils die gesetzlich geltende Umsatzsteuer.

Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse stehen den Kommanditisten und dem Komplementär ab deren Beitrittstermin im Verhältnis ihrer zum Beitrittstermin geleisteten Pflichteinlage zu. Das laufende Ergebnis des Geschäftsjahres 2016, soweit möglich auch für steuerliche Zwecke, wird dabei zu gleichen Teilen auf die einzelnen Beitrittstermine verteilt und steht den Gesellschaftern ab dem jeweiligen Beitrittstermin im Verhältnis ihrer zum jeweiligen Beitrittstermin geleisteten Pflichteinlage zu.

Gesellschafterbeschlüsse

Gesellschafterbeschlüsse werden in der Regel in einem schriftlichen Abstimmungsverfahren und ausnahmsweise in außerordentlichen Gesellschafterversammlungen gefasst. Beschlussfassungen werden unter anderem zur Feststellung des geprüften und testierten Jahresabschlusses, zur Entlastung des Komplementärs und des geschäftsführenden Kommanditisten und für die Bestellung des Abschlussprüfers gefasst. Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung wird vom geschäftsführenden Kommanditisten unter Einhaltung einer Frist von mindestens 14 Tagen und unter Beifügung der Tagesordnung und vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform einberufen. An den außerordentlichen Gesellschafterversammlungen hat auch jeder Anleger nach Maßgabe des Treuhandvertrages ein Teilnahmerecht. Soweit eine Online-Teilnahme ermöglicht wird, kann jeder Anleger auch auf diesem Wege an Beschlussfassungen teilnehmen.

Grundsätzlich werden Gesellschafterbeschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Je 1.000 EUR Pflichteinlage gewähren eine Stimme.

Der Beschlussfassung der Gesellschaft unterliegen auszugsweise:

- die Feststellung des Jahresabschlusses;
- die Verlängerung der Festlaufzeit der Gesellschaft;
- die Entlastung des Komplementärs und des geschäftsführenden Kommanditisten;
- die Bestellung des Abschlussprüfers;
- Errichtung, Besetzung und Auflösung eines Beirats.

Einer qualifizierten Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen bzw. teilnehmenden Stimmen unterliegen folgende Beschlüsse:

- die Änderung des Gesellschaftsvertrages
- die Umwandlung, Liquidation oder Auflösung der Gesellschaft
- Verlängerung der Investitionsphase

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Der Treuhandkommanditist darf sein Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Änderungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft vereinbar sind oder zu keiner Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, sind durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft ohne Zustimmung möglich.

Außerordentliche Gesellschafterversammlung

Außerordentliche Gesellschafterversammlungen werden von dem geschäftsführenden Kommanditisten einberufen, wenn dieses nach seiner Auffassung im Interesse der Gesellschaft liegt oder wenn dieses von Gesellschaftern verlangt wird, denen alleine oder gemeinsam mindestens 10 % aller Stimmen gehören.



5. LHI Gruppe

Die LHI Gruppe besteht aus der LHI Holding GmbH und der LHI Leasing GmbH, die 1973 gegründet wurde, sowie deren Tochtergesellschaften. Hauptsitz ist Pullach im Isartal bei München. Die für das Beteiligungsgeschäft maßgeblichen 100%-Tochtergesellschaften sind die LHI Capital Management GmbH und die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

Die LHI Gruppe bietet Investitions- und Finanzierungsgestaltungen sowie Real Estate Management und Objektverwaltung für Unternehmen und die Öffentliche Hand. Für private Investoren, Stiftungen, Family Offices, Pensionskassen, Versorgungswerke und Institutionelle Investoren konzipiert die LHI Gruppe Investmentprodukte. Das Asset-Management

Übersicht renditeorientierter Anlageprodukte der Asset-Klasse Immobilien zum 31.12.2014

Fondsname	Anzahl der Zeichnungen	Objektart	Investmentvermögen in €	Eigenkapital (Kommanditkapital & stilles Kapital) inkl. evtl. Agio in €
RESET Beteiligungs GmbH & Co. Vermietungs-KG *3	144	Büro	26.536.766	13.326.000
LHI Immobilienfonds München GmbH & Co. Laimer Atrium KG *4	639	Büro	45.206.383	21.006.383
LHI Immobilienfonds GmbH & Co. Technologiepark Köln Beteiligungs-KG *1, *5	242	Büro	164.371.732	66.135.200
LHI Immobilienfonds Objekt Stuttgart GmbH & Co. KG *1	665	Handel	56.808.395	28.225.909
LHI Immobilienfonds Objekt Wien GmbH & Co. KG	374	Büro	16.689.574	9.452.000
LHI Immobilienfonds Deutschland Objekt Berlin Marchstraße GmbH & Co. KG	1.058	Büro	73.710.000	40.010.000

*1: Kommanditbeteiligung und stille Beteiligung.

*2: Die Liquiditätsreserve per 31.12.2014 betrug rd. 26 Mio. EUR, davon waren an das Bankenkonsortium rd. 20 Mio. EUR aufgrund der CHF-Finanzierung verpfändet; darüber hinaus bestanden Stundungsvereinbarungen mit Gesellschaftern über rd. 6 Mio. EUR.

*3: In 2015 hat die Fondsgesellschaft das Objekt vorzeitig veräußert, so dass voraussichtlich rd. 74 % Gesamtrückflüsse für die Anleger erzielt werden können.

*4: In 2015 hat die Fondsgesellschaft das Objekt vorzeitig veräußert, so dass voraussichtlich rd. 139 % Gesamtrückflüsse für die Anleger erzielt werden können.

*5: In 2015 konnte die geplante Anschlussfinanzierung aufgrund der fehlenden Mehrheitszustimmung durch die Kommanditisten nicht abgeschlossen werden, woraufhin die Fondsgesellschaft eine vorläufige Insolvenz angemeldet hat. Der Verkauf des Immobilienportfolios soll nun erfolgen, wobei noch keine Aussage zum zeitlichen Rahmen sowie zu einem möglichen Verkaufspreis getroffen werden kann.

Übersicht aufgelöster renditeorientierter Anlageprodukte der Asset-Klasse Immobilien zum 31.12.2014

Fondsname	Anzahl der Zeichnungen	Objektart	Investmentvermögen in €	Eigenkapital (Kommanditkapital & stilles Kapital) inkl. evtl. Agio in €
SachsenFonds-LHI Objekt FOCUS GmbH & Co. KG i. L.	130	Büro	8.424.000	4.259.250

Im Jahr 2011 hatte die LHI den Immobilienfonds FMZ Erding aufgelegt, um ihn an Privatanleger zu vertreiben. In 2012 wurde den bereits beigetretenen Anlegern das Angebot unterbreitet, ihr eingesetztes Kapital zzgl. Agio zzgl. einer 5%igen Verzinsung wieder an den Fonds zurückzukaufen, da ein institutioneller Anleger sämtliche Anteile der Fondsgesellschaft erwerben wollte. Dieses Angebot haben alle beigetretenen Anleger angenommen, so dass sie insgesamt 110 % Kapitalrückfluss erhalten haben.



sowie Fondsmanagement und die Investorenbetreuung erfolgen ebenfalls innerhalb der LHI Gruppe. Die LHI Capital Management GmbH ist die Vertriebsgesellschaft für alle Investmentprodukte der LHI. Die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist Asset-, Portfolio- und Risikomanager für alle neuen Alternative Investment Funds. Darüber hinaus

verwaltet die LHI KVG im Auftrag der LHI Leasing GmbH alle Fondsgestaltungen, die vor Inkrafttreten des KAGB durch die LHI aufgelegt wurden.

Folgend werden hinsichtlich Asset-Klasse und Beteiligungsart ausgewählte Beteiligungsprodukte der LHI Gruppe dargestellt:

Fremdkapital zum 31.12.2014 in €	Jahr der Ingangsetzung	Auszahlungen (Laufzeit inkl. Auszahlung für 2014) in % zur Beteiligungssumme (IST)	Auszahlungen (Laufzeit inkl. Auszahlung für 2014) in % zur Beteiligungssumme (SOLL)	Liquidität (für 2014) in €
9.201.268	2002	47 %	95 %	395.803
21.117.851	2003	50 %	73 %	918.089
87.186.770	2005	27 %	57 %	0 € (siehe *2)
26.708.961	2008	33 %	33 %	316.989
6.866.907	2010	26 %	26 %	388.754
32.581.454	2012	12 %	12 %	960.743

Fremdkapital zum 31.12.2014 in €	Jahr der Ingangsetzung	Jahr der Beendigung	Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung vor Steuer in % zur Beteiligungssumme (IST)	Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung vor Steuer in % zur Beteiligungssumme (SOLL)
- €	2004	2007	146 %	137 %

6. Kapitalverwaltungsgesellschaft

Firma, Rechtsform und Sitz

Zur Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF wurde mit Wirkung zum 01.08.2015 die LHI KVG bestellt.

Die LHI KVG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der LHI Leasing GmbH. Sie ist als regulierte und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) überwachte Kapitalverwaltungsgesellschaft der Alternative Investment Fund Manager (AIFM) der LHI Gruppe. Die Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde per 12.08.2014 von der BaFin erteilt.

Die LHI KVG wurde am 01.03.2013 in Pullach gegründet und am 09.04.2013 im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter der Registernummer HR B 204580 eingetragen. Sie hat ihren Sitz in 82049 Pullach i. Isartal, Emil-Riedl-Weg 6.

Die LHI KVG legt nach dem Kapitalanlagegesetzbuch neue Alternative Investment Funds (Spezial-AIF und Publikums-AIF) für professionelle, semi-professionelle und private Investoren auf. Sie verwaltet im Auftrag der LHI Leasing GmbH alle Fondsgestaltungen, die vor Inkrafttreten des KAGB durch die LHI aufgelegt wurden.

Inhalt des Bestellungsvertrages mit der LHI KVG

Der LHI KVG obliegt die Anlage und die Verwaltung des Vermögens des AIF im Sinne des KAGB. Hierzu gehören insbesondere die Anlageverwaltungsfunktionen 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 LHI KVG für den AIF andere Aufgaben i. S. d. Anhang I Ziff. 2 der Richtlinie 2011/61/EU, d. h. rechtliche Dienstleistungen sowie Dienstleistungen der Buchhaltung und Rechnungslegung, Kundenanfragen, Bewertung, Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften, Führung eines Anlegerregisters, Durchführen von Ausschüttungen, Meldewesen sowie ggf. weitere notwendige Dienstleistungen.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung tätig die LHI KVG auf Rechnung des AIF die Anlagen entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil des AIF. Dabei beachtet die LHI KVG insbesondere die Anlagebedingungen und den Gesellschaftsvertrag des AIF. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere auch das Liquiditätsmanagement gemäß § 30 KAGB, die Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens und das laufende Fonds- und Asset-Management. Die LHI 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 LHI KVG und deren Vermögensgegenständen verbundenen Risiken sicherstellt.

Die LHI 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.

Für die Erfüllung der genannten Verwaltungsfunktionen erhält die LHI KVG von dem AIF ab dem 1. August 2015 eine jährliche Verwaltungsvergütung bis zur Höhe von 0,9% inkl. USt. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Die LHI KVG ist berechtigt, hierauf monatliche anteilige Vorschüsse zu erheben.

Der LHI KVG wurden im Rahmen des Bestellungsvertrages weitere folgende Aufgaben übertragen:

- a) Objektbeschaffung, bestehend aus den Tätigkeiten Objektauswahl, Objektprüfung, Due Diligence und Standortanalyse. Für die Erfüllung dieser einmaligen Aufgaben erhält die LHI KVG eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,785% inklusive Umsatzsteuer des Nettokaufpreises der jeweiligen Immobilie. Die Vergütung für die bereits erworbenen Objekte in Karlsruhe und Friedrichshafen entsteht und ist fällig, wenn die Gesellschaft von der BaFin als Publikums-AIF genehmigt wird und ihr ausreichende Liquidität aus eingezahltem Gesellschaftskapital zur Verfügung steht.
- b) Strukturierung und Konzeption des Investmentvermögens einschließlich Erstellung der Anlagebedingungen, des Verkaufsprospektes, der wesentlichen Anlegerinformationen und von Vertriebsmaterialien. Für die Erfüllung dieser einmaligen Aufgaben erhält die LHI KVG eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 2,5% inklusive Umsatzsteuer des Gesellschaftskapitals. Die Vergütung ist entsprechend der Kapitalerhöhungen des Gesellschaftskapitals verdient und fällig.
- c) Verkauf der Immobilien des Investmentvermögens mit entsprechenden Tätigkeiten, z. B. in Form von Marktanalysen und dem Koordinieren und Begleiten von Verkaufsmaßnahmen (objektbegleitende Verkaufsmaßnahmen). Für die Erfüllung dieser einmaligen Aufgaben erhält die LHI KVG vom AIF eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,595% inkl. USt. des jeweils realisierten

Nettoverkaufserlöses. Die Vergütung ist nach Abschluss eines Kaufvertrages verdient und nach Eingang des Kaufpreises beim AIF fällig.

- d) Liquidation des AIF. Für die Erfüllung dieser einmaligen Aufgabe erhält die LHI KVG eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,3 % inklusive Umsatzsteuer des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft in den letzten drei Geschäftsjahren vor Beginn der Liquidationsphase, basierend auf den jeweils zum Stichtag des 31.12. eines Geschäftsjahres aufgestellten Nettoinventarwerten für den Zeitraum, der bei Eröffnung der Liquidation beginnt und mit Abschluss der Liquidation endet.
- e) Die LHI KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die Pflichteinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 % übersteigt (ohne Zinseszins), jedoch höchstens bis zu 15 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Der Bestellsvertrag mit der LHI KVG ist für die Laufzeit des Investmentvermögens fest geschlossen.

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung der LHI KVG sind die Herren Jens Kramer, Klaus Murmann, Thomas Schober, Franz Unterbichler, alle geschäftsansässig in 82049 Pullach i. Isartal, Emil-Riedl-Weg 6.

Außerhalb der LHI KVG werden von Herrn Kramer im Wesentlichen noch die Tätigkeiten als Geschäftsführer bei der LHI Leasing GmbH sowie der LHI Holding GmbH ausgeführt. Bei der LHI Holding GmbH ist Herr Kramer darüber hinaus auch Gesellschafter.

Herr Kramer, Herr Schober und Herr Unterbichler üben darüber hinaus die Tätigkeit als Geschäftsführer in Zwischenholdinggesellschaften sowie Objekt- und Komplementärgesellschaften im Rahmen von AIFs, mit deren Verwaltung die LHI KVG beauftragt ist, aus. Herr Kramer und Herr Schober sind

auch die Geschäftsführer des Komplementärs des AIF. Nebentätigkeiten der Geschäftsführer in Gesellschaften außerhalb der genannten Gruppen bestehen nicht.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats der LHI KVG sind die Herren Dr. Stefan Detig, Oliver Porr und Robert Soethe. Die Herren Porr und Soethe sind neben ihrer Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglieder der LHI KVG auch Geschäftsführer der LHI Platzierungsgarantie GmbH, der LHI Leasing GmbH sowie der LHI Holding GmbH. Herr Porr ist ferner ein Geschäftsführer der LHI Capital Management GmbH. Bei der LHI Holding GmbH sind die Herren Porr und Soethe darüber hinaus auch Gesellschafter.

Kapital

Das gezeichnete Kapital der LHI KVG beträgt 1.000.000 EUR.

Um potenzielle Haftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit angemessen abzudecken, verfügt die LHI KVG gemäß § 25 Abs. 6 Nr. 1 KAGB zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung über eine zusätzliche Kapitalrücklage in Höhe von 2.000.000 EUR. Dieser Betrag wird jährlich überprüft und angepasst.

Weitere von der LHI KVG verwaltete Investmentvermögen

Die LHI KVG verwaltet zum Zeitpunkt der Prospekterstellung die folgenden geschlossenen Spezial-AIF nach Inkrafttreten des KAGB:

- LHI Premiumimmobilien Deutschland I Beteiligungs GmbH & Co. KG
- LHI Green Infrastructure Invest I GmbH & Co. KG
- LHI Green Infrastructure Co-Invest GmbH & Co. KG
- LHI Premiumimmobilien Deutschland II Beteiligungs GmbH & Co. KG
- LHI Flugzeugturbinenfonds Dritte GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Sie verwaltet im Auftrag der LHI Leasing GmbH außerdem 25 geschlossene AIF vor Inkrafttreten des KAGB in der Asset-Klasse Immobilien mit einem Fondsvolumen von 961,6 Mio. EUR sowie weitere 51 Anlageprodukte (Nicht-AIFs) mit einem Fondsvolumen von 1.527,6 Mio. EUR. In den Asset-Klassen Erneuerbare Energien und Aviation beträgt für 19 verwaltete Investmentvermögen das Fondsvolumen 1.228,2 Mio. EUR¹.

¹ Vgl. aktives Investmentvermögen gemäß Performancebericht LHI, Stichtag 31.12.2014.

Faire Behandlung der Anleger

Die LHI KVG ist gesetzlich verpflichtet die Anleger fair zu behandeln. Sie verwaltet den AIF nach dem Prinzip der Gleichbehandlung und stellt sicher, dass die Anleger des AIF fair behandelt werden.

Sie wird bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zu Lasten anderer bevorzugt behandeln. Entscheidungsprozesse und organisatorische Strukturen der LHI KVG sind dementsprechend ausgerichtet.

Die faire Behandlung der Anleger wird auch durch ein internes Beschwerdemanagementsystem gewährleistet. Für eingehende Beschwerden sind innerhalb dieses Systems Bearbeitungs- und Reaktionsfristen vorgegeben. Die Bearbeitung der Beschwerden und die Einhaltung dieser Fristen werden durch den Beschwerdebeauftragten überwacht.

Die LHI KVG als Anbieter dieses Beteiligungsangebots und der Treuhänder haben sich dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. angeschlossen und unterwerfen sich der gültigen Verfahrensordnung sowie den Schlichtungssprüchen der Ombudsperson, die im Rahmen dieser Verfahrensordnung ergehen. Der AIF wird nach Erteilung der behördlichen Vertriebsfreigabe dies ebenfalls beantragen. Anleger des AIF haben dann die Möglichkeit, im Fall von Streitigkeiten ihre Beschwerden schriftlich an die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. zu richten und damit ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Verfahren wird schriftlich geführt. Soweit sich die Parteien nicht während des Verfahrens einigen, ergeht als Ergebnis der Prüfung ein Schlichtungsspruch der Ombudsperson. Nach der jeweils geltenden Verfahrensordnung der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. ist die Beschwerdegegnerin an einen Schlichtungsspruch der Ombudsperson gebunden, sofern der Beschwerdegegenstand 5.000 EUR nicht übersteigt. Die Berechnung der Höhe des Beschwerdegegenstands richtet sich nach der von dem beschwerdeführenden Anleger geltend gemachten Forderung. Das bedeutet, dass die Beschwerdegegnerin in einem solchen Fall einer Entscheidung der Ombudsperson, die die Beschwerdegegnerin verpflichtet, nachkommen muss und gegen den Schlichtungsspruch den ordentlichen Rechtsweg nicht beschreiten kann. Bei Beschwerden mit einem höheren Streitwert gibt die Ombudsperson eine Empfehlung ab.

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

Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V.
Postfach 64 02 22
10048 Berlin
Tel.: + 49 (0)30 257 616 90
Fax: + 49 (0)30 257 616 91
E-Mail: info@ombudsstelle-gfonds.de

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

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

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

Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank
Postfach 111232
60047 Frankfurt
Tel.: + 49 (0)69 23 88 1907
Fax: + 49 (0)69 23 88 1919
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de

7. Angaben zur Verwahrstelle

Firma, Rechtsform und Sitz

Mit Datum vom 07./14.07.2015 wurde zwischen der LHI KVG und der CACEIS Bank Deutschland GmbH ein Verwahrstellenvertrag für diesen AIF geschlossen, der mit dessen Vertriebsfreigabe durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) in Kraft tritt. Die Verwahrstelle hat ihren Sitz in 80939 München, Lilienthalallee 34-36. Mit Schreiben vom 05.10.2015 hat die BaFin die Auswahl der CACEIS Bank Deutschland GmbH als Verwahrstelle für den AIF genehmigt.

Haupttätigkeiten/Aufgaben

- a) Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände
- 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 dieses Gesetzes, den einschlägigen Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages verwendet werden
- f) Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen
- g) Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme des AIF
- h) Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften
- 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

Übertragene Funktionen

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwahrstelle für den AIF keine Verwahrungsfunktionen gemäß § 81 Abs. 1 KAGB übertragen.

Haftungsfreistellung der Verwahrstelle

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich grundsätzlich nach den gesetzlichen Vorschriften. Es ist derzeit keine Haftungsfreistellung gemäß § 88 Abs. 4 und Abs. 5 KAGB vereinbart worden.

8. Treuhänder

Firma, Rechtsform und Sitz

Treuhänder ist die SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH mit Sitz in 82049 Pullach i. Isartal, Emil-Riedl-Weg 6. Gesellschafter des Treuhänders ist die LHI Mobilienleasing GmbH mit Sitz in 82049 Pullach i. Isartal, Emil-Riedl-Weg 6.

Haupttätigkeiten/Aufgaben

Aufgabe des Treuhänders ist der treuhänderische Erwerb und die treuhänderische Verwaltung der von den Anlegern übernommenen Beteiligungen an dem AIF für den jeweiligen Anleger. Rechtsgrundlage für die Tätigkeit des Treuhänders ist der Treuhandvertrag (siehe Anlage 3). Dieser regelt die wesentlichen Rechte und Pflichten des Treuhänders. Der Treuhänder vermittelt den Anlegern das wirtschaftliche Eigentum an der Gesellschaft und hat die Stimm- und Kontrollrechte nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages. Den Anlegern gegenüber ist er berechtigt und verpflichtet, deren Stimmrechte gemäß den erteilten Weisungen auszuüben. Auf Verlangen eines Anlegers ist er verpflichtet, die für den Anleger gehaltene Beteiligung auf diesen zu übertragen.

Der Treuhänder erhält für die laufende Anlegerverwaltung eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % des Nettoinventarwerts im jeweiligen Geschäftsjahr inkl. jeweils geltender Umsatzsteuer.

9. Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung

9.1 Art der Vermögensgegenstände

Der AIF darf gemäß seiner Anlagebedingungen (siehe Anlage 1) zum Aufbau eines Immobilien-Portfolios an Standorten innerhalb Baden-Württembergs Immobilien sowie zu Liquiditätszwecken folgende Vermögensgegenstände erwerben bzw. halten:

- a) Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB (nachstehend „Vermögensgegenstände“ oder „Anlageobjekte“ genannt) sowie
- b) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

9.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen

Die Investitionen des AIF stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abschließend fest. Der AIF beabsichtigt, unter Beachtung der in den Anlagebedingungen enthaltenen Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, ein Portfolio von Immobilien an Standorten innerhalb des Bundeslandes Baden-Württemberg aufzubauen. Zu diesem Zweck darf der AIF in die Vermögensgegenstände im Sinne vom Nachstehendem investieren, wobei Investitionen in zulässigem Maße sowohl mit Eigen- als auch mit Fremdkapital erfolgen.

Der AIF soll spätestens 24 Monate nach Beginn des Vertriebs vollständig investiert sein.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen zwei in Karlsruhe und Friedrichshafen gelegene Immobilien als investierte Vermögensgegenstände bereits fest. Es steht aber noch nicht abschließend fest, ob bzw. in welche weiteren konkreten Anlageobjekte investiert wird.

a) Anlagestrategie

Mindestens 80 % des investierten Kapitals werden in Vermögensgegenstände nach vorstehender Ziffer 9.1 lit. a.) in Form von Gewerbeimmobilien vom Typ Büro oder Einzelhandel angelegt. Gegebenenfalls ist in einer investitionsgeeigneten gewerblichen Immobilie auch ein Wohnanteil enthalten. Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnfläche wie auch gewerblich genutzte Fläche aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenanteils zur Gesamtquote der Nutzungsart. Das zu investierende Kapital wird ausschließlich in Vermögensgegenstände nach vorstehender Ziffer 9.1 lit. a.) mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens 4.000.000 EUR angelegt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen ist die Gesellschaft bereits Eigentümer folgender Immobilien:

Bezeichnung	Standort	Bundesland	PLZ	Straße	Mieter	Grundbuch	Gemarkung	Flur bzw. Nr.	Flurstück	Grundstück
Büroimmobilie	Karlsruhe	Baden-Württ.	76135	Südenstraße 42	Stadt Karlsruhe, E-plus etc.	Karlsruhe	Karlsruhe	90.67	6983	2.545 qm
Einzelhandelsimmobilie	Friedrichshafen	Baden-Württ.	88045	Buchhornplatz 10	C&A Mode GmbH & Co. KG	Friedrichshafen	Friedrichshafen	14487	12/5	1.994 qm

Weitere konkrete Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest.

Aufgrund der Mieterstruktur der bereits erworbenen Immobilien ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Gesellschaft nach dem Grundsatz der Risikomischung bereits gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB investiert ist. Die weiteren künftigen Anlageobjekte der Gesellschaft werden so ausgewählt, dass sie weiterhin eine Diversifikation hinsichtlich Standorten, Nutzungen und Mietern gewährleisten. Der Fokus der Anlagestrategie liegt auf innerstädtischen und innenstadtnahen Lagen mit langfristig positiven Entwicklungsperspektiven.

b) Investitionskriterien

Durch die Vorgabe von klar definierten Investitionskriterien wird gewährleistet, dass die LHI KVG im Namen und für Rechnung der Gesellschaft nur Anlageobjekte erwirbt, die mit der Anlagestrategie übereinstimmen.

Die Gesellschaft wird Vermögensgegenstände nach vorstehender lit. a.) ausschließlich mit Belegenheitsort im Bundesland Baden-Württemberg erwerben, bewirtschaften sowie verwerten. Baden-Württemberg steht unter anderem für Innovation und wirtschaftliche Dynamik. Unternehmen aus Baden-Württemberg wie Daimler, Porsche, Bosch, Würth, Trumpf, SAP und viele andere gehören heute zu den bedeutenden der Welt. Nicht zu vergessen sind jedoch auch die vielen mittelständischen und kleineren Unternehmen, die eine stützende und unentbehrliche Säule der Wirtschaft Baden-Württembergs darstellen.¹

In Baden-Württemberg leben rund 10,6 Millionen Menschen. Damit ist die Bevölkerungszahl seit 1952 um knapp 60 Prozent gewachsen.² Die Bevölkerungsentwicklung für Baden-Württemberg wird, im Vergleich zu Deutschland (Zeitraum bis 2025: -1,5%) mit einem Zuwachs von ca. 3,2% bis 2025 positiv prognostiziert. Die Kaufkraftkennziffer in Baden-Würt-

temberg verläuft seit 2009 konstant und liegt 2015 bei überdurchschnittlich 107 (Index Deutschland = 100)³. Die Arbeitslosenquote für Baden-Württemberg beträgt für den Monat Juli 2015 3,8% und liegt somit deutlich unter der Arbeitslosenquote Deutschlands von 6,3% für den Juli 2015.⁴

15% des Gesamtbruttoinlandsproduktes Deutschlands (ca. 2.903,79 Mrd. EUR) wurden im Jahr 2014 allein von Baden-Württemberg (ca. 438,27 Mrd. EUR) erwirtschaftet.⁵

Diese positiven wirtschaftlichen Rahmendaten machen das Bundesland Baden-Württemberg für Investitionen besonders interessant.

Für den gewerblichen Immobilienmarkt des Bundeslandes gibt es folgende Kapazitäten:

- Die Bürogesamtfläche in Baden-Württemberg beträgt rd. 48 Mio. qm und stellt somit rd. 15% der Gesamtbürofläche Deutschlands (rd. 320 Mio. qm) dar.⁶
- Die Einzelhandelsflächen Baden-Württembergs werden mit rd. 15,5 Mio. qm angegeben und machen rd. 12,6% der gesamten Einzelhandelsfläche Deutschlands aus.⁶

Bei der Auswahl geeigneter Standorte orientiert sich die LHI KVG am Landesentwicklungsplan Baden-Württembergs in der jeweils gültigen Fassung. Dieser definiert zentrale Orte, deren Funktionen im Angebot von Infrastruktureinrichtungen, Gütern und Dienstleistungen liegen, die nicht nur den Bedarf der eigenen Bevölkerung, sondern auch den Bedarf der Bevölkerung ihres Umlandes abdecken. Die über die örtliche Versorgung hinausgehenden zentralörtlichen Einrichtungen werden anhand von vier Funktionsstufen nach Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren und Kleinzentren kategorisiert. Sie unterscheiden sich durch ihre quantitativ und qualitativ unterschiedlichen Versorgungsangebote und die Reichweiten der Versorgungsbeziehungen. Die Ober- und Mittelzentren werden als höhere, übergeordnete Zentren im Landesent-

¹ Vgl. Internetpräsenz Baden-Württemberg. Veröffentlicht auf <https://www.baden-wuerttemberg.de/de/bw-gestalten/erfolgreiches-baden-wuerttemberg/wirtschaft/>, aufgerufen am 10.08.2015.

² Vgl. Internetpräsenz Baden-Württemberg. Veröffentlicht auf <http://www.baden-wuerttemberg.de/de/unser-land/land-und-leute/bevoelkerung/>, aufgerufen am 10.08.2015 und Statistische Ämter. Veröffentlicht auf http://www.statistik-portal.de/statistik-portal/de_jb01_jahrtab1.asp, aufgerufen am 10.08.2015.

³ Vgl. RIWIS – bulwiengesa Online, Stand: April/2015.

⁴ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Stand: Juli 2015. Veröffentlicht auf <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Baden-Wuerttemberg-Nav.html>, aufgerufen am 10.08.2015.

⁵ Statistische Ämter. Veröffentlicht auf http://www.statistik-portal.de/statistik-portal/de_jb27_jahrtab65.asp, aufgerufen am 10.08.2015.

⁶ Vgl. Immobilienmarkt Baden-Württemberg 2015, eine Fachthemenreihe der DG Hyp. Veröffentlicht auf https://www.dghyp.de/fileadmin/media/dg_hyp_deutsch/downloads/broschueren_marktberichte/marktberichte/DG_HYP_Immobilienmarktbericht_Baden-Wuerttemberg_2015_FINAL.pdf, aufgerufen am 10.08.2015.

wicklungsplan festgelegt, während die Unter- und Kleinzentren als Zentralorte der Grundversorgung in den Regionalplänen bestimmt werden. Geeignete Anlageobjekte sollen bevorzugt in den Oberzentren Baden-Württembergs erworben werden (Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen-Ravensburg-Weingarten [Oberzentren in Funktionsergänzung], Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Konstanz, Lörrach-Weil am Rhein, Mannheim, Offenburg, Pforzheim, Stuttgart, Tübingen-Reutlingen, Ulm sowie Villingen-Schwenningen). Mit einer maximalen Quote von 40 % des gesamten AIF-Wertes kann auch in ausgewählten Mittelzentren Baden-Württembergs investiert werden, die mindestens 30.000 Einwohner aufweisen sollen.

Die ausgewählten Standorte der Anlageobjekte sollen eine möglichst stabile und bei positivem Verlauf eine wertsteigernde Entwicklung der Miet- und Verkaufspreise erwarten lassen. Die Gesellschaft darf mit einer maximalen Quote von 40 % des gesamten AIF-Wertes in fertig projektierte, aber sich noch in der Erstellung befindliche Anlageobjekte mit der Maßgabe investieren, dass bezüglich der Kaufpreiszahlung aufschiebende Bedingungen hinsichtlich schlüsselfertiger Erstellung, Mindestvermietungsstand von 80 % und erfolgreichen Mieterabnahmen vereinbart sind und somit Fertigstellungs- und Baurisiken vermieden werden.

Die endgültige Anzahl der Investitionsobjekte hängt von der Höhe des Gesellschaftskapitals nach Ablauf der Platzierungsphase ab; geplant sind bis zu vier Immobilien für das endgültige Portfolio.

c) Weitere Auswahlkriterien

Weitere Auswahlkriterien für potenzielle Investitionsobjekte bestehen insbesondere aus positiven Prüfungsergebnissen hinsichtlich:

Objekt:	Zustand, technische Qualität, Struktur, Drittverwendungsfähigkeit, Flächenflexibilität
Vermietung:	Standortqualität, Entwicklungsperspektiven, Mietvertragsdauer, Mietermix, Mietpreishöhe, Nebenkostenregelungen, Vermietungszyklus, Nachvermietungsmöglichkeiten und -erfordernisse
Mieter:	Bonität, Mieterstrategie
Verkauf:	Veräußerbarkeit hinsichtlich potenzieller Investoren, Liquidität des Marktes, Wertsteigerungsmöglichkeiten/-stabilität/-verlustrisiken

d) Ausschlusskriterien

Für den Erwerb von Anlageobjekten sind die folgenden Ausschlusskriterien festgelegt:

- Belegenheitsort außerhalb Baden-Württembergs,
- Belegenheitsort in Klein- oder Unterzentren,
- Bestehen von Erbbaurechten,
- Erwerb von Anteilen an Gesellschaften,
- Erwerb von Teileigentum,
- Anlageobjekt mit einem Vermietungsstand von unter 80 %,
- Hotels, Pflegeheime oder andere Betreiberimmobilien,
- Übernahme von Projektentwicklungsrisiken,
- Übernahme von Fertigstellungsrisiken,
- Kaufpreis eines Anlageobjektes geringer als 4.000.000 EUR,
- Kaufpreis eines Anlageobjektes höher als 20.000.000 EUR sowie
- Anteil eines Mieters an den Gesamtmieteinnahmen von mehr als 40 % nach Vollinvestition (Ausnahme: bei nur zwei Objekten von mehr als 60 %).

e) Erwerbsprüfung und Investitionsentscheidung

Die Investitionsentscheidungen der LHI KVG erfolgen auf Grundlage der für jede Immobilie durchgeführten Bewertung sowie von Erwerbsprüfungsergebnissen hinsichtlich spezifischer Standortfaktoren und der weiteren Auswahlkriterien. Unter der Erwerbsprüfung wird im Allgemeinen die vorbereitende Prüfung des Anlageobjektes (Due Diligence) verstanden. Zielsetzung der Erwerbsprüfung ist die Bereitstellung und Aufbereitung entscheidungsrelevanter Informationen für das Portfoliomanagement unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten. Verfügbare Informationen über die Immobilien werden aufbereitet und die Beschaffenheit, Nutzbarkeit und Marktfähigkeit der Immobilie analysiert. Im Rahmen einer technischen Erwerbsprüfung werden insbesondere die Recherche sowie die fundierte Aufbereitung von technischen Angaben im Hinblick auf die zu erwerbenden Immobilien durchgeführt. Darauf aufbauend soll der technische Zustand der Immobilien und die Aussagefähigkeit der Bestandsdokumentation umfassend analysiert werden.

Die Erwerbsprüfungen für die einzelnen Immobilien werden durch die LHI KVG und unabhängige, zertifizierte Immobiliensachverständige sowie von ausgewählten technischen Beratungsunternehmen durchgeführt.

Auf Grundlage des für jede einzelne Immobilie gefertigten Bewertungsgutachtens und den Erkenntnissen aus den weiteren Erwerbsprüfungshandlungen wird ein ausführlicher

Businessplan für die zu erwerbende Immobilie erstellt. Die Beurteilung eines Anlageobjekts erfolgt anhand der in den Erwerbsprüfberichten beschriebenen Daten und des erstellten Businessplans. Eine Ankaufsentscheidung durch die KVG erfolgt dann unter Zugrundelegung der vorgenannten Kriterien, Unterlagen und Ergebnisse.

f) Investitionsphase

Die Gesellschaft muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 24 Monate nach Beginn des Vertriebs sowie bis zu dem Beginn der Liquidationsphase gemäß den Anlagebedingungen in Einklang mit den 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.

9.3 Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft besteht in dem Erwerb von Immobilien nach den vorgenannten Anlagegrundsätzen und -grenzen und dem Aufbau eines diversifizierten Immobilienportfolios unter Beachtung der von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen. Es wird eine Haltedauer der erworbenen Immobilien von mindestens zehn Jahren angestrebt.

Anlageziel ist es, aus den erworbenen Immobilien Erträge zu generieren, die aus der Vermietung und Verpachtung sowie aus deren Veräußerung resultieren.

9.4 Änderung der Anlagegrundsätze, der Anlageziele und -politik

Die Anlagegrundsätze, die Anlageziele und die Anlagepolitik sind in den Anlagebedingungen des AIF konkretisiert. Eine Änderung der Anlagegrundsätze, der Anlageziele oder Anlagepolitik des AIF erfordert die Änderung der Anlagebedingungen des AIF. Die Anlagebedingungen des AIF können gemäß § 267 Abs. 1 KAGB nur mit Genehmigung der BaFin geändert werden. Die Genehmigung ist von der LHI KVG als Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF zu beantragen. 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, bedarf darüber hinaus in Übereinstimmung mit § 267 Abs. 3 KAGB gemäß § 11 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags einer Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Gesell-

schaftern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen. Die LHI KVG wird die Anleger schriftlich über die geplanten und von der BaFin, unter der aufschiebenden Bedingung einer Zustimmung durch die Gesellschafter, genehmigten Änderungen und ihre Hintergründe informieren. Bei Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Gesellschafter zu der geplanten Änderung informiert die LHI KVG die BaFin über die bevorstehende Änderung der Anlagebedingungen und den Zeitpunkt ihres Inkrafttretens. Die LHI KVG stellt den Gesellschaftern diese Informationen auf Anforderung auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung und veröffentlicht diese im Bundesanzeiger und auf der Internetseite der LHI KVG (www.lhi.de). Eine Änderung der Anlagebedingungen darf frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft treten.

9.5 Anlagegegenstände

Der AIF verfügt bereits über zwei Anlagegegenstände in Form von gewerblich genutzten Immobilien, die im Folgenden näher beschrieben werden.

9.5.1 Bereits erworbener Anlagegegenstand – Immobilie in Karlsruhe

Marktdaten

• Einwohnerentwicklung

Mit rd. 305.000 Einwohnern ist Karlsruhe die zweitgrößte Stadt des Landes Baden-Württemberg. Bis 2025 soll sich die Einwohnerzahl gegenüber 2011 um 8,6 % positiv entwickeln (Prognose).⁷

• Investmentmarkt

Der Investmentmarkt in Karlsruhe profitiert, wie alle B-Städte, von der hohen Nachfrage nach deutschen Immobilien und dem geringen Angebot an Objekten in den A-Städten. Aktuell wird die Nettoanfangsrendite für den Karlsruher Markt für Büroobjekte mit 5,9 % angegeben und entspricht damit dem Durchschnittswert der B-Städte.⁸

• Büromieten

Die Spitzenmiete in Karlsruhe für den Büroteilmarkt City stieg in 2014 auf 12,70 EUR/qm, nachdem sie zwischen 2012 und 2013 bei 12,50 EUR/qm lag. Die Durchschnittsmiete für den Büroteilmarkt City stieg in 2014 ebenfalls leicht an und betrug 8,80 EUR/qm. Für den Büroteilmarkt Cityrand

⁷ Vgl. RIWIS – bulwiengesa Online, Stand: April/2015.

⁸ Vgl. RIWIS – bulwiengesa Online, Stand: April/2015.

(Standort des Anlagegegenstandes) wird eine Spitzenmiete von 10,90 EUR/qm und eine Durchschnittsmiete von 8,10 EUR/qm aufgeführt.⁹

- Bürobeschäftigung

Die Anzahl der Bürobeschäftigten in Karlsruhe stieg zwischen den Jahren 2008 bis 2013 um 8,1%. Aufgrund der wirtschaftlich positiven Konjunktorentwicklung und -erwartung wird bis 2019 ein weiteres Bürobeschäftigtenwachstum von 5,7% auf rd. 108.500 Beschäftigte erwartet (Prognose).¹⁰

- Leerstandsquote

Karlsruhe weist für Ende 2014 eine Leerstandsquote von 3,8% des Büroflächenbestandes aus, das entspricht rd. 90.000 qm verfügbarer Bürofläche. Durch die positive Entwicklung bei den Bürobeschäftigten und dem damit verbundenen nur leichten Nachfragerückgang nach Büroflächen bei Unternehmen sowie der erwarteten moderaten Neubautätigkeit wird prognostiziert, dass sich das Leerstandsniveau in Karlsruhe bis 2019 auf rd. 65.000 qm (-28%) verringern wird.¹¹

- Markteinschätzung nach RIWIS:¹²

- Markt hat eine dynamische positive Entwicklung mit hohen Wachstumsraten hinter sich
- Markt präsentiert sich in guter Verfassung
- Durchschnittliche Wachstumsperspektiven für die nächsten 1 bis 2 Jahre. Risikoarmer Markt mit geringen Schwankungen und Stagnation für die nächsten 3 bis 5 Jahre (Prognose).

Beschreibung Anlagegegenstand



Adresse: Südenstraße 42, 76135 Karlsruhe, Stadtteil Südweststadt

Bei der bereits erworbenen Immobilie handelt es sich um ein in 1994 errichtetes, sechsgeschossiges Bürogebäude, bestehend aus einem Einzelobjekt mit Tiefgarage auf einem 2.545 qm großen Grundstück. Die Baugenehmigung wurde von der Stadt Karlsruhe am 19.05.1993 mit einer Nachtragsgenehmigung vom 07.09.1994 erteilt. Der Bebauungsplan weist für die Nutzung des Grundstücks Verwaltung, Dienstleistung oder nicht störendes Gewerbe aus. Weitere öffentliche Genehmigungen sind bei gleich bleibender Nutzung nicht erforderlich.

Die Immobilie liegt im Karlsruher Stadtteil Südweststadt (Büroteilmarkt Cityrand). Das Umfeld ist von weiteren gewerblich genutzten Immobilien, Bildungs- und Kultureinrichtungen, Behörden sowie Gebäuden des Gesundheitswesens geprägt.

Die Immobilie wurde ursprünglich mit dem Nachbargebäude in der Brauerstraße zusammen errichtet, daher teilen sich die beiden Gebäude die Tiefgarage sowie ein Fluchtwegtreppenhaus. Das Investitionsobjekt wurde in Stahlbetonskelettbau mit Stahlbetonmassivdecken errichtet und verfügt über eine Mietfläche von rd. 5.150 qm (nach DIN 277) sowie eine Tiefgarage mit 96 Duplexparkplätzen.

Das Haus wird über einen Eingangsbereich mit Natursteinbelag, von dem man mit zwei Fahrstühlen und einem Treppenhaus die Stockwerke erreicht, erschlossen. Jedes Stockwerk verfügt über mehrere getrennte Zugänge zu den jeweiligen Büroflächen. Das Dach ist als Mansarddach konstruiert und mit Trapezblech abgedeckt. Die Fassade ist verputzt bzw. mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Das Gebäude wird über Fernwärme beheizt. Im Untergeschoss befinden sich neben den Tiefgaragenplätzen auch Lager- und Technikflächen.

Die Mietflächen sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vollständig vermietet, Stellplätze in der Tiefgarage stehen noch zur Vermietung zur Verfügung. In 2014 und 2015 konnten frei werdende Mietflächen sowohl kurzfristig neu vermietet werden als auch bestehende Mietverhältnisse verlängert werden, was die aktuelle, positive Nachfrage für das Gebäude aussagekräftig dokumentiert. Die Betriebs- und Nebenkosten sind in den abgeschlossenen Mietverträgen weitgehend, bis auf insbesondere Instandhaltung/Instandsetzung von Dach und Fach, umlagefähig. Für das Jahr 2016 wird mit einer Mieteinnahme von rd. 650.000 EUR kalkuliert.

⁹ Vgl. RIWIS – bulwiengesa Online, Stand: April/2015.

¹⁰ Vgl. RIWIS – bulwiengesa Online, Stand: April/2015.

¹¹ Vgl. RIWIS – bulwiengesa Online, Stand: April/2015.

¹² Vgl. RIWIS – bulwiengesa Online, Stand: April/2015.

Mietaufstellung (für 2016):

Mieter	Stadt Karlsruhe	E-Plus Mobilfunk GmbH	M C C Measure, Check and Control Gesellschaft für Diagnose- systeme GmbH & Co
Branche	Öffentliche Verwaltung	Mobilfunkanbieter	Medizintechnik
Mietfläche in qm	2.234	1.004	892
Stellplätze	-	2	4
Anteil an Gesamtmiete *	41,9%	14,0% ***	16,3%
Mietbeginn	01.09.14/ 01.10.14	01.07.94	05.10.06
Laufzeit	31.08.24	31.12.18	05.10.19**
Verlängerungs- optionen	2 * 5 Jahre	2 * 5 Jahre	jährlich
Indexierung	100% bei 5% VPI-Änderung	100% bei 5% VPI-Änderung	100% bei 5% VPI-Änderung
Bonitätsindex	228	257	246
Creditreform (Kategorie) (Auskunftsdatum)	(gute Bonität) (20.08.15)	(mittlere Bonität) (15.07.15)	(gute Bonität) (15.07.15)

* Gerundet

** Sonderkündigungsrecht zum 05.10.17

*** Inkl. Dachantennenanlage

Das Objekt wurde zu einem Kaufpreis von rd. 8,83 Mio. EUR erworben. Der Kaufvertrag über die Immobilie wurde am 08.10.2014 geschlossen. Der Kaufpreis entspricht dem rd. 13,73-Fachen der erwarteten Jahresnettomiete 2015. Ein Verkehrswertgutachten eines externen Bewerter, der Firma Wuest & Partner W&B Immobilienberatung GmbH, wurde zur Prüfung der Angemessenheit des Kaufpreises am 19.08.2014 durch Herrn Sven Graven erstellt. Der darin ermittelte Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 09.07.2014 lag über dem Kaufpreis.

Kaufvertrag

Die früher unter der Firma TEGALU GmbH & Co. KG firmierende Investment-KG hat am 08.10.2014 das in Abschnitt 9.5.1 beschriebene Bürogebäude in Karlsruhe mit notariellem Kaufvertrag gekauft.

Verkäufer:

Firma:	EPI Oakwood Quinta D.S.à.r.l. und Co. KG, Mainzer Landstraße 46, 60325 Frankfurt am Main
Handelsregister:	AG Frankfurt am Main, HRA 4469
Gesellschaftskapital:	10 EUR
Gründung:	1979
Komplementär:	EPI Oakwood GP 5 S.à.r.l., Luxemburg
Patronin:	EPI Oakwood Holding S.à.r.l., Luxemburg

Die Kaufpreiszahlung wurde am 09.12.2014 vertragsgemäß an den Verkäufer geleistet. Der Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten auf den Verkäufer erfolgte vertragsgemäß mit Beginn des 10.12.2014. Mit weiteren zwei Nachträgen zum Kaufvertrag wurden Anpassungen hinsichtlich Aufwendungen in Bezug auf Vermietungen sowie technischer Gebäudeausstattung vorgenommen. Am 23.03.2015 wurde der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

ZTE Services Deutschland GmbH	G. Braun Pharmadruck Bitterfeld GmbH	Sonstige	Verfügbar	Summe
Netzinfrastuktur-dienstleister	Pharma Verpackungstechnik	Privat	-	-
717	300	-	-	5.147
32	1	15	42	96
19,5%	7,6%	0,7%	-	100,0%
01.01.14	01.01.02	01.08.15	-	-
31.12.18	unbefristet	unbefristet	-	-
2 * 3 Jahre	jährlich	-	-	-
100 % bei 5 % VPI-Änderung	Staffel jährlich	-	-	-
228 (gute Bonität) (14.07.15)	207 (gute Bonität) (14.07.15)	-	-	-

Der Verkäufer hat gemäß Kaufvertrag zum Stichtag 03.10.2014 unter anderem zugesichert, dass

- nach seiner Kenntnis alle baurechtlich erforderlichen KFZ-Stellplätze für den Kaufgegenstand nachgewiesen oder abgelöst sind,
- nach seinem besten Wissen keine Baulasten, die nicht im Vertrag aufgeführt sind, bestehen,
- nach seinem besten Wissen keine Nachbarschaftsvereinbarungen bestehen, die nicht im Vertrag aufgeführt sind,
- bezüglich des Kaufgegenstands weder Gerichts- noch Verwaltungsverfahren rechtsgängig oder schriftlich angedroht sind,
- er dem Käufer keine aus Sicht eines verständigen Investors für die rechtliche oder wirtschaftliche Beurteilung des Kaufgegenstandes wesentlichen Unterlagen und Informationen vorenthalten hat,
- dem Verkäufer keine Kontaminationen des Grundstücks und/oder des Bodens bekannt sind, aufgrund derer die zuständigen Behörden eine Beseitigung verlangen könnten. Dem Verkäufer sind auch keine im Bereich des Kaufgegen-

standes vorhandenen Altlasten bekannt. Soweit vorstehende Zusicherungen nicht unzutreffend sind, ist eine Haftung des Verkäufers für Umweltschäden jedoch ausgeschlossen. Der Verkäufer sichert zu, dass er alle ihm bezüglich des Themas Altlasten/Umweltschäden vorliegenden wesentlichen schriftlichen Informationen dem Käufer im Rahmen der Due Dilligence zur Verfügung gestellt hat und keinerlei diesbezügliches Wissen vorenthalten hat.

- in Bezug auf die Mietverträge insbesondere seit 01.01.2013 die Mieter keine Mietminderungen vorgenommen haben, keine Mietrückstände bestehen oder nur unter Vorbehalt gezahlt worden sei, dass keine Prozesse mit einem Mieter rechtsanhängig sind, es keine weiteren Miet- oder Nutzungsverträge im Hinblick auf den Kaufgegenstand gibt als die bekannten, im Vertrag angegebenen, es keine schriftlichen und/oder mündlichen Nebenabreden zu den Mietverträgen gibt, keine Mängelanzeigen von Mietern vorliegen, die nicht behoben sind und die Mietsicherheiten geleistet sind und ungeschmälert in der genannten Höhe vorhanden sind.

Im Übrigen hat der Verkäufer keine Haftung für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Sach- und Rechtsmängeln übernommen. Der Käufer kann Sachmängelansprüche nur geltend machen, wenn diese im Einzelfall einen Betrag von 8.000 EUR überschreiten und der Gesamtbetrag aller, diesen Mindestbetrag überschreitenden Ansprüche einen Betrag von 25.000 EUR übersteigt. Die Gesamtheit der Ansprüche des Käufers ist auf einen Betrag von 20% des Kaufpreises begrenzt. Ansprüche des Käufers aus diesem Kaufvertrag verjähren innerhalb von 20 Monaten nach dem Übergabetag. Im Rahmen einer Patronatserklärung übernimmt die Gesellschafterin des Verkäufers, die EPI Oakwood Holding S.à r.l., Luxemburg, die Verpflichtung, dass der Verkäufer so finanziell ausgestattet wird, dass er stets in der Lage sein wird, seine Verbindlichkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vollständig und fristgemäß zu erfüllen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind keine Sachverhalte bekannt, die eine Verletzung der vereinbarten Zusicherungen des Verkäufers beinhalten.

Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)

Der zum Ende der Platzierungsphase erwartete Investitions- und Finanzierungsplan für dieses Anlageobjekt lautet wie folgt:

Investition	in € *	
Kaufpreis Immobilie	8.829.000	
Grunderwerbsteuer	441.000	
Notar, Grundbuch	66.000	
Wertgutachten, technische Due Diligence	7.000	
Maklerprovision	200.000	
Nicht abzugsfähige Vorsteuer auf Erwerbskosten	42.000	
Renovierung/Modernisierung, Umbau	160.000	
Eigenkapitalvermittlung**	417.000	
Fremdkapitalvermittlung**	108.000	
Produktstrukturierung/Ankaufsvergütung**	241.000	
Platzierungsgarantie**	100.000	
Liquiditätsreserve	61.000	
Summe Gesamtinvestition	10.672.000	
Finanzierung		
	in % der Gesamtfinanzierung	
Gesellschaftskapital	5.180.000	48,5%
davon LHI KVG	5.000	
davon Komplementär	265.000	
davon Treuhandkommanditist	4.910.000	
Fremdkapital	5.345.000	50,1%
Agio	147.000	1,4%
Summe Gesamtfinanzierung	10.672.000	100,0%

* Gerundet auf volle Tausender Beträge.

** Die AIF-bezogenen Kosten werden kalkulatorisch anteilig dem jeweiligen Investitionsobjekt zugerechnet, sind aber, mit Ausnahme der Ankaufsvergütung, nicht abhängig vom Wert bzw. Kaufpreis des jeweiligen Objekts.

Zu den Konditionen des Fremdkapitals (siehe Abschnitt 12 „Zu 3. Fremdkapital“).

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird das für den Ankauf erforderliche Kapital durch eine Zwischenfinanzierung des Komplementärs gestellt (siehe Abschnitt 12 „zu 3. Fremdkapital“), welche durch die vorgesehenen Kapitalerhöhungen im Rahmen dieses Beteiligungsangebots bis spätestens zum Ende der Platzierungsphase zurückgeführt werden soll.

Grundbuchinhalt und Beschreibung der nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjekts gemäß § 269 Abs. 3 Nr. 2 KAGB:

Darstellung des Grundbuchauszugs vom 02.09.2015:
Amtsgericht Karlsruhe:

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von	Band/Blatt	Lfd. Nr. BV	Flur	Flurstück	Fläche (qm)
Karlsruhe	53333	1	90.67	6983	2.545

Abteilung I, Eigentümer

TEGALU GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Pullach
(Amtsgericht München, HRA 102637)
gemäß Eintragungsbekanntmachung vom 23.03.2015.

Abteilung II, Lasten/Beschränkungen

Band/Blatt	Lfd. Nr. Abt. II.	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Folge
53333	1	1	6983	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Karlsruhe. Eingetragen am 19.01.1995.	Die Vorkaufsberechtigte (Stadt Karlsruhe) kann im Fall des Grundstücksverkaufs durch den Eigentümer von diesem die Übereignung des Grundstücks zu den im Kaufvertrag mit einem Dritten vereinbarten Bedingungen fordern.
53333	2	1	6983	Gewerbebetriebsbeschränkung für die Stadt Karlsruhe. Bezug: Bewilligung vom 17.12.1992. Eingetragen am 19.01.1995.	Der Betrieb von Geschäften des Groß- und Einzelhandels, Sport- und Gaststätten und Beherbergungsbetrieben sowie Vergnügungstätten, Filmvorführungsbetrieben, Spielalons, Bowlingbahnen und Diskotheken ist untersagt.
53333	3–8	1	6983	Diverse Rechte Dritter.	Die Rechte Nr. 3–8 sind Rechte Dritter bzgl. infrastruktureller Ver- und Versorgungseinrichtungen oder Geh- und Fahrrechten.

Es ist nach Vertriebsfreigabe des Beteiligungsangebots vorgesehen, dass in Abteilung II des Grundbuchs eine weitere Eintragung beantragt wird, die zugunsten der Verwahrstelle des AIF einen sogenannten Sperrvermerk bzw. eine Verfügungsbeschränkung beinhaltet. Dieser Vermerk sichert, dass der Eigentümer ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verwahrstelle nicht über die Immobilie verfügen kann und sichert somit die Anleger des AIF vor einer nicht im Vorfeld einvernehmlich abgestimmten Verfügung über die Immobilie ab.

Abteilung III, Grundpfandrechte

Band/ Blatt	Lfd. Nr Abt III.	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Folge
53333	4	1	6983	Grundschild über 1.000.000 EUR, sofort vollstreckbar zugunsten der Sparkasse Karlsruhe Ettlingen.	Dingliche Sicherheit im Rahmen der langfristigen Fremdfinanzierung des Objekts.
53333	5	1	6983	Grundschild über 4.400.000 EUR zugunsten der Sparkasse Karlsruhe Ettlingen.	Dingliche Sicherheit im Rahmen der langfristigen Fremdfinanzierung des Objekts.

Im Baulastenverzeichnis sind folgende Baulasten eingetragen: „Die Grundstücke Flst. Nr. 6984 und 6983 bilden zusammenhängend eine wirtschaftliche Einheit im Sinne der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (u. a. Maß der baulichen Nutzung, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Abstandsflächen).“

„Die Grundstücke Flst. Nr. 6983 und 6983/1 bilden zusammenhängend eine wirtschaftliche Einheit im Sinne der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.“

Mit den vorstehend aufgeführten baurechtlich verbundenen Nachbargrundstücken sind im Rahmen einer Nachbarschaftsvereinbarung die Nutzungsrechte und Pflichten gemeinschaftlich genutzter Bestandteile (z. B. Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Schrankenanlage, Fluchttreppenhaus u. a.) geregelt.

Gemäß dem erstellten Verkehrswertgutachten haben das Baurecht, die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sowie im Baulastenverzeichnis vor dem Hintergrund der derzeitigen Nutzung zum Bewertungsstichtag keinen Werteeinfluss auf den Immobilienwert.

9.5.2 Bereits erworbener Anlagegegenstand – Immobilie in Friedrichshafen

Marktdaten

• Einwohnerentwicklung

Mit rd. 58.000 Einwohnern ist Friedrichshafen die zweitgrößte Stadt des Bodenseekreises. Bis 2025 soll die Einwohnerzahl gegenüber 2011 um 1,8% steigen (Prognose).¹³

• Investmentmarkt

Die Stadt Friedrichshafen weist durch ihre Lage am Bodensee und an der Grenze zur Schweiz eine relativ hohe Zentralität mit entsprechender Kaufkraftbindung für das Umland auf. Daher kommt ihr eine hohe Bedeutung als Einzelhandelsstandort für die Bodenseeregion zu. Die Nettoanfangsrenditen für Einzelhandelsobjekte in 1a-Lagen liegen in Friedrichshafen bei ca. 6,6%.¹⁴

¹³ Vgl. RIWIS – bulwiengesa Online, Stand: April/2015.

¹⁴ Vgl. RIWIS – bulwiengesa Online, Stand: April/2015.

- Einzelhandelsmieten in Citylagen

Je nach Flächengrößen liegen die Einzelhandels-Spitzenmieten in Citylagen (1a und 1b) zwischen 20 und 40 EUR/qm. Die Durchschnittsmiete für 1a-Lagen beträgt 30 EUR/qm.¹⁵

- Kaufkraft

Die Kaufkraftkennziffer für Friedrichshafen bewegt sich seit 2009 konstant auf ungefähr 110 und liegt 2015 bei 109,7 (Deutschland = 100). Die Zentralitätskennziffer ist mit 131,5 (Durchschnitt = 100) überdurchschnittlich hoch.¹⁶

- Markteinschätzung nach RIWIS:¹⁷

- Markt hat eine dynamische positive Entwicklung mit hohen Wachstumsraten hinter sich
- Risikoarmer Markt mit geringen Schwankungen
- Rahmenbedingungen des Marktes sind durchschnittlich
- Durchschnittliche Wachstumsperspektiven für die nächsten 1 bis 2 Jahre und gute Wachstumsperspektiven für die nächsten 3 bis 5 Jahre (Prognose)

Beschreibung Anlagegegenstand



Adresse: Buchhornplatz 10, 88045 Friedrichshafen

Bei der erworbenen Immobilie handelt es sich um ein Einzelhandelsgebäude, bestehend aus einem Einzelobjekt mit Tiefgarage. Das Objekt wurde 1985 fertiggestellt und ist zu 100% von der Firma C&A Mode GmbH & Co. KG mit Sitz in Düsseldorf angemietet. Das 1.994 qm große und annähernd quadratisch geschnittene Grundstück befindet sich direkt im Zentrum der Innenstadt. Es wird im Nordosten vom Bahnhof „Friedrichshafen Hafen“ begrenzt und im Nordwesten sowie Südwesten von der Fußgängerzone „Buchhornplatz“. Gemäß Hochwasserüberflutungskarte Baden-Württembergs liegt das Grundstück außerhalb des Überflutungsbereichs. Die Tiefgarage mit 67 Stellplätzen ist fußläufig über den südlichen Eingang Buchhornplatz zu erreichen. Für die Tiefgarage besteht ein unentgeltliches, unbefristetes Nutzungsrecht für die Stadt Friedrichshafen, die diese auch zu deren Nutzen und Lasten gemeinsam mit Tiefgaragenflächen von Nachbargrundstücken als Parkhaus „Altstadt“ für die Öffentlichkeit betreibt.

Gemäß Bebauungsplan ist die Nutzung als Kerngebiet vorwiegend für Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Kultur sowie mit Ausnahmen Wohnungen zugelassen. Zusätzlich gilt für den Standort seit 01.03.2011 eine Gestaltungssatzung der Stadt Friedrichshafen, die zusätzlich zu einer Pflege und Verbesserung des Stadtbildes beitragen soll. Bei Veränderungen des Objekts ist die Gestaltungssatzung zu beachten. Es wurden ferner Baugenehmigungen zur Erstellung und Nutzung des Gebäudes erteilt mit 28.08.1984, 11.10.1984, 17.12.1984, 23.01.1985, 05.02.1986, 09.09.1986, 13.06.1988 und 17.11.1997. Weitere öffentliche Genehmigungen sind bei gleichbleibender Nutzung nicht erforderlich.

¹⁵ Vgl. RIWIS – bulwiengesa Online, Stand: April/2015.

¹⁶ Vgl. RIWIS – bulwiengesa Online, Stand: April/2015.

¹⁷ Vgl. RIWIS – bulwiengesa Online, Stand: April/2015.

Die kalkulierte Miethöhe für das Jahr 2016 beträgt 630.444 EUR.

Mieter	Branche	Mietfläche in qm	Anteil an Gesamt-miete	Mietbeginn*	Laufzeit	Verlängerungs-optionen	Indexierung	Bonitätsindex Creditreform (Kategorie) (Auskunftsdatum)
C&A Mode GmbH & Co. KG	Einzelhandel	6.204	100 %	08.11.01	30.04.25	4 * 5 Jahre	66,6 % bei 10 % VPI-Änderung ab 01.01.09 bei erster Anpassung, sodann 80 % bei weiteren 10 % Änderungen	185 (sehr gute Bonität) (04.08.2015)

* Das Gebäude wird seit seiner Fertigstellung in 1985 von C&A genutzt. Hier nur die Angabe des letzten Mietvertragsabschlusses.

Als Mietsicherheit dient eine Patronatserklärung der C&A Retail S.A., Luxemburg, für die Mieterin über einen maximalen Betrag von sechs Bruttomonatsmieten bzw. 389.394 EUR. Die Erklärung, die eine uneingeschränkte Verpflichtung beinhaltet, dafür Sorge zu tragen, dass der Mieter finanziell so ausgestattet ist, dass er die Verpflichtungen während der Mietvertragslaufzeit pünktlich erfüllen kann, unterliegt deutschem Recht mit Gerichtsstand in Düsseldorf.

Das Gebäude erstreckt sich über das Erdgeschoss, zwei Obergeschosse, ein Dachgeschoss und ein Untergeschoss mit 67 Stellplätzen. Im Erdgeschoss und im 1. OG befinden sich die Verkaufsflächen. Im 2. Obergeschoss sind Lager- und Sozialräume untergebracht. Im Dachgeschoss befinden sich die Lüftungs- und Heizzentrale (Gas) des Gebäudes. Die Dachkonstruktion besteht in Teilbereichen aus einem Flachdach und ansonsten aus einem Satteldach.

Das Objekt ist mit Kaufvertrag vom 25.03.2015 zu einem Kaufpreis von rd. 8,88 Mio. EUR erworben worden. Der Kaufpreis entspricht dem rd. 14,08-Fachen der erwarteten Jahresnettomiete 2015. Ein Verkehrswertgutachten eines externen Bewerter, der Firma Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG, wurde zur Prüfung der Angemessenheit des Kaufpreises am 25.03.2015 durch die Herren Timo Bill und Klaus Dallafina erstellt. Der ermittelte Verkehrswert lag zum Bewertungsstichtag 10.12.2014 über dem Kaufpreis.

Kaufvertrag

Die früher unter der Firma TEGALU GmbH & Co. KG firmierende Investment-KG hat am 25.03.2015 die in Abschnitt 9.5.2 beschriebene Einzelhandelsimmobilie in Friedrichshafen mit notariellem Kaufvertrag gekauft.

Verkäufer:

Firma: SITA-Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft, Carl-Theodor-Straße 6, 40213 Düsseldorf

Handelsregister: AG Düsseldorf, HRA 800704

Gesellschaftskapital: 255.000 EUR

Gründung: 1979

Komplementär: ERA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH

Stammkapital des Komplementärs: ca. 54 Mio. EUR

Nach Erfüllung aller Voraussetzungen für die Kaufpreiszahlung wurde am 29.05.2015 der Kaufpreis in Höhe von rd. 8,88 Mio. EUR an den Verkäufer geleistet, so dass der Besitzübergang am 01.06.2015, 0:00 Uhr stattgefunden hat. Die Eintragung als Eigentümer erfolgte für die Investment-KG am 08.07.2015.

Der Verkäufer versicherte im Kaufvertrag, dass

- ihm von altrechtlichen Dienstbarkeiten, im Kaufvertrag nicht erwähnten Baulasten und nicht erwähnten nachbarrechtlichen Beschränkungen oder öffentlich-rechtlichen Verträgen nichts bekannt ist,
- er keine schwebenden grundbuchlichen Belastungen veranlasst hat,
- ihm versteckte Sachmängel nicht bekannt sind.

Im Übrigen ist jede Haftung für Rechtsmängel ausgeschlossen. Des Weiteren gibt der Verkäufer im Wesentlichen folgende Garantien ab:

- zu genannten Stichtagen liegt der Kaufgegenstand nicht in einem Sanierungs- oder städtebaulichen Entwicklungsgebiet, nicht in einem Umlegungs- oder in einem Gebiet, für das eine Erhaltungssatzung gilt und der Kaufgegenstand unterliegt nicht dem Denkmalschutzrecht,
- der beigelegte Mietvertrag und die Nachträge sind sowohl bezüglich des Inhalts als auch bezüglich der Anzahl vollständig und es sind keine mündlichen Nebenabreden getroffen und es bestehen bezüglich des Kaufgegenstandes keine weiteren Miet- oder Nutzungsüberlassungsverträge,
- der Mietvertrag ist nicht gekündigt, aufgehoben oder angefochten,
- es sind keine Mietminderungen geltend gemacht, keine Mieten in den letzten zwölf Monaten unter Vorbehalt, ganz oder nicht bezahlt worden, und es liegen keine nicht erledigten Mietmängelanzeigen vor,
- es liegen keine schriftlichen unerledigten Auflagen oder Beanstandungen von technischen Überwachungsvereinen vor,
- der Ablösebetrag für nicht errichtete, baurechtlich erforderliche KFZ-Stellplätze wurde bezahlt,
- nach Kenntnis des Verkäufers bestehen keine nicht abgearbeiteten Brandschutzmängel.

Der Verkäufer erklärt unter anderem, dass

- ihm keine unerledigten behördlichen Auflagen betreffend dem Baugegenstand bekannt oder angedroht sind,
- er sämtliche kaufgegenstandsbezogene Steuern entrichtet hat,
- keine Prozesse betreffend den Kaufgegenstand und keine Prozesse mit dem Mieter anhängig sind,
- er die an ihn zugestellten Erschließungsbeitragsbescheide bezahlt hat,
- nach seinem Wissen der Kaufgegenstand frei von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen, Gebäudeschadstoffen und umweltgefährdenden Stoffen ist. Allerdings schuldet der Verkäufer nicht eine Freiheit des Kaufgegenstandes von Umweltschäden.

Die Haftung des Verkäufers für Mängel tritt nur ein, wenn im Einzelfall der Mangel bzw. Schaden mindestens 5.000 EUR netto beträgt. Insgesamt ist die Verkäuferhaftung auf 20% des Kaufpreises beschränkt. Im Übrigen sind Ansprüche des Käufers ausgeschlossen. Die Ansprüche des Käufers wegen Sach- und Rechtsmängeln verjähren in 18 Monaten ab Besitzübergang.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind keine Sachverhalte bekannt, die eine Verletzung der vereinbarten Zusicherungen des Verkäufers beinhalten.

Die Investment-KG hat als Käufer unter Freistellung des Verkäufers mehrere schuldrechtliche Verpflichtungen des Verkäufers übernommen mit der Pflicht, diese im Falle des Weiterverkaufs auf einen Erwerber zu übertragen. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Verträge, die ohnehin durch dingliche Belastungen in Abteilung II des Grundbuches gesichert sind. Darüber hinaus besteht mit dem benachbarten Grundbesitz Flurstück 12/6 ein Vertrag über ein gegenseitiges Zugangsrecht. Dies bedeutet, dass die jeweiligen Kunden einerseits von dem C&A-Haus in diese angrenzende Ladenpassage und andererseits von dieser Ladenpassage in das C&A-Haus gehen dürfen. Dieser Vertrag wurde zu Gunsten von C&A erweitert, so dass C&A ein Eingangsportal an der Ladenpassage als Überbau errichten darf. Die Unterhaltungspflicht hierfür liegt bei C&A.

Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)

Der zum Ende der Platzierungsphase erwartete Investitions- und Finanzierungsplan für dieses Anlageobjekt lautet wie folgt:

Investition	in € *	
Kaufpreis Immobilie	8.875.000	
Grunderwerbsteuer	444.000	
Notar, Grundbuch	58.000	
Wertgutachten, technische Due Diligence	9.000	
Maklerprovision	200.000	
Fassadenrenovierung	75.000	
Eigenkapitalvermittlung**	427.000	
Fremdkapitalvermittlung**	104.000	
Produktstrukturierung/Ankaufsvergütung**	244.000	
Platzierungsgarantie**	100.000	
Liquiditätsreserve	85.000	
Summe Gesamtinvestition	10.621.000	
Finanzierung		
		in % der Gesamtfinanzierung
Gesellschaftskapital	5.296.000	49,9%
davon LHI KVG	5.000	
davon Komplementär	270.000	
davon Treuhandkommanditist	5.021.000	
Fremdkapital	5.174.000	48,7%
Agio	151.000	1,4%
Summe Gesamtfinanzierung	10.621.000	100,0%

* Gerundet auf volle Tausender Beträge.

** Die AIF-bezogenen Kosten werden kalkulatorisch anteilig dem jeweiligen Investitionsobjekt zugerechnet, sind aber, mit Ausnahme der Ankaufsvergütung, nicht direkt abhängig vom Kaufpreis des Objekts.

Zu den Konditionen des Fremdkapitals siehe Abschnitt 12 „Zu 3. Fremdkapital“.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird das für den Ankauf erforderliche Kapital durch eine Zwischenfinanzierung des Komplementärs gestellt (siehe Abschnitt 12 „Zu 3. Fremdkapital“), welche durch die vorgesehenen Kapitalerhöhungen im Rahmen dieses Beteiligungsangebots bis spätestens zum Ende der Platzierungsphase zurückgeführt werden soll.



Grundbuchinhalt und Beschreibung der nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjektes gemäß § 269 Abs. 3 Nr. 2 KAGB:

Abteilung I, Eigentümer
TEGALU GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Pullach
(Amtsgericht München, HRA 102637)
gemäß Eintragungsbekanntmachung vom 08.07.2015.

Darstellung des Grundbuchauszugs vom 26.08.2015:
Amtsgericht Tettngang:
Bestandsverzeichnis

Grundbuch von	Band/ Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche (qm)
Friedrichshafen	14.487	1	SO 8529	-	12/5	1.994

Abteilung II, Lasten/Beschränkungen

Band/Blatt	Lfd. Nr. Abt II.	Lfd. Nr. BV	Flur- stück	Eintragung	Folge
14.487	1	1	12/5	Reallast für die DB Netz AG, Frankfurt am Main betreffend der Unterhaltung einer Stützmauer und Verbot der Beseitigung.	Ordnungsgemäße Unterhaltung erfolgt im Rahmen der laufenden Instandhaltung.
14.487	3	1	12/5	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Friedrichshafen betreffend Betrieb einer Tiefgarage, Geh- und Fahrrecht auf Zu-, Ab- und Durchfahrten. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2.	Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Friedrichshafen schränkt die Nutzung der vorhandenen Tiefgarage ein. Ein Zugang durchs Treppenhaus zum Buchhornplatz ist zu gewährleisten. Die Nutzung durch die Stadt erfolgt unbefristet und unentgeltlich. Der Eigentümer erzielt keine Einkünfte aus der Tiefgarage. Die Kosten für den Betrieb und Unterhalt der Tiefgarage obliegen der Stadt Friedrichshafen.
14.487	4	1	12/5	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die DB Netz AG, Frankfurt am Main betr. Duldung von baulichen Anlagen und Einwirkungen des Eisenbahnbetriebes.	Duldung des Bahnbetriebs, der Einwirkungen der baulichen Anlagen und wechselseitiger Grenzbebauung.
14.487	2, 5, 6	1	12/5	Diverse Rechte für die Stadt Friedrichshafen.	Die Stadt Friedrichshafen hat das Recht einen Entwässerungskanal samt Zubehör, einen Mischwasserkanal mit Schacht zu belassen, zu betreiben und zu unterhalten.
14.487	7	1	12/5	Auflösend bedingte beschränkt persönliche Dienstbarkeit betreffend Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts für die C&A Mode GmbH & Co. KG, Düsseldorf.	Recht des Mieters auf Betrieb eines Einzelhandelsbetriebs mit zeitlicher Beschränkung auf die Laufzeit des Mietvertrages.

Es ist nach Vertriebsfreigabe des Beteiligungsangebotes vorgesehen, dass in Abteilung II des Grundbuches eine weitere Eintragung beantragt wird, die zugunsten der Verwahrstelle des AIF einen sogenannten Sperrvermerk bzw. eine Verfügungsbeschränkung beinhaltet. Dieser Vermerk sichert, dass der Eigentümer ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verwahrstelle nicht über die Immobilie verfügen kann und sichert somit die Anleger des AIF vor einer nicht im Vorfeld einvernehmlich abgestimmten Verfügung über die Immobilie ab.

Abteilung III, Grundpfandrechte

Band/Blatt	Lfd. Nr Abt III.	Lfd. Nr. BV	Flur- stück	Eintragung	Folge
14.487	2	1	12/5	Grundsuld über 1.000.000 EUR, sofort vollstreckbar zugunsten der Sparkasse Karlsruhe Ettlingen.	Dingliche Sicherheit im Rahmen der langfristigen Fremdfinanzierung des Objekts.
14.487	3	1	12/5	Grundsuld über 4.200.000 EUR zugunsten der Sparkasse Karlsruhe Ettlingen.	Dingliche Sicherheit im Rahmen der langfristigen Fremdfinanzierung des Objekts.

Im Baulastenverzeichnis sind folgende Baulasten eingetragen:

Baulast-Nr. 1283:

„Wir gehen gegenüber der Baurechtsbehörde die Verpflichtungen ein, einen jederzeit uneingeschränkt begehbaren und befahrbaren Zugang vom Flst. 1105, 947, 947/4, Teil-Flst. 947, Flst. 947/3 über das Flst. 12/5 zum Flst. 12/6, 947/3, Teil-Flst. 947, Flst. 947/4, 947 zu dulden.“

Baulast-Nr. 1284:

„Wir gehen gegenüber der Baurechtsbehörde die Verpflichtungen ein, den im Beigefügten dargestellten notwendigen Fluchtweg aus der Tiefgarage durch das bezeichnete Treppenhaus im Gebäude auf Flst. 12/5 stets ungehindert begehbare zu halten.“

Ferner gibt es eine schuldrechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Deutschen Bahn auf der zur Bahn ausgerichteten Fassadenseite keine öffentbaren Fenster zu installieren.

Gemäß dem erstellten Verkehrswertgutachten werden die vorhandenen Baulasten sowie die Gestaltungssatzung als wertneutral für den Immobilienwert erachtet.

9.6 Fremdkapital/Sicherheiten/Leverage

Gemäß den Anlagebedingungen des AIF dürfen Kredite in der Gesamtbetrachtung für alle Vermögensgegenstände des AIF grundsätzlich nur bis zur Höhe von 60% des Verkehrswertes der Vermögensgegenstände des AIF und nur dann aufgenommen werden bzw. bestehen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die Grenze des § 263 Abs. 1 KAGB darf nicht überschritten werden. Bei der Berechnung der vorgenannten Kreditobergrenze werden etwaige Gesellschafterdarlehen nicht mit berücksichtigt. Die Belastung von Sachwerten nach vorstehendem Abschnitt sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Sachwerte beziehen, sind bis zur Höhe von 60% des Verkehrswertes der Vermögensgegenstände des AIF zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an dem AIF, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Vor dem Hintergrund einer eigenkapitalgewichteten Investitionsstätigkeit wird angestrebt, kein höheres Leverage als 36% des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zu führen. Im Hinblick auf die aktuell in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände Karlsruhe und Friedrichshafen beträgt das Leverage rd. 50% der diesbezüglichen prognostizierten Gesamtinvestitionskosten. Dieses Leverage würde so bestehen bleiben, wenn zukünftig keine weiteren Vermögensgegenstände erworben werden. Gemäß Gesellschaftsvertrag ist die Aufnahme weiteren langfristigen Fremdkapitals für künftige Investitionen in weitere Immobilien insoweit beschränkt, dass das Leverage für den Erwerb weiterer Immobilien höchstens 60% des jeweiligen Kaufpreises betragen darf. Das entspricht ca. 50% der jeweiligen Gesamtinvestitionskosten.

9.7 Bewertungsverfahren

Regeln für die Vermögensbewertung

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

Auswahl der externen Bewerter

Die LHI KVG stellt die Bewertung der Vermögensgegenstände des AIF sowohl vor deren Ankauf, aber auch die laufende Bewertung, durch Einbezug qualifizierter externer Bewerter sicher. Diese sind unabhängig vom AIF, von der LHI KVG sowie anderen Personen mit engen Verbindungen zum AIF bzw. der LHI KVG. Die LHI KVG hat zu diesem Zweck einen Pool qualifizierter externer Bewerter zusammengestellt, die den Anforderungen des KAGB entsprechen, also insbesondere ausreichende berufliche Garantien vorweisen können, um die Bewerterfunktion wirksam und qualifiziert ausüben zu können. Die Auswahl der zur Verfügung stehenden Bewerter, die sich ggf. auch im Zeitverlauf verändert, wird der für den AIF zuständigen Aufsicht regelmäßig mitgeteilt bzw. kann von dieser jederzeit eingesehen und geprüft werden. Daneben behält sich die LHI KVG vor, Bewerter außerhalb dieses Bewerter-Pools auszuwählen, sofern diese ebenfalls über alle nach dem Gesetz erforderlichen Qualifikationen verfügen und von der Aufsicht akzeptiert werden.

Die Bewerter haben im Fall der Ankaufsbewertungen im Vorfeld der Erstellung der Gutachten zwingend die zu begutachtenden Objekte zu besichtigen.

Bewertung der Immobilieninvestitionen

Auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen und der darauf basierenden internen Richtlinien darf die LHI KVG Investitionen in Sachwerte in Form von Immobilien für den AIF vornehmen, sofern die einzelne Immobilie zuvor bei einem Wert von bis zu einschließlich 50 Mio. EUR durch einen und bei einem Wert von mehr als 50 Mio. EUR durch zwei externe Bewerter bewertet wurde. Darüber hinaus erfolgt die erforderliche laufende Bewertung dieser Vermögensgegenstände mindestens einmal jährlich ebenfalls durch qualifizierte externe Bewerter unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sowie der darauf basierenden internen Richtlinien der LHI KVG.

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt von dem jeweils einbezogenen externen Bewerter festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate ermittelt, wobei eine Neubewertung ggf. auch vorgezogen werden muss, sofern bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren auftreten.

Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Ermittlung des Verkehrswerts

Zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist gemäß § 30 Abs. 1 Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung („**KARBV**“) in der Regel der Ertragswert der Immobilie anhand eines am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannten bzw. normierten Verfahrens zu ermitteln. Zur Plausibilisierung können grundsätzlich auch andere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren herangezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung nach Auffassung des qualifizierten Bewerter erforderlich oder zweckmäßig erscheint. Die Ermittlung des Werts einer Immobilie erfolgt wie vorstehend dargestellt sowohl im Rahmen einer Ankaufsbewertung wie auch im Rahmen der laufenden Bewertung durch externe qualifizierte Bewerter im Auftrag der LHI KVG, beispielsweise nach dem in der Immobilienwertermittlungsverordnung („**ImmoWertVO**“) niedergelegten Ertragswertverfahren. Gemäß §§ 17 ff. ImmoWertVO wird der Ertragswert der Immobilie in beiden Fällen der Bewertung durch den externen Bewerter auf der Grundlage marktüblicher erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Die Ermittlung des Bodenwerts nach dem sogenannten Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertVO) erfolgt hiervon getrennt. Das genannte Verfahren, das näher in der internen Bewertungsrichtlinie der LHI KVG dargestellt ist, stellt ein nach der KARBV geeignetes Verfahren dar, um im Rahmen der Bewertung von Vermögensgegenständen eine gesetzlich konforme Bewertungsgrundlage zu erhalten. Weitere Vermögensgegenstände werden zum jeweiligen Nennwert bewertet, sofern dieser nach wirtschaftlichen Aspekten als sinnvoll und sachgerecht erachtet wird. Sollte dies nicht der Fall sein, ist eine entsprechend angemessene Bewertung vorzunehmen und nachvollziehbar zu dokumentieren. Dies betrifft insbesondere die Bewertungsmethode und die Bewertungsparameter, die der Bewertung zugrunde liegen.

Ermittlung des Nettoinventarwerts

Zur Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil („Anteilswert“) werden die Verkehrswerte aller zum AIF gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich des aufgenommenen Fremdkapitals und der sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt und durch die Zahl der ausgegebenen Anteile geteilt. Die Verkehrswertermittlung der Vermögensgegenstände erfolgt nach den oben dargestellten Verfahren. In diesem Zusammenhang werden Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie bzw. einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft anfallen, über die voraussichtliche Haltedauer des Vermögensgegenstands, längstens jedoch über zehn Jahre abgeschrieben; wird der Vermögensgegenstand vorher veräußert, sind die verbleibenden Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 KARBV i. V. m. § 255 Abs. 1 HGB gelten im Hinblick auf die Anschaffungsnebenkosten bei der Ermittlung des Nettoinventarwerts einige handelsrechtliche Besonderheiten. Diese finden jedoch nur unter Beachtung auch investmentrechtlicher Besonderheiten Anwendung, so dass beispielsweise bereits im Vorfeld entstehende Kosten angesetzt werden können, solange der Erwerb des Vermögensgegenstandes aussichtsreich erscheint.

9.8 Liquiditätsmanagement

Der Gesellschaftsvertrag sowie die Anlagebedingungen des AIF sehen eine Rücknahme sowie einen Umtausch von Anteilen an dem AIF nicht vor. Es bestehen keine Vereinbarungen mit den Anlegern über die Rücknahme oder die Aussetzung einer Rücknahme oder eines Umtauschs von Anteilen. Aus diesem Grund beschränkt sich das Liquiditätsmanagement der LHI KVG für den AIF auf die Überwachung der Liquiditätsflüsse und etwaiger Liquiditätsrisiken des AIF bzw. das Vorhalten ausreichender Liquidität, insbesondere für das Bestreiten der laufenden Kosten auf Ebene des AIF.

Die LHI KVG verfügt sowohl auf Ebene der LHI KVG selbst als auch auf Ebene des AIF über ein Liquiditätsmanagementsystem, das insbesondere den Anforderungen des § 30 KAGB, den ergänzenden Anforderungen der europäischen Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie Verlautbarungen der BaFin entspricht. Die LHI KVG hat hierzu Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der von ihr verwalteten Alternativen Investmentfonds und damit im vorliegenden Fall den AIF zu überwachen, welche gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des AIF mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten des AIF deckt. Im Rahmen der kontinuierlichen Anwendung von Stresstests überprüft und bewertet die LHI KVG die Liquiditätsstruktur des AIF unter Berücksichtigung von normalen und auch außergewöhnlichen Marktbedingungen.

9.9 Derivate

Gemäß der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Anlagebedingungen darf der AIF keine Derivategeschäfte tätigen.

9.10 Primebroker

Die Anteile an dem AIF werden nicht über einen Primebroker, d. h. über einen Finanzdienstleister, welcher ganz oder überwiegend auf die Bedienung von Hedge-Fonds ausgerichtet ist, gehandelt.

10. Anteile

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen Aspekte des Beteiligungsangebots in Kurzform dargestellt. Risiken und weitere Details sind im Abschnitt 3 und dem restlichen Verkaufsprospekt zu finden.

10.1 Art und Hauptmerkmale der angebotenen Anteile

Bei der Art der Anteile an der Investment-KG handelt es sich um Kommanditanteile. Der Anleger kann sich am Gesellschaftskapital der Investment-KG zunächst ausschließlich mittelbar als Treugeber auf Grundlage des Treuhandvertrages mit der SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH beteiligen. Der Treuhänder begründet, hält und verwaltet für den Anleger einen Kommanditanteil an der Investment-KG im eigenen Namen, jedoch im wirtschaftlichen Interesse und für Rechnung des Anlegers.

Anleger der Gesellschaft können grundsätzlich nur Personen werden, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und weder Staatsbürger der USA sind noch einen Wohnsitz in den USA oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben. Für juristische Personen und Personen-Handelsgesellschaften gilt Vorstehendes entsprechend. Dies gilt gleichermaßen für Treugeber als auch Direktkommanditisten. Weitere Details hierzu sind in § 3 Ziff. 8 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

Nach wirksamem Beitritt zur Gesellschaft als Treugeber ist der Anleger jederzeit berechtigt, seinen Anteil an der Investment-KG direkt zu übernehmen und sich als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Mit Eintragung des Anlegers in das Handelsregister wird der Treuhandvertrag beendet. In wirtschaftlicher Hinsicht sowie im rechtlich möglichen Umfang sind Treugeber und Direktkommanditisten gemäß den entsprechenden Regelungen im Gesellschafts- sowie im Treuhandvertrag gleichgestellt. Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 1 % der Pflichteinlage des Kommanditisten.

Der Anleger erhält durch seine Beteiligung an der Investment-KG die gesetzlichen Rechte eines Kommanditisten gemäß § 161 ff HGB. Diese Rechte werden durch den Gesellschaftsvertrag und den Treuhandvertrag konkretisiert und teilweise abgeändert. Der Anleger hat insbesondere folgende Rechte:

- Recht auf Beteiligung am Ergebnis und Anspruch auf Liquiditätsauszahlungen
- Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte

- Recht auf Teilnahme an außerordentlichen Gesellschafterversammlungen
- Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen
- Weisungsbefugnis gegenüber dem Treuhänder bezüglich der Stimmrechtsausübung

Der Anleger hat im Wesentlichen folgende Pflichten:

- Pflicht zur vollständigen Einzahlung der Pflichteinlage zuzüglich Agio
- Pflicht zur Kostenerstattung (siehe Abschnitt 11)
- Haftung gemäß § 172 Abs. 4 ff HGB
- Mitteilung von Änderungen bezüglich der in der Beitritts-erklärung gemachten Angaben

Ein weiteres wesentliches Merkmal der angebotenen Anteile ist die mangelnde Fungibilität (siehe hierzu Abschnitt 3).

10.2 Anteilklassen

Alle von der Investment-KG für die Anleger ausgegebenen Kommanditanteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale, gleiche Rechte und Pflichten. Es werden somit keine Anteilklassen gebildet.

10.3 Beschlussfassung, Stimmrechte und Gesellschafterversammlung

Gemäß den gesetzlichen Regelungen des KAGB sowie den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wird die Gesellschaft durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft, die LHI KVG, im Sinne einer sogenannten „kollektiven Vermögensverwaltung“ (§ 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB) verwaltet. Zentrale, von der LHI KVG zu erledigende Aufgaben sind das Portfolio-Management (z. B. An- und Verkauf von Grundstücken, das Risikomanagement sowie das Liquiditätsmanagement). Im Übrigen treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse die Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen. Regelmäßig geschieht dies im schriftlichen Abstimmungsverfahren.

Der Beschlussfassung der Gesellschafter unterliegen insbesondere folgende Vorgänge:

- a) Beschlüsse, die der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedürfen (Regelfall), wie
 - Feststellung des Jahresabschlusses

- Verlängerung der Festlaufzeit der Gesellschaft
- Entlastung des Komplementärs und der Geschäftsführung der Gesellschaft
- Bestellung des Abschlussprüfers
- Errichtung, Besetzung und Auflösung eines Beirats

- b) Beschlüsse, die einer Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen bedürfen, wie
- Änderung des Gesellschaftsvertrages
 - Umwandlung der Gesellschaft im Sinne des Umwandlungsgesetzes
 - Liquidation oder Auflösung der Gesellschaft
 - Verlängerung der Investitionsphase um weitere 12 Monate

- c) Gesellschafterbeschlüsse, die einer Mehrheit von 2/3 des gesamten Zeichnungskapitals bedürfen:
- Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagebedingungen der Investment-KG nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen.

(Details zu den Beschlussgegenständen und Mehrheitsanforderungen siehe § 11 Abs. 3, § 13 Abs. 8 und § 13 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrages der Investment-KG)

Für die Beschlussfassungen gewähren je volle 1.000 EUR der Pflichteinlage eine Stimme. Das Stimmrecht beginnt erst mit Ende der Widerrufsfrist der Beitrittserklärung (§ 13 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages).

Die Willensbildung der Anleger erfolgt grundsätzlich im schriftlichen Abstimmungsverfahren. Zur Herbeiführung eines Gesellschafterbeschlusses im schriftlichen Abstimmungsverfahren versendet der geschäftsführende Kommanditist oder ein von ihm Beauftragter genau formulierte Beschlussvorlagen mit Stimmzetteln an die Anleger. Soweit Treugeber das ihnen zustehende Stimmrecht nicht selbst ausüben, können sie schriftlich den Treuhandkommanditisten zur Ausübung ihres Stimmrechtes bevollmächtigen. Der Treuhandkommanditist hat die erteilten Weisungen der einzelnen Anleger bei der Abstimmung zu beachten. Die Anleger werden über die gefassten Gesellschafterbeschlüsse informiert. Gesellschafterbeschlüsse im schriftlichen Abstimmungsverfahren können innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Beschlussfassung durch Klageerhebung angefochten werden. Details hierzu sind in § 13 Abs. 4, 10 und 11 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

Gesellschafterversammlungen finden nur aufgrund von Einberufung durch den geschäftsführenden Kommanditisten statt. Eine Einberufung erfolgt, wenn dies nach seiner Auffassung im Interesse der Gesellschaft liegt oder wenn dies von Gesellschaftern oder Treugebern, die mindestens 10% aller Stimmen auf sich vereinigen, verlangt wird.

10.4 Kontrollrechte

Die Anleger sind über die Kontrollrechte des § 166 HGB hinaus berechtigt, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft durch einen Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer auf eigene Kosten einsehen zu lassen. Die Einsichtsrechte und die Erteilung von Auskünften können beschränkt oder verweigert werden, wenn zu befürchten ist, dass der Anleger diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder der Gesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht. Über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft müssen alle Gesellschafter Dritten gegenüber Stillschweigen bewahren. Im Zweifel bestimmt der geschäftsführende Kommanditist, welche Informationen als vertraulich zu behandeln sind. Die Rechtsstellung der Treugeber entspricht der von als Kommanditisten beteiligten Anlegern. Einzelheiten zu den Kontrollrechten sind in § 17 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

10.5 Beteiligung am Vermögen, Ergebnisverteilung und Ausschüttungen

Jeder Anleger partizipiert am Gewinn und Verlust der Gesellschaft ab dem jeweiligen Beitrittstermin im Verhältnis der geleisteten Pflichteinlagen ab dem Geschäftsjahr 2016. Das Ergebnis errechnet sich nach Berücksichtigung der Erfüllung der Vergütungsansprüche des geschäftsführenden Kommanditisten und der Haftungsvergütung für den Komplementär. Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2015 steht ausschließlich den Gründungsgesellschaftern im Verhältnis ihrer Beteiligungen zu. Das laufende Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 wird, soweit möglich, auch für steuerliche Zwecke zu gleichen Teilen auf die einzelnen Beitrittstermine verteilt und steht den Anlegern ab dem jeweiligen Beitrittstermin im Verhältnis ihrer zum jeweiligen Beitrittstermin geleisteten Pflichteinlage zu. Verlustanteile werden den Gesellschaftern auch dann zugewiesen, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlagen übersteigen.

Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten sind von den Gesellschaftern dem geschäftsführenden Kommanditisten zwecks Aufnahme in die Jahressteuererklärung bis

zum 28. Februar des Folgejahres durch entsprechende, steuerlich anerkennungsfähige Belege nachzuweisen.

Soweit die Investment-KG über freie Liquidität verfügt, deren Höhe eine angemessene Liquiditätsreserve überschreitet, wird diese an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer geleisteten Pflichteinlagen zueinander ausgeschüttet. Ausschüttungen können grundsätzlich auch dann erfolgen, wenn der Kapitalanteil durch Verluste gemindert ist. Wenn durch eine Ausschüttung die Einlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme sinken sollte, darf dies nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Ist der Anleger Treugeber, so ist zusätzlich zu seiner Zustimmung auch die des Treugebers notwendig.

Spätestens zum 30.06. eines jeden Jahres erfolgt bei vorhandenem Liquiditätsüberschuss eine Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr. Für das Geschäftsjahr 2016 erfolgt die Ausschüttung zeitanteilig auf die am jeweiligen Beitrittstermin beteiligten Gesellschafter im Verhältnis ihrer geleisteten Pflichteinlagen zueinander.

Detailliertere Regelungen zur Beteiligung am Vermögen, Ergebnisverteilung und Ausschüttungen enthält § 25 des Gesellschaftsvertrages.

10.6 Tod eines Anlegers

Bei Tod eines Anlegers geht seine gesamte Beteiligung auf den Erben über. Ein unmittelbarer Übergang auf den Vermächtnisnehmer erfolgt nicht. Im Falle mehrerer Begünstigter erfolgt der Übergang im Verhältnis ihrer (Erb-)anteile. Jeder Kommanditist soll durch eine entsprechende Nachfolgeregelung sicherstellen, dass im Falle seines Todes eine Aufspaltung seiner Pflichteinlage nicht in Beträge unterhalb von 10.000 EUR erfolgt. Anderenfalls sollen die Erben eine Regelung treffen, dass der vorhandene Gesellschaftsanteil nicht in Beträge unterhalb von 10.000 EUR aufgeteilt wird. Die Ausübung der Gesellschaftsrechte durch Testamentvollstrecker ist zulässig. Erben müssen sich durch einen geeigneten Nachweis legitimieren. Mehrere Erben sind verpflichtet, die Höhe der jeweiligen Beteiligung dem geschäftsführenden Kommanditisten gemeinsam mitzuteilen.

Bis zur Auseinandersetzung unter mehreren Erben haben diese zur Ausübung ihrer Rechte aus dem Gesellschaftsvertrag einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen. Bis dahin ruhen die Rechte für den betreffenden Gesellschaftsanteil mit Ausnahme des Rechts zur Teilnahme am Gewinn und

Verlust sowie am Liquidationsergebnis. Bei einer Übertragung aufgrund Erbfalls kann der geschäftsführende Kommanditist den damit verbundenen nachgewiesenen Aufwand Dritter dem Übertragungsempfänger gemäß den Regelungen in den Anlagebedingungen in Rechnung stellen.

Die Gesellschaft wird bei Tod eines Kommanditisten mit den verbleibenden Gesellschaftern und den Erben fortgesetzt.

Weitere wichtige Details hierzu sind in § 20 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

10.7 Umwandlung der Treuhänderstellung in die eines Direktkommanditisten

Mit Beitrittserklärung wird zunächst jeder Anleger Treugeber eines Treuhandverhältnisses mit dem Treuhänder SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH. Jeder Treugeber kann mit einer Frist von drei Monaten jeweils zum 30. Juni und zum 31. Dezember eines jeden Jahres die Übertragung des treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteils des Treugebers auf ihn selbst verlangen (Treuhandübertragung). Voraussetzung für die Anteilsübertragung ist die Erteilung einer notariellen Handelsregistervollmacht an den geschäftsführenden Kommanditisten auf eigene Kosten. Damit wandelt sich seine treuhänderische Beteiligung in eine Beteiligung an der Gesellschaft als Direktkommanditist um. Der Direktkommanditist wird namentlich im Handelsregister eingetragen. Im Innenverhältnis gegenüber der Gesellschaft sowie im Verhältnis der Gesellschafter zueinander ergibt sich keine Änderung der Rechtsstellung. Details hierzu sind insbesondere in § 8 des Treuhandvertrages und § 5 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

10.8 Haftung der Anleger

Die Anleger haben die Verpflichtung zur Zahlung der vereinbarten Pflichteinlage zuzüglich Agio gemäß Beitrittsvereinbarung. Mit Erfüllung dieser Zahlungsverpflichtung übernehmen die Anleger gegenüber den anderen Anlegern und gegenüber der Gesellschaft keine weiteren Zahlungsverpflichtungen, insbesondere keine Nachschussverpflichtung. Im Innenverhältnis erlischt die Haftung eines jeden Anlegers mit vorgenannten Zahlungen auch im Falle von Ausschüttungen, die nicht durch entsprechenden Gewinn gedeckt sind.

Jede Pflichteinlage wird in Höhe von 1 % im Handelsregister als Haftsumme eingetragen. Soweit Auszahlungen zu einer Rückzahlung der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme

führen oder Ausschüttungen den Wert der Pflichteinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindern, führt dies zu einem Wiederaufleben der persönlichen Haftung gegenüber Dritten bis zur Höhe der jeweiligen Haftsumme (§ 172 Abs. 4 HGB). Solche Ausschüttungen dürfen deshalb nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Erteilung der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft dadurch unmittelbar haftet. Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Investment-KG aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung seiner Pflichteinlage und führt insofern nicht zum Wiederaufleben seiner Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB. Der ausgeschiedene Kommanditist haftet nicht mehr für Verbindlichkeiten der Investment-KG (§ 152 Abs. 6 KAGB). Die Kommanditisten haften nicht für die Verbindlichkeiten der Investment-KG nach Beendigung von deren Liquidation (vergleiche § 161 Abs. 3 KAGB). Die Anleger, die nach Begründung des Gesellschaftsverhältnisses als Treugeber ihre Beteiligung direkt übernehmen und sich somit als Kommanditist ins Handelsregister eintragen lassen, haften in den vorgenannten Fällen gegenüber den Gläubigern der Investment-KG unmittelbar. Die Treugeber haften gegenüber Gläubigern der Investment-KG nicht direkt. Sie sind jedoch gemäß § 4 des Treuhandvertrages verpflichtet, den Treuhandkommanditisten von allen Ansprüchen Dritter freizustellen, die gegen den Treuhandkommanditisten in seiner Eigenschaft als formeller Inhaber der Kommanditbeteiligung des Treugebers erhoben werden. Die vorstehend dargestellte Kommanditistenhaftung gilt daher für die mittelbar beteiligten Anleger entsprechend. Die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, bedarf deshalb bei den Treuhandverhältnissen zusätzlich zu der Zustimmung des Treuhandkommanditisten auch der Zustimmung des betroffenen Treugebers.

Im Übrigen gelten für die Haftungsverhältnisse die gesetzlichen Bestimmungen.

10.9 Wichtige rechtliche Auswirkungen der Vertragsbeziehung mit dem Anleger

Das für den Beitritt in die Investment-KG zunächst obligatorische Treuhandverhältnis kann gemäß vorstehender Ziff. 10.7 in eine Stellung als Direktkommanditist umgewandelt werden. Der Anleger ist als Treugeber nach dem Gesellschaftsvertrag einem Kommanditisten wirtschaftlich gleichgestellt; eine rechtliche Gleichstellung besteht im rechtlich möglichen Umfang. Die sich aus dem Beitritt ergebenden Rechte und

Pflichten für den Anleger sind im Abschnitt 10.1 „Art und Hauptmerkmale der angebotenen Anteile“ ersichtlich.

Die von der Investment-KG erworbenen Anlageobjekte stehen in ihrem Eigentum. Über diese kann der Anleger nicht verfügen.

Für den Gesellschaftsvertrag und den Treuhandvertrag gilt ausschließlich deutsches Recht. Gerichtsstand ist jeweils München (Amtsgerichtsbezirk des Sitzes der Investment-KG und des Treuhandkommanditisten).

10.10 Außergerichtliche Streitschlichtung

Neben der Möglichkeit für den Anleger, den ordentlichen Rechtsweg zu bestreiten, kann der Anleger im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren bei der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. einleiten.

Die Adresse lautet:
Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V.
Postfach 64 02 22, 10048 Berlin
Tel.: 030/2576169-0, Fax: 030/2576169-1
E-Mail: info@ombudsstelle-gfonds.de,
Internet: www.ombudsstelle-gfonds.de

Bei einem Beschwerdegegenstand von bis zu 5.000 EUR ist die Investment-KG an einen Schlichtungsspruch der Ombudsperson gebunden. Bei Beschwerden mit einem höheren Streitwert gibt die Ombudsperson eine Empfehlung ab. Weitere Einzelheiten zu den Schlichtungsverfahren und deren Zugangsvoraussetzungen ergeben sich aus der Verfahrensordnung der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. Unter oben genannter Adresse sind Merkblätter zum Schlichtungsverfahren erhältlich.

Für die Beilegung von Meinungsverschiedenheiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Verträge über Finanzdienstleistungen können sich die Anleger neben dem ordentlichen Rechtsweg auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank wenden.

Die Kontaktdaten lauten:
Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle
Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main
Tel.: 069/238819-07, Fax: 069/238819-19
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de,
Internet: www.bundesbank.de

Einzelheiten zu dem Schlichtungsverfahren ergeben sich aus der Schlichtungsstellenverfahrensordnung der Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank.

10.11 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

10.11.1 Gesamtbetrag, Anzahl der ausgegebenen Anteile und Mindestbeteiligung

Der Gesamtbetrag dieses Beteiligungsangebots beträgt mindestens 9.930.000 EUR und höchstens 20.538.000 EUR, jeweils zzgl. Agio. Der genaue Gesamtbetrag und somit auch die Anzahl der Vermögensanlagen stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abschließend fest.

Die Mindestbeteiligung jedes Anlegers an der Investment-KG beträgt 10.000 EUR zzgl. 3% Agio. Höhere Beteiligungsbeiträge müssen durch 5.000 ohne Rest teilbar sein. Die Anzahl der angebotenen Kommanditanteile beträgt unter Berücksichtigung des maximalen Zeichnungskapitals und der Mindestbeteiligung maximal 2.053 Stück.

10.11.2 Vertrieb, Beitrittsverfahren, Kapitalerhöhungen

Der Vertrieb des AIF erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Der AIF hat die LHI Capital Management GmbH beauftragt, Gesellschaftskapital in Höhe von bis zu 22.000.000 EUR zum 31.12.2016 zuzuführen. Die LHI Capital Management GmbH ist berechtigt, ganz oder teilweise Pflichten und Rechte aus dem Vertrag auf geeignete Vertriebspartner zu übertragen, vorausgesetzt die Vertriebspartner erfüllen die rechtlichen Voraussetzungen und der AIF erteilt hierzu im Einzelfall sein Einverständnis.

Die vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Beitrittsunterlagen sind im Original bei der SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH, Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach i. Isartal, einzureichen.

Der Beitritt zur Investment-KG ist zunächst ausschließlich als Treugeber möglich. Die durch den Anleger unterzeichnete Beitrittsvereinbarung stellt ein rechtsverbindliches Angebot auf Beitritt zur Gesellschaft im Rahmen eines Abschlusses des Treuhandvertrages dar. Die rechtsverbindliche Annahme des Beitritts erfolgt zum nächstmöglichen Kalenderquartalsende, frühestens zum Ablauf des 31.12.2015 und spätestens zum 31.12.2016. Es gibt somit bis auf weiteres fünf Beitrittstermine, jedoch kann der geschäftsführende Kommanditist nach seinem pflichtgemäßen Ermessen weitere Beitrittstermine bestimmen bzw. Beitrittstermine aussetzen. Vor dem jeweiligen Termin müssen die vollständigen Beitragsunterla-

gen fünf Bankarbeitstage vorher beim Treuhandkommanditisten eingegangen sein. Außerdem muss bis zum letzten Bankarbeitstag die Pflichteinlage des Anlegers zzgl. 3% Agio von einem inländischen Bankkonto auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto eingegangen sein. Für einen Beitritt zum Ablauf des 31.12.2015 ist die Zahlung bereits am 21.12.2015 fällig. Auf den Abschluss eines solchen Rechtsverhältnisses besteht kein Rechtsanspruch. Mit jedem erfolgten Beitritt erhöht der Treuhandkommanditist gemäß § 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages seine Beteiligung in EUR am Gesellschaftskapital entsprechend. Seine relative Beteiligung in Höhe von 94,8% am gesamten festen Gesellschaftskapital bleibt gleich. Damit erhöht sich zu jedem Beitrittstermin auch das Gesellschaftskapital entsprechend.

Zeichnungsfrist und Platzierungsgarantie

Die Zeichnungsfrist für die auszugebenden Anteile an der Investment-KG beginnt nach entsprechender Genehmigung durch die BaFin gemäß § 316 KAGB, voraussichtlich im Laufe des vierten Kalenderquartals 2015. Während der geplanten Vertriebszeit bis zum Jahresende 2016 hat der Treuhandkommanditist freies Ermessen, Beitrittsangebote abzulehnen. Dies gilt insbesondere bei Erreichung einer Vollplatzierung des gezeichneten Kapitals. In diesem Fall wird die Platzierungsphase bereits vor dem 31.12.2016 geschlossen.

Soweit bis zum 31.12.2016 weniger als 10.000.000 EUR platziert sein sollten, wird die LHI Platzierungsgarantie GmbH in Erfüllung eines mit der Investment-KG abgeschlossenen Platzierungsgarantievertrages den Differenzbetrag hierzu selbst zeichnen und einzahlen oder diese Verpflichtungen auf einen geeigneten Dritten innerhalb der LHI Gruppe mit vergleichbarer Bonität übertragen.

Ausgabepreis der Anteile

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der in der Beitrittsvereinbarung festgelegten Pflichteinlage des Anlegers (mindestens 10.000 EUR) zzgl. Agio in Höhe von 3% der Pflichteinlage. Für die rechtzeitige Einzahlung ist der Anleger selbst verantwortlich. Die einzuhaltenden Fristen sind in der Beitrittserklärung genannt. Es erfolgt kein Einzug per Lastschrift.

Einzahlungsmodalitäten

Die Pflichteinlage zzgl. Agio ist vom Anleger auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto zu überweisen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Pflichteinlage zzgl. Agio ist der Anleger verpflichtet, Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens

durch den AIF bleibt vorbehalten. Gerät ein Anleger mit einer fälligen Zahlung seiner Kapitaleinlage zzgl. Agio nach schriftlicher Mahnung mehr als einen Monat in Verzug, kann die Geschäftsführung der Gesellschaft das Beteiligungsverhältnis kündigen. Bereits geleistete Zahlungen inkl. Agio werden nach Abzug der der Gesellschaft nachweislich entstandenen Kosten dem Kommanditisten innerhalb von einem Monat nach Zugang der Kündigung zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Kommanditisten nicht zu. Anstelle der Kündigung kann im Falle einer geleisteten Teilzahlung die Gesellschaft die Beteiligung auf die bereits erbrachte Einlage beschränken. Die Zahlungen können nur unbar von einer inländischen Bank erfolgen.

Zu weiteren Details siehe § 4 Ziff.5–9 des Gesellschaftsvertrages und § 3 des Treuhandvertrages.

10.12. Rücknahme von Anteilen, Kündigung und Ausschluss

Scheidet ein Anleger aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und ggf. mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt (§ 22 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages).

10.12.1 Rücknahme und Umtausch von Anteilen

Der Anleger hat keine Rückgaberechte. Ebenso ist kein Umtausch von Anteilen vorgesehen. Das gesetzliche Widerrufsrecht, über das der Anleger in der Beitrittserklärung belehrt wird, bleibt hiervon unberührt.

10.12.2 Kündigung der Beteiligung

Die Gesellschaft hat eine Laufzeit bis zum Ende des Kalenderjahres 2027. Ein ordentliches Kündigungsrecht der Gesellschafter besteht nicht. Ein gesetzliches außerordentliches Kündigungsrecht bleibt hiervon unberührt. Der kündigende Gesellschafter scheidet mit Wirksamkeit der Kündigung aus der Gesellschaft aus. Der ausscheidende Gesellschafter hat der Gesellschaft alle hierdurch entstehenden Aufwendungen (einschließlich etwaiger durch das Ausscheiden verursachter Steuern) zu ersetzen. Im Falle der Kündigung erhält der Anleger eine Abfindung in Höhe des entsprechenden Anteils am Vermögen der Gesellschaft. Die Feststellung des Vermögens der Gesellschaft erfolgt durch den geschäftsführenden Kommanditisten auf der Grundlage des Nettoinventarwertes der Gesellschaft. Details hierzu sind in § 18 und § 22 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

10.12.3 Ausschluss aus der Investment-KG

Die Geschäftsführung ist berechtigt, einen Gesellschafter aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft auszuschließen. Ein solch wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn es den übrigen Gesellschaftern unzumutbar ist, das Vertragsverhältnis mit dem Anleger fortzusetzen. Ausschlussgründe sind grobe Verletzungen der Gesellschafterpflichten, etwa durch nicht fristgerechte Bezahlung der Einlage und/oder des Agios. Ausschlussgründe sind ferner gegeben, wenn beim Gesellschafter eine Steuerpflicht nach US-amerikanischem Recht begründet wird. Auch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters oder Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse kann einen Ausschluss begründen. Gleiches gilt für die Pfändung des Gesellschaftsanteiles oder dessen Rechte und Ansprüche, wenn der Pfändungsbeschluss nicht binnen zwei Monaten beseitigt wird. Mit Ausscheiden aus der Gesellschaft erhält der Gesellschafter einen Abfindungsanspruch. Dies entspricht dem der Kündigung (s. Ziff. 10.12.2). Details hierzu sind in den §§ 21 und 22 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

10.13 Abfindung

Im Falle des Ausscheidens eines Anlegers aus der Gesellschaft erhält er für seinen Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des entsprechenden Anteils am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der Auseinandersetzungsbilanz zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. Das Vermögen in der Auseinandersetzungsbilanz wird auf der Grundlage des Nettoinventarwertes der Gesellschaft festgestellt.

Die Abfindung ist ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens mit dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen und in sechs gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Rate ist sechs Monate nach dem Ausscheiden fällig. Wird während der Auszahlungsphase eine Immobilie veräußert und der hierfür tatsächlich erzielte Nettoinventarwert nicht erreicht, kann der festgestellte Anteilwert am Vermögen der Gesellschaft entsprechend verringert werden. Wichtige Details zu vorstehenden Angaben sind in § 22 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

10.14 Verfügung über Kapitalanteile

Jeder Gesellschafter, der über seinen Kapitalanteil verfügen, insbesondere diesen an Dritte abtreten möchte, bedarf hierzu der Zustimmung durch den geschäftsführenden Kommanditisten. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden, z. B. wenn ein wichtiger Grund in der Person des Erwerbers vorliegt (Details hierzu regelt § 19 des Gesellschaftsvertrages).

Die rechtsgeschäftliche Übertragung eines Kapitalanteils auf einen Dritten (Anteilsübertragung) ist jeweils nur mit Wirkung zum Beginn eines Jahres möglich. Die Kosten im Zusammenhang mit einer Anteilsübertragung sind vom Anleger und seinem Rechtsnachfolger gesamtschuldnerisch gemäß den aktuellen Anlagebedingungen in Höhe von bis zu 5 % des Anteilswertes zu tragen. Näheres zur Verfügung über Kapitalanteile regelt § 19 des Gesellschaftsvertrages. Danach ist die freie Handelbarkeit der Kommanditanteile an der Investment-KG insbesondere durch folgende Bestimmungen und tatsächliche Gegebenheiten eingeschränkt:

- a. Es muss die Zustimmung durch den geschäftsführenden Kommanditisten vorliegen.
- b. Es darf kein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung vorliegen, wie z. B. Vereinigung von Kapitalanteilen von mehr als 20 % des Gesamtkapitals der Gesellschaft in einer Hand oder Staatsbürgerschaft des Erwerbers außerhalb der Europäischen Union.
- c. Es dürfen keine Kapitalanteile entstehen, die kleiner als 10.000 EUR oder nicht durch 5.000 teilbar sind.
- d. Anleger können nur Personen werden, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und weder Staatsbürger der USA sind noch einen Wohnsitz in den USA oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben. Der Erwerber darf keine Körperschaft oder Einrichtung sein, die unter dem Recht der USA organisiert ist oder deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt. Weiterhin sind Personen ausgeschlossen, die auf Grund von internationalen Sanktionen von der Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen sind.

- e. Eine Übertragung ist nur mit Wirkung zu Beginn des 1. Januar eines Jahres möglich.
- f. Die Abtretung und die Verfügung werden im Verhältnis zu der Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtretenden und Abtretungsempfänger der Gesellschaft schriftlich unter Vorlage einer notariell beglaubigten Vollmacht gemäß den Erfordernissen von § 3 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages angezeigt wird.
- g. Es gibt keinen funktionsfähigen Zweitmarkt für den Handel mit Beteiligungen an der Investment-KG. Die Fungibilität ist somit eingeschränkt (siehe Risikoteil, Abschnitt 3).

10.15 Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert (§ 297 Abs. 2 KAGB)

Angaben zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB werden während der Platzierungsfrist der Investment-KG auf der Internetseite www.lhi.de bzw. im jeweils letzten veröffentlichten Jahresbericht der Investment-KG zur Verfügung gestellt.

11. Kosten

11.1 Ausgabepreis, Agio und Initialkosten

- a) Der Anleger hat bei Erwerb der Anteile an dem AIF den Nominalbetrag seiner gezeichneten Kommanditeinlage zuzüglich des Agio in Höhe von 3% der gezeichneten Kommanditeinlage als Ausgabepreis zu zahlen. Es steht der LHI KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Das Agio wird dazu verwendet, die Kosten des Eigenkapitalvertriebs für dieses Beteiligungsangebot teilweise abzudecken. Der AIF wird diesbezüglich in einer wirtschaftlichen Betrachtung den Ausgabeaufschlag an die LHI KVG bzw. an die LHI Capital Management GmbH, an Banken und Sparkassen sowie sonstige Vertriebspartner (nachstehend auch „Vermittler“ genannt) bezahlen.

Nach Abschluss der Platzierungsphase des Gesellschaftskapitals werden keine weiteren Anteile ausgegeben, so dass Angaben zur Berechnung sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises der Anteile entfallen.

- b) Neben dem Agio werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Vergütungen in Höhe von bis zu 11,64% der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind frühestens nach Einzahlung der Kommanditeinlagen und nach Ablauf der Widerrufsfrist fällig. Die Vergütungen setzen sich wie folgt zusammen:
- Vergütung der LHI KVG für die Strukturierung des inländischen geschlossenen Publikums-AIF der Gesellschaft in Höhe von 2,5% der Kommanditeinlage.
 - Vergütung der LHI Capital Management GmbH für die Vermittlung des Emissionskapitals der Gesellschaft in Höhe von 5,5% der Kommanditeinlage.
 - Vergütung der LHI Leasing GmbH für die Vermittlung der langfristigen Fremdfinanzierung in Höhe von 2,0% des von Kreditinstituten vermittelten Fremdkapitals
 - Vergütung der LHI Platzierungsgarantie GmbH für die Abgabe einer Platzierungsgarantie in Höhe von 200.000 EUR.

Die Summe aus dem Agio und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 14,09% des Ausgabepreises.

Die genannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze, soweit umsatzsteuerbar und nicht umsatzsteuerbefreit. Für die bereits erworbenen Objekte werden die Vergütungen dem AIF ebenfalls belastet.

- c) Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem AIF durch einen Anleger oder ein sonstiger Austritt sind während der Dauer des AIF gemäß dem Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen.

Eine Rücknahme von Anteilen ist nicht möglich, so dass Angaben zur Berechnung sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Rücknahmepreises der Anteile entfallen.

Die Anleger können während der vereinbarten Dauer dem AIF das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. Ein Ausscheiden von Anlegern aus dem AIF oder die Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses sind daher nur in Ausnahmesituationen möglich.

11.2 Laufende Vergütungen und Kosten

11.2.1 Vergütungen, die vom AIF an die LHI KVG bzw. an Gesellschafter des AIF zu zahlen sind:

- Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.
- Die LHI KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,90% der Bemessungsgrundlage (Verwaltungsvergütung). Die LHI 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. Ab Liquidationseröffnung beträgt die jährliche Vergütung für die LHI KVG bis zu 0,30% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in den letzten drei Geschäftsjahren vor Beginn der Liquidationsphase, basierend auf den jeweils zum Stichtag des 31.12. eines Geschäftsjahres aufgestellten Nettoinventarwerten.

- c. Der persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05% der Bemessungsgrundlage. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.
- d. Der geschäftsführende Kommanditist der Gesellschaft, die LHI KVG, erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie den tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die LHI KVG oder an Gesellschafter des AIF kann jährlich insgesamt bis zu 1,0% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Zusätzlich können Transaktionsvergütungen gemäß Ziff. 11.2.4 und eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß Ziff. 11.2.5 berechnet werden.

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die LHI KVG oder an Gesellschafter der Gesellschaft gemäß den vorstehenden Buchstaben lit. b.) bis lit. d.) kann bis zu 1,0% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen und ab Liquidationseröffnung jährlich insgesamt bis zu 0,30% der Bemessungsgrundlage des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in den letzten drei Geschäftsjahren vor Beginn der Liquidationsphase umfassen. Die genannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze, soweit umsatzsteuerbar und nicht umsatzsteuerbefreit.

11.2.2 Vergütungen, die vom AIF an die Verwahrstelle zu zahlen sind

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,12% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 10.800 EUR. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Die Verwahrstelle kann zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

11.2.3 Weitere Aufwendungen, die zu Lasten des AIF gehen

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des AIF (ggf. auch durch Aufwands- bzw. Auslagenersatz an die Geschäftsbesorger des AIF einschließlich der LHI KVG):

- a. Kosten für externe Bewerter für die Bewertungen der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261 und 271 KAGB,
- b. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr,
- c. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital (insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen),
- d. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden),
- e. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer,
- f. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen,
- g. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden,
- h. 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- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden,
- i. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind,
- j. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet,
- k. angemessene Kosten eines Beirates.

11.2.4 Transaktions- und Investitionskosten

Die LHI KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Ziff. 1 lit. a.) der als Anlage 1 beigefügten Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,785 % des Kaufpreises und bei Veräußerung eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Ziff. 1 lit. a.) dieser Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 0,595 % des Verkaufspreises erheben. Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem AIF darüber hinaus die auf die Transaktion ggfs. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Dem AIF werden zudem die im Zusammenhang mit dem Umbau, der Instandsetzung und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten in Rechnung gestellten Kosten belastet. Dem AIF können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten, unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts, belastet werden. Für die bereits erworbenen Objekte werden die Vergütungen der LHI KVG dem AIF ebenfalls belastet.

Die genannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze, soweit umsatzsteuerbar und nicht umsatzsteuerbefreit.

11.2.5 Erfolgsabhängige Vergütung

Die LHI KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer rechnerischen jährlichen Verzinsung von 4 % übersteigt (ohne Zinseszinsseffekt), jedoch höchstens bis zu 15 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des geschlossenen Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

11.2.6 Sonstige vom Anleger zu entrichtende etwaige Kosten und Gebühren

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

- a. Der Treuhandkommanditist der Gesellschaft erhält von den Anlegern, die sich mittelbar über den Treuhandkommanditisten an der Gesellschaft beteiligen, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,01 % des durchschnittlichen Anteilswertes im jeweiligen Geschäftsjahr. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Diese Kosten werden von der Gesellschaft getragen und nur denjenigen Anlegern belastet, die sich mittelbar über den Treuhandkommanditisten an der Gesellschaft beteiligen.
- b. Sofern der Anleger seine Beteiligung als Treugeber an der Gesellschaft in eine Beteiligung als Direktkommanditist umwandelt, trägt er die Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung in das oder Löschung aus dem Handelsregister. Die Kosten fallen in gesetzlicher Höhe nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz an. Die Höhe bestimmt sich nach dem Gegenstandswert.
- c. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft, Verfügung (z. B. Übertragung durch Schenkung oder Veräußerung) oder Rechtsnachfolge (z. B. Erbfall) über einen Anteil kann die LHI KVG vom Anleger und seinem etwaigen Rechtsnachfolger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswertes verlangen.

Die genannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze, soweit umsatzsteuerbar und nicht umsatzsteuerbefreit.

11.3 Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zu Lasten des AIF angefallenen relevanten Kosten offengelegt und als Gesamtkostenquote ausgewiesen. Die Gesamtkostenquote stellt eine einzige Zahl dar, die auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres basiert. Sie umfasst grundsätzlich sämtliche von dem AIF im Jahresverlauf getragenen Kosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des AIF. Die Gesamtkostenquote beinhaltet keine Nebenkosten und Kosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen gemäß Ziff. 11.2.4 und 11.2.5 entstehen sowie nicht die weiteren Aufwendungen, die gemäß Ziff. 11.2.3 zu Lasten des AIF anfallen.

Sofern Informationen zu den erforderlichen Gesamtkosten, beispielsweise im Jahr der Gründung, dem AIF nicht zur Verfügung stehen, werden diese auf der Grundlage der erwarteten Gesamtkosten geschätzt.

Eine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung oder eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen gemäß Ziff. 11.2.4 und 11.2.5 wird darüber hinaus gesondert als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF angegeben. Ausgenommen sind hier Kosten einschließlich Nebenkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der Vermögensgegenstände entstehen. Die Aufwendungen für den Erwerb, die Veräußerung, die Bebauung bzw. den Umbau und die Belastung der Vermögensgegenstände einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden dem AIF dabei gemäß den Anlagebedingungen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

Kosten, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilien stehen und die nicht von Mietern erstattet werden, werden dem AIF belastet und sind nicht Bestandteil der Gesamtkostenquote.

11.4 Sonstige Angaben

Dem AIF wird von der LHI KVG neben der (vereinbarten und offengelegten) Vergütung zur Verwaltung des AIF keine zusätzliche Verwaltungsvergütung berechnet. Die LHI KVG erhält auch keine Rückvergütungen der aus dem AIF an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendererstattungen. Details zur Vergütung der LHI KVG durch den AIF und ob und welche Kosten dem AIF gesondert in Rechnung gestellt werden, sind in vorstehendem Abschnitt 11.2.1 i. V. m. Abschnitt 11.2.4 und 11.2.5 vollständig enthalten.

12. Ermittlung und Verwendung der Erträge

Ertragsermittlung

Die Erträge des Investmentvermögens werden nach den Vorschriften des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) und den handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ermittelt. Das Geschäftsjahr des Investmentvermögens endet am 31.12. eines Kalenderjahres. Von den Erträgen werden die jeweiligen Aufwendungen in Abzug gebracht. Die Gewinn- und Verlustrechnung des Investmentvermögens beinhaltet zudem auch das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sowie Erträge und Aufwendungen aus der Neubewertung der Vermögensgegenstände sowie Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten.

Ertragsverwendung

Der AIF erzielt konzeptgemäß vermögensverwaltende Einkünfte im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung. Die Ertragsverwendung des AIF ist in seinen Anlagebedingungen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag des AIF geregelt. Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist sind je mit einer Einlage am AIF beteiligt, somit sind auch sie am Ergebnis und Vermögen des AIF beteiligt. Damit stehen dem Komplementär, dem geschäftsführenden Kommanditisten bzw. den Anlegern des AIF das Ergebnis und Vermögen des AIF auf der Grundlage der gesellschafts- und treuhandvertraglichen Bestimmungen zu. Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis des AIF, wie es sich nach Berücksichtigung der Vergütungen für den geschäftsführenden Kommanditisten, den Komplementär bzw. den Treuhänder ergibt, bestimmt sich grundsätzlich nach dem Verhältnis der geleisteten Pflichteinlagen zueinander. Soweit der AIF über freie Liquidität verfügt und diese nach Einschätzung der LHI KVG nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des AIF bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei dem AIF benötigt wird, wird die LHI KVG diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter einmal im Jahr, spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres für das vorangegangene Jahr, erstmals zum 30.06.2017 für das Geschäftsjahr 2016, auszahlen.

Investition und Finanzierung (Prognose)*

A. Investition/Mittelverwendung	in €* in €	in % der Gesamt- investition
1. Kaufpreis der Immobilien	28.936.000	82,7 %
2. Grunderwerbsteuer	1.447.000	4,1 %
3. Sonstige Erwerbsnebenkosten	214.000	0,6 %
4. Maklerprovision	625.000	1,8 %
5. Due Diligence und Bewertungsgutachten	32.000	0,1 %
6. Modernisierungs- und Renovierungskosten, nicht erstattungsfähige Vorsteuern	277.000	0,8 %
7. Platzierungsgarantie	200.000	0,6 %
8. Fremdkapitalvermittlung	256.000	0,7 %
9. Eigenkapitalbeschaffung (inklusive Agio)	1.746.000	5,0 %
10. Produktstrukturierung	454.000	1,3 %
11. Ankaufsvergütung	434.000	1,2 %
12. Sonstige Kosten in der Investitionsphase	28.000	0,1 %
13. Liquiditätsreserve	351.000	1,0 %
Gesamtinvestition	35.000.000	100,0 %
B. Finanzierung/Mittelherkunft		
1. Gesellschaftskapital	21.665.000	61,9 %
davon Kapital Treuhandkommanditist	20.538.000	
davon Kapital Komplementär und LHI KVG	1.127.000	
2. Agio	616.000	1,8 %
3. Fremdkapital	12.719.000	36,3 %
Gesamtfinanzierung	35.000.000	100,0 %

* Gerundet auf volle Tausender Beträge.

Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan

Im prognostizierten Investitions- und Finanzierungsplan sind die vorgesehene Gesamtinvestition des AIF sowie deren Finanzierung dargestellt. Die einzelnen Positionen basieren zum Teil auf bereits abgeschlossenen Verträgen und zum Teil auf Schätzwerten. Die endgültige Höhe der Gesamtinvestition und deren Finanzierung stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Der AIF investierte bereits in den Erwerb von zwei Immobilien. Es ist vorgesehen, dass noch weitere Immobilien gemäß der in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionsstrategie erworben werden sollen. Der Fortschritt der weiteren beabsichtigten Immobilienankäufe hängt insbesondere vom Platzierungsverlauf dieses Beteiligungsangebots sowie von der Verfügbarkeit anlagegerechter Immobilien am Markt ab.

Der dargestellte, prognostizierte Investitions- und Finanzierungsplan unterstellt kalkulatorisch, dass neben den beiden bereits erworbenen Immobilien noch ein bis zwei weitere Immobilien gekauft und durch Gesellschaftskapital und Fremdkapital finanziert werden. Die endgültige Höhe der Gesamtinvestition und die Zusammensetzung deren Finanzierung werden erst nach Ende der Investitionsphase feststehen. Gemäß Gesellschaftsvertrag soll die Gesamtinvestition maximal 35.000.000 EUR betragen und das Gesellschaftskapital des AIF kann von der LHI KVG auf bis zu 21.665.000 EUR erhöht werden.

A. Investition/Mittelverwendung

Zu 1. Kaufpreis der Immobilien

In diesem Betrag sind sowohl die Kaufpreise der bereits erworbenen Immobilien in Karlsruhe und Friedrichshafen als auch geschätzte Kaufpreise für weitere in der Investitionsphase des AIF gemäß den Kriterien der Investitionsstrategie noch zu erwerbende Immobilien enthalten.

Für die bereits getätigten Investitionen sind folgende Kaufpreise gezahlt worden:

- Objekt Karlsruhe
8,83 Mio. EUR; der Kaufpreis entspricht dem rd. 13,73-Fachen der erwarteten Jahresnettomiete 2015.
- Objekt Friedrichshafen
8,88 Mio. EUR; der Kaufpreis entspricht dem rd. 14,08-Fachen der erwarteten Jahresnettomiete 2015.
- Noch nicht feststehende Objekte
Die Prognose rechnet mit einem künftigen Erwerb zum 30.06.2016 von einem oder zwei Gebäuden mit Kaufpreiskriterien, die durchschnittlich dem rd. 16,00-Fachen der erwarteten Jahresnettomiete (Mieteinnahme insgesamt rd. 700.000 EUR p. a.) der noch anzukaufenden Immobilien entsprechen. Es wird weiter davon ausgegangen, dass die Gesamtinvestitionskosten für die künftigen Ankäufe inkl. Anschaffungsnebenkosten, Initialkosten und Agio rd. 13,7 Mio. EUR betragen. Die angenommenen Mietverträge laufen bis 2021, 2024 und 2026. Zu diesen möglichen Ablaufzeitpunkten sind etwaige Anschlussvermietungskosten kalkuliert. Der Fremdfinanzierungsanteil ist mit ca. 16 % der Gesamtinvestitionskosten vorgesehen, der Rest soll durch Gesellschaftskapital finanziert werden.

Zu 2. Grunderwerbsteuer

Die Käufe der Immobilien sind Grunderwerbsteuerliche Vorgänge. Die Grunderwerbsteuer wurde mit 5,0 % der jeweiligen Kaufpreise der Immobilien kalkuliert. Dies entspricht dem zum Zeitpunkt der Prospekterstellung gültigen Grunderwerbsteuersatz in Baden-Württemberg.

Zu 3. Sonstige Erwerbsnebenkosten

Diese Position beinhaltet angefallene und kalkulierte Notar-, Gerichts- und Grundbuchkosten im Rahmen von Ankäufen und der Sicherheitenbestellungen im Rahmen aufgenommener und ggf. weiter aufzunehmender Fremdfinanzierungen.

Zu 4. Maklerprovision

Ankäufe von Immobilien wurden und werden unter Einschaltung von Maklern zur Vermittlung von Investitionsmöglichkeiten getätigt. Der Betrag beinhaltet bereits angefallene Kosten und kalkulierte Kosten für künftige Vermittlungstätigkeiten.

Zu 5. Due Diligence und Bewertungsgutachten

In dieser Position sind Kosten für die technische Ankaufsprüfung und für die Erstellung von Bewertungsgutachten für die bereits erworbenen Immobilien sowie kalkulierte Kosten für Gutachten für noch zu erwerbende Immobilien dargestellt.

Zu 6. Modernisierungs- und Renovierungskosten, nicht erstattungsfähige Vorsteuern

Diese Position beinhaltet einen mietvertraglich bis spätestens 2018 zu leistenden Ausbaukostenzuschuss an einen Mieter (Stadt Karlsruhe) in Höhe von 119.000 EUR sowie Aufwendungen für kurzfristig durchzuführende Modernisierungs- und Renovierungsleistungen an den bereits erworbenen Objekten von rd. 115.000 EUR sowie kalkulierte Aufwendungen für nicht erstattungsfähige Vorsteuern auf umsatzsteuerpflichtige Kostenpositionen des Investitionsplanes in Höhe von rd. 43.000 EUR, die durch die Vermietung an nicht vorsteuerabzugsberechtigte Mieter, wie z. B. die Stadt Karlsruhe, für den AIF entstehen.

Zu 7. Platzierungsgarantie

Die LHI Platzierungsgarantie GmbH garantiert dem AIF einen Platzierungsstand des Zeichnungskapitals in Höhe von insgesamt mindestens 10.000.000 EUR zum 31.12.2016. Für den sich hieraus ergebenden maximalen Platzierungsgarantiebetrag von 10.000.000 EUR erhält sie vom AIF eine einmalige Vergütung in Höhe von 200.000 EUR.

Zu 8. Fremdkapitalvermittlung

Der AIF hat die LHI Leasing GmbH mit der Vermittlung und Beschaffung des langfristigen Fremdkapitals beauftragt. Für die bereits erfolgten und die künftigen Vermittlungsleistungen erhält die LHI Leasing GmbH eine Vergütung in Höhe von 2,0 % des vermittelten Darlehensbetrages gemäß Position B. Ziffer 3.

Zu 9. Eigenkapitalbeschaffung

Die LHI Capital Management GmbH wurde vom AIF mit der Vermittlung des Zeichnungskapitals beauftragt. Hierfür erhält sie eine Vergütung in Höhe von 8,5 % des vermittelten Zeichnungskapitals. Diese setzt sich zusammen aus 5,5 % des vermittelten Zeichnungskapitals des AIF sowie den vom AIF prognosegemäß vereinnahmten Agio-Beträgen in Höhe von

3,0% des vermittelten Zeichnungskapitals gemäß B. Ziffer 2.

Zu 10. Produktstrukturierung

Die LHI KVG erhält vom AIF eine Vergütung von 2,1 % des Kommanditkapitals für die Strukturierung des Beteiligungsangebots zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Zu 11. Ankaufsvergütung

Die LHI KVG erhält vom AIF für ihre Leistungen im Zusammenhang mit den bereits erfolgten und künftig weiter beabsichtigten Immobilienankäufen eine Vergütung von 1,5 % des jeweiligen Kaufpreises zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Zu 12. Sonstige Kosten in der Investitionsphase

Es sind weitere, noch nicht feststehende sonstige Kosten im Rahmen der Investitionsphase in ausgewiesener Höhe kalkuliert.

Zu 13. Liquiditätsreserve

Für unvorhergesehene Kosten und sonstige Zahlungsverpflichtungen soll vom AIF eine Liquiditätsreserve in benannter Höhe gebildet werden.

B. Finanzierung/Mittelherkunft

Zu 1. Gesellschaftskapital

Die LHI KVG kann gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags das Gesellschaftskapital auf höchstens 21.665.000 EUR erhöhen. Durch die bereits erfolgten Investitionen in die beiden erworbenen Immobilien beträgt das Mindest-Gesellschaftskapital 10.476.000 EUR. Dieses Mindestkapital ist durch die Platzierungsgarantie der LHI Platzierungsgarantie GmbH in Höhe von bis zu 10.000.000 EUR sowie den Beteiligungsverpflichtungen des Komplementärs (5,1 % des Gesellschaftskapitals) und der LHI KVG (0,1 % des Gesellschaftskapitals) sichergestellt.

Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist haben sich gesellschaftsvertraglich verpflichtet ihre Beteiligungsquoten von 5,1 % und 0,1 % am gesamten Gesellschaftskapital sicherzustellen. Das bedeutet, dass Kapitalerhöhungen des AIF durch diese Gesellschafter stets entsprechend mit diesen Anteilsquoten mitvollzogen werden.

Bei Ausübung der maximalen Kapitalerhöhungsmöglichkeit ergibt sich ein Zeichnungskapital für Anleger von rd. 20.538.000 EUR. Weitere rd. 1.127.000 EUR würden durch den Komplementär und die LHI KVG investiert werden.

Zu 2. Agio

Das Agio beträgt 3,0% bezogen auf das jeweilige Zeichnungskapital.

Zu 3. Fremdkapital

Es ist vorgesehen, dass der AIF langfristige Darlehen im Rahmen seiner Investitionstätigkeiten bei Kreditinstituten aufnimmt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind schon Darlehen aufgenommen worden. Gemäß Gesellschaftsvertrag ist die Aufnahme weiteren langfristigen Fremdkapitals für Investitionen in weitere Immobilien auf 60 % der diesbezüglichen Kaufpreise beschränkt. Zu den Annahmen bezüglich der weiteren Investitionen siehe Abschnitt A.1 der Erläuterungen zu Investition/Mittelverwendung sowie den Ausführungen zur Prognoserechnung. Für die bereits getätigten Investitionen sind folgende Darlehen abgeschlossen worden:

Objekt Karlsruhe	
Anfänglicher Darlehensbetrag:	5.400.000 EUR
Darlehensbetrag zum 31.12.2015:	5.345.456 EUR
Zinssatz nominal:	2,673 %
Tilgung:	Annuitätisch, beginnend mit 1 % ab 30.03.2015
Leistungsfälligkeiten:	Quartärllich nachschüssig
Zinsfestschreibung bis:	30.09.2026
Restvaluta Laufzeitende Zinsfestschreibung:	4.657.442 EUR
Sicherheiten:	Insbesondere erstrangig eingetragene Buchgrundschulden in Höhe von insgesamt 5.400.000 EUR und Abtretung der künftigen Mieteinnahmen
Covenants:	Keine
Darlehensgeber:	Sparkasse Karlsruhe Ettlingen

Das Darlehen kann beiderseits mit einer Frist von einem Monat zum Ablauf der ersten oder einer folgenden Festzinsvereinbarung ganz oder teilweise gekündigt werden.

Objekt Friedrichshafen	
Anfänglicher Darlehensbetrag:	5.200.000 EUR
Darlehensbetrag zum 31.12.2015:	5.173.924 EUR
Zinssatz nominal:	2,327%
Tilgung:	Annuitätisch, beginnend mit 1% ab 30.09.2015
Leistungsfälligkeiten:	Quartärlich nachschüssig
Zinsfestschreibung bis:	30.12.2026
Restvaluta Laufzeitende Zinsfestschreibung:	4.516.608 EUR
Sicherheiten:	Insbesondere erstrangig eingetragene Buchgrundschulden in Höhe von insgesamt 5.200.000 EUR und Abtretung der künftigen Mieteinnahmen
Covenants:	Keine
Darlehensgeber:	Sparkasse Karlsruhe Ettlingen

Das Darlehen kann beiderseits mit einer Frist von einem Monat zum Ablauf der ersten oder einer folgenden Festzinsvereinbarung ganz oder teilweise gekündigt werden.

Weitere Objekte	
Die Konditionen hierfür lauten prognostiziert:	
Anfänglicher Darlehensbetrag:	2.200.000 EUR
Zinssatz nominal:	3,000%
Tilgung:	Annuitätisch, beginnend mit 1% ab 30.06.2016
Leistungsfälligkeiten:	Quartärlich nachschüssig
Zinsfestschreibung bis:	30.12.2027
Covenants:	Offen
Darlehensgeber:	Offen

Für die künftig weiteren Immobilienankäufe ist kalkuliert, dass in dem Umfang Fremdkapital aufgenommen wird, dass ein Ziel-Fremdfinanzierungsanteil von ca. 36% des gesamten Investmentvermögens erreicht wird.

Vorfinanzierung

Für die Vorfinanzierung der getätigten Immobilienkäufe hat der Komplementär bis zum Ende der Platzierungsphase am 31.12.2016 einen Kreditrahmen in Höhe von bis zu 8.900.000 EUR zur Verfügung gestellt. Dieser Kredit soll durch Kapitalerhöhungen des AIF durch Platzierung des vorgesehenen Gesellschaftskapitals sukzessive zurückgeführt werden.

Die Konditionen hierfür lauten:

Laufzeit:	31.12.2016
Zinssatz:	5,0%
Zinszahlungen:	Quartärlich nachschüssig
Tilgung:	Spätestens am 31.12.2016

Das Gesellschaftskapital steht noch nicht endgültig fest und ist abhängig vom Platzierungsverlauf in der Platzierungsphase.

Sofern nur das Mindest-Gesellschaftskapital zum Tragen kommt, wird folgende Kurzdarstellung der Mittelverwendung prognostiziert:

Komprimierte Darstellung wesentlicher Aspekte der Mittelverwendung (Prognose)			
	in TEUR*	in % zur Gesamtinvestition	in % des Gesellschaftskapitals (inkl. Agio)
1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte inkl. Nebenkosten	19.108	89,7%	177,4%
2. Emmissionsabhängige Kosten			
2.1 Vergütungen	1.742	8,2%	16,2%
2.2 Nebenkosten der Kapitalanlage	58	0,3%	0,5%
3. Sonstiges	240	1,1%	2,2%
4. Liquiditätsreserve	146	0,7%	1,4%
Gesamtinvestition	21.294	100,0%	197,6%

Zu 1. In dieser Position sind die Posten des Investitionsplans enthalten, die handelsrechtlich aktivierungspflichtig werden.

Zu 2.1 Unter dieser Ziffer sind die Vergütungen an die Prospektverantwortlichen oder an nahestehende Personen aufgeführt.

Zu 2.2 Diese Position führt Anschaffungsnebenkosten wie z. B. Beraterkosten, nicht erstattungsfähige Vorsteuer etc. auf.

Zu 3. Unter Sonstiges sind sonstige Kosten der Investitionsphase und Modernisierungs- und Renovierungsaufwendungen enthalten.

Zu 4. Der Stand der kalkulierten Liquiditätsreserve ist hier aufgenommen.

Folgend wird für den Fall des Mindest-Gesellschaftskapitals der prognostizierte Finanzierungsplan dargestellt:

	in TEUR*	in % zur Gesamtinvestition
Gesellschaftskapital	10.476	49,2%
davon Kapital Treuhandkommanditist	9.931	
davon Kapital Komplementär und LHI KVG	545	
Agio	298	1,4%
Fremdkapital	10.520	49,4%
Gesamtfinanzierung	35.000	100,0%

* Gerundet auf volle Tausender Beträge.

Prognoserechnung

Die Prognoserechnung stellt aus heutiger Sicht die voraussichtliche Liquiditätsentwicklung sowie die steuerlichen Ergebnisse des AIF dar. Die Prognoserechnung umfasst den Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2027. Bei den in der Prognoserechnung kalkulierten Werten handelt es sich um Planzahlen, die auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen sowie einer vom Anbieter getroffenen Prognose über die zukünftige Entwicklung einzelner Einflussfaktoren ermittelt wurden. Es handelt sich hier um Prognosen. Es bleibt dem Anleger vorbehalten, die einzelnen Annahmen des Anbieters persönlich zu beurteilen.

Die wesentlichen beeinflussenden Werte der Prognoserechnung, wie z. B. die Mieteinnahmen, sind für die beiden bereits erworbenen Objekte vertraglich zum Teil kurz-, mittel- bis langfristig fest vereinbart. Durch unkalkulierbare Entwicklungen, wie z. B. die Inflationsentwicklung oder den Anschlussvermietungsantrag sowie nicht vertraglich vereinbarte

weitere Plangrößen, können die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben von den prognostizierten Werten abweichen.

Es ist in der Prognose unterstellt, dass bis zum 01.01.2016 rd. 10,5 Mio. EUR an Gesellschaftskapital gezeichnet und zzgl. Agio eingezahlt sind, weitere rd. 11,2 Mio. EUR zzgl. Agio sind als Einzahlung zum 30.06.2016 unterstellt. Es ist ferner unterstellt, dass zum 30.06.2016 weitere Vermögensgegenstände gemäß Anlagestrategie erworben werden. Erträge aus der Anlage vorgehaltener Liquiditätsreserven sollen erzielt werden, bleiben in der Prognoserechnung aber unberücksichtigt.

Da eine konkrete Prognose über die gesamte Laufzeit aufgrund noch nicht feststehender wesentlicher Prognosebestandteile wie z. B. das endgültige vollständige Immobilienportfolio nicht dargestellt werden kann, sind in der Tabelle lediglich die ersten drei Prognosejahre detaillierter dargestellt.

Prognose	2016	2017	2018
Mieteinnahmen	1.631.973	2.007.640	2.041.391
davon Objekt Karlsruhe	650.529	641.606	675.357
davon Objekt Friedrichshafen	630.444	664.034	664.034
davon weitere, noch nicht feststehende Objekte	351.000	702.000	702.000
Wagnis Mietausfall	-16.320	-20.076	-20.414
Wagnis bzgl. Leerstand, mietfreie Zeit	-	-	-4.935
Einnahmen gesamt	1.615.654	1.987.563	2.016.042
Ausgaben			
Zins Kapitaldienst	295.223	324.948	321.467
Tilgung Kapitaldienst	119.603	133.358	136.838
Instandhaltung/Instandsetzung	85.308	96.741	98.676
KVG-Verwaltung	113.391	156.881	158.044
Nicht umlagefähige Nebenkosten, nicht erstattungsfähige Vorsteuer	28.518	35.394	36.085
Gesellschafts- und sonstige Kosten	58.292	68.808	69.681
Kosten im Rahmen von Vermietungen	-	-	37.883
Ausgaben gesamt	700.335	816.129	858.674
Überschuss	915.319	1.171.434	1.157.367
Ausschüttung	803.279	1.083.544	975.223
In % zum Gesellschaftskapital	5,00 %*	5,00 %	4,50 %
Zuführung(+)/Entnahme(-) Liquiditätsreserve	112.040	87.890	182.144
Liquiditätsreserve	463.040	550.930	733.074
Fremdkapital	12.599.778	12.466.420	12.329.582
Steuerliches Ergebnis	279.716	666.509	655.923
In % zum Gesellschaftskapital	1,3 %	3,1 %	3,0 %

* Zeitanteilig je nach Beitrittstermin.

Mieteinnahmen

Die prognostizierten Mieteinnahmen basieren auf den derzeit abgeschlossenen Mietverträgen der bereits erworbenen Vermögensgegenstände und Annahmen bzgl. Mieteinnahmen von weiter gemäß Anlagestrategie zu erwerbenden Vermögensgegenständen (kalkulatorisch unterstellter Erwerb zum 30.06.2016) sowie Annahmen über etwaige Anschlussvermietungen an neue Mieter.

Die bestehenden Mietverträge beinhalten weitgehend vollständige oder teilweise Mietanpassungsvereinbarungen gemäß der Entwicklung der Inflationsrate, je nach Regelungen in den bestehenden Mietverträgen und den Annahmen für Anschlussvermietungen. Es wird mit einer Inflationsratenentwicklung über die Laufzeit von 1,7 % p. a. kalkuliert. Im Falle von Nachvermietungen an neue Mieter wird zumeist mit einem Sicherheitsabschlag auf die Anschlussmiethöhen, verglichen mit den kalkulierten Einnahmen bei Auslauf der Mietverträge der betroffenen Flächen, dann von mind. 2 % kalkuliert.

Wagnis Mietausfall

Für das laufende Mietausfallwagnis wird mit einem Abschlag von 1,0 % der jeweiligen Mieteinnahme kalkuliert.

Wagnis bzgl. Leerstand, mietfreie Zeit

Zum Zeitpunkt des Auslaufens der jeweiligen Mietvertragslaufzeit eines Mieters wird mit einer Wahrscheinlichkeit von 50 % eine Anschlussvermietung der betreffenden Fläche an neue Mieter kalkuliert bzw. die Wahrscheinlichkeit des Verbleibens des Mieters in den angemieteten Flächen wird ebenfalls mit 50 % kalkuliert.

Als Leerstandszeit bis zur Wiedervermietung im Falle einer Neuvermietung bzw. als Mietincentive für neue Mieter wird ein mietfreier Zeitraum von drei Monaten (bei dem Objekt in Friedrichshafen von fünf Monaten) angenommen. Diese kalkulierten Beträge werden mit der unterstellten Wahrscheinlichkeitsquote für Anschlussvermietung an neue Mieter von 50 % belegt und rechnerisch mit diesem Ansatz als Einnahmenminderung dargestellt.

Sofern keine Anschlussvermietung an neue Mieter erforderlich werden würde und die bestehenden Mietverhältnisse mit den bestehenden Mietern unverändert verlängert werden, käme das jeweils unterstellte Wagnis nicht zum Tragen und die Liquidität der Gesellschaft würde sich entsprechend erhöhen. Sofern eine Anschlussvermietung an neue Mieter erforderlich werden würde, könnte der Zeitraum eines Leer-

stands auch höher ausfallen und entsprechend die Liquidität reduzieren.

Einnahmen gesamt

Diese Position ergibt die prognostizierten Einnahmen nach Berücksichtigung der Wagnisse für Mietausfall, Leerstand und mietfreie Zeit. Die vorhandene Liquidität soll verzinslich angelegt werden. Es wurden keine diesbezüglichen Zinseinnahmen prognostiziert. Diese würden die Einnahmen entsprechend erhöhen.

Ausgaben

Zins Kapitaldienst

Hier sind die jährlichen Zinsaufwendungen, die aus den für den Erwerb der ersten beiden Vermögensgegenstände aufgenommenen langfristigen Fremdfinanzierungen resultieren, sowie Zinsaufwendungen für weitere, noch nicht feststehende Investitionen dargestellt. Zu den einzelnen Konditionen und Annahmen siehe Ausführungen unter Abschnitt 12 „Zu 3. Fremdkapital“.

Ab Auslauf der jeweils vereinbarten Zinsfestschreibungen ist mit einem Anschlusszinssatz von 5,0 % p. a. nominal bis zum vorgesehenen Laufzeitende 31.12.2027 kalkuliert.

Zinsen für eine etwaige Zwischenfinanzierung einer noch zu erwerbenden Immobilie sind hier nicht berücksichtigt, jedoch möglich. Sofern dies erfolgt, sind die Zinsen aus den Mieteinnahmen der zu erwerbenden Immobilie zu bedienen, bis die Zwischenfinanzierung durch Einzahlung von Gesellschaftskapital bis zum Platzierungsende zurückgeführt ist. Es ist unterstellt, dass etwaig zu leistende Zwischenfinanzierungszinssätze unter den vorgesehenen Ausschüttungssätzen für die zu erwerbenden Immobilien liegen und dadurch keine Mehrbelastung für die Gesellschaft entsteht.

Tilgung Kapitaldienst

Hier sind die jährlichen Tilgungsleistungen, die aus den für den Erwerb der ersten beiden Vermögensgegenstände aufgenommenen langfristigen Fremdfinanzierungen resultieren, sowie Tilgungsleistungen im Rahmen der langfristigen Fremdfinanzierung für weitere, noch nicht feststehende Investitionen dargestellt.

Zu den einzelnen Konditionen der Darlehen und Annahmen siehe unter Abschnitt 12 „Zu 3. Fremdkapital“.

Ab Auslauf der jeweils vereinbarten Zinsfestschreibungen ist mit einem Tilgungssatz von rd. 1,16 % p. a. der dann neu abzuschließenden Fremdfinanzierungen für das Objekt in Karlsruhe und rd. 1,56 % p. a. für das Objekt in Friedrichshafen kalkuliert.

Instandhaltung/Instandsetzung

Der AIF ist als Vermieter der erworbenen Immobilien auch für Instandhaltungs- und Instandsetzungssachverhalte zuständig. Zum Teil sind Maßnahmen aufgrund der auf die Mieter ausgestellten Mietverträge umlagefähig, zum Teil verbleiben die Kosten beim Vermieter. Für den zu Lasten des AIF verbleibenden Teil wird mit folgenden Annahmen für diesbezügliche Aufwendungen kalkuliert:

Bürofläche: 5 EUR/qm mit dann folgender jährlicher Steigerung von 2 % p. a.; im Jahr 2021 erfolgt eine Steigerung um 30 % gegenüber dem Vorjahreswert und sodann wieder 2 % p. a.

Einzelhandelsfläche Objekt Friedrichshafen: 8 EUR/qm mit dann folgender jährlicher Steigerung von 2 % p. a.

Sonstige Einzelhandelsflächen: 6 EUR/qm mit dann folgender jährlicher Steigerung von 2 % p. a.; im Jahr 2021 erfolgt eine weitere Steigerung um 30 % gegenüber dem Vorjahreswert und sodann wieder 2 % p. a.

Lagerfläche: 1 EUR/qm mit dann folgender jährlicher Steigerung von 2 % p. a.; im Jahr 2021 erfolgt eine weitere Steigerung um 30 % gegenüber dem Vorjahreswert und sodann wieder 2 % p. a.

Tiefgaragenplatz: 30 EUR/Platz mit dann folgender jährlicher Steigerung von 2 % p. a.; im Jahr 2021 erfolgt eine weitere Steigerung um 30 % gegenüber dem Vorjahreswert und sodann wieder 2 % p. a.

Während der Laufzeit nicht verbrauchte Beträge werden auf die Folgejahre als zusätzliche Reserve für ggf. kommende Maßnahmen vorgetragen. Sofern die laufenden Kosten höher als kalkuliert sein werden, würde die Liquidität der Gesellschaft um den Erhöhungsbetrag entsprechend gemindert.

KVG-Verwaltung

Die LHI KVG erhält für die Portfolioverwaltung und kollektive Vermögensverwaltung eine jährliche Vergütung, die 0,90 % inklusive Umsatzsteuer des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentvermögens beträgt.

Nicht umlagefähige Nebenkosten, nicht erstattungsfähige Vorsteuer

Im Rahmen der Mietverträge sind nicht alle Betriebskosten auf die Mieter umlagefähig. Daher wurde für nicht umlagefähige Kosten ein Betrag p. a. zu Lasten der Gesellschaft geschätzt und jährlich um 2 % gesteigert.

Durch die Vermietung an einen nicht vorsteuerabzugsberechtigten Mieter wie die Stadt Karlsruhe werden auch auf diesen Mietanteil an der Gesamtvermietung gezahlte Vorsteuern aus laufenden Verwaltungsaufwendungen vom Finanzamt nicht erstattet und verbleiben als Kostenposition bei der Gesellschaft.

Gesellschafts- und sonstige Kosten

Diese Position umfasst die Vergütungen für den Komplementär, den geschäftsführenden Kommanditisten sowie den Treuhandkommanditisten, die in den Anlagebedingungen im Einzelnen aufgeführt sind und als Bemessungsgrundlage den jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwert eines Jahres aufweisen.

Weiterhin sind Kosten für die Prüfung des Jahresberichtes durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die laufende Vergütung der Verwahrstelle, die Kosten für die jährlichen Bewertungen der Immobilien durch externe Bewerter sowie sonstige noch nicht feststehende Kosten berücksichtigt und weitgehend um jährlich 2 % gesteigert.

Kosten im Rahmen von Vermietungen

Zum Zeitpunkt des Auslaufens der jeweiligen Mietvertragslaufzeit eines Mieters wird mit einer Wahrscheinlichkeit von 50 % eine Anschlussvermietung der betreffenden Fläche an neue Mieter kalkuliert bzw. die Wahrscheinlichkeit des Verbleibens des Mieters in den angemieteten Flächen ohne erforderliche Vermietungstätigkeit wird ebenfalls mit 50 % kalkuliert.

Für im Rahmen eventueller Anschlussvermietungen anfallende Vermietungsmaklerkosten sind Vergütungen in Höhe von drei Monatsmieten kalkuliert.

Anschlussvermietungen an neue Mieter bedingen oftmals auch Um- und Ausbaurkosten für den Bedarf des künftigen Mieters wie z. B. neue Flächenaufteilung, Bodenaustausch etc. Für solche Aufwendungen sind folgende geschätzte Kostenansätze zu Lasten des Vermieters kalkuliert:

Um- und Ausbaurkosten Bürofläche: 220 EUR/qm
 Um- und Ausbaurkosten Einzelhandelsfläche: 160 EUR/qm
 (für das Objekt in Friedrichshafen 350 EUR/qm)
 Um- und Ausbaurkosten Lagerfläche: 80 EUR/qm

Diese kalkulierten Beträge werden mit der Anschlussvermietungswahrscheinlichkeitsquote von 50 % belegt und rechnerisch mit diesem Ansatz als Ausgabe dargestellt.

Als Anschlussmietzeiten für die ggf. zur Vermietung verfügbaren Mietflächen werden mindestens fünf Jahre Laufzeit für neue Mietverträge angenommen.

Sofern keine Anschlussvermietung an neue Mieter erforderlich werden würde und die bestehenden Mietverhältnisse verlängert werden würden, würden die jeweils unterstellten Aufwendungen nicht zum Tragen kommen und die Liquidität der Gesellschaft entsprechend erhöhen. Sofern eine Anschlussvermietung an neue Mieter erforderlich werden würde, könnte der Aufwand auch höher ausfallen und entsprechend die Liquidität reduzieren.

Ausgaben gesamt

In dieser Position sind alle aufgeführten Ausgabebeträge zusammengefasst aufgeführt.

Überschuss

Der prognostizierte Überschuss errechnet sich aus den Positionen „Einnahmen gesamt“ abzüglich „Ausgaben gesamt“.

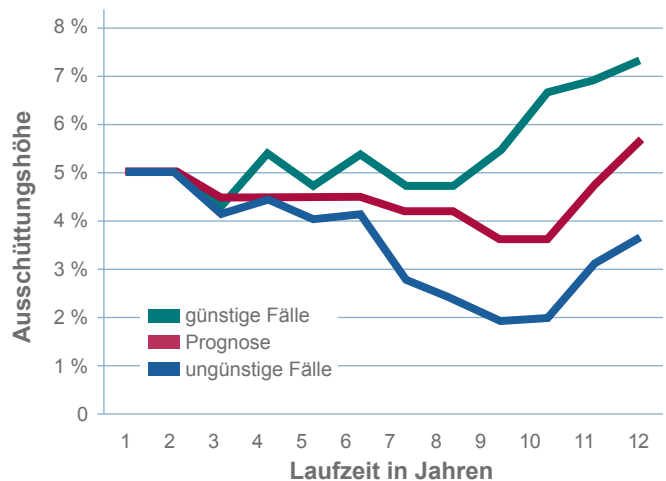
Ausschüttung

In dieser Position sind die prognostizierten jährlichen Ausschüttungsleistungen an die Gesellschafter aufgeführt. LHI KVG hat das Ziel, den Anlegern über die Laufzeit der Bewirtschaftungsphase eine durchschnittliche Ausschüttungsleistung von 4,5 % p. a. zu erwirtschaften. In den beiden ersten Jahren sollen Auszahlungen von 5,0 % p. a. (für 2016 zeitanteilig ab Beitritt) erreicht werden.

Für das Jahr 2016 ist berücksichtigt, dass das Gesellschaftskapital kalkulatorisch an zwei Einzahlungsterminen zur Verfügung gestellt wird und entsprechend zeitanteilig berücksichtigt wird. Es ist unterstellt, dass bis zum 01.01.2016 rd. 10,5 Mio. EUR an Gesellschaftskapital gezeichnet sind, weitere rd. 11,2 Mio. EUR sind als Einzahlung zum 30.06.2016 kalkulatorisch unterstellt.

Im weiteren Zeitverlauf hängt die Entwicklung möglicher Auszahlungsleistungen insbesondere von dem Erfolg von

Mögliche Ausschüttungsverläufe in Abhängigkeit unterschiedlicher Wahrscheinlichkeitsquoten für Anschlussvermietungen und Miethöhen



Verlängerungen von Mietverhältnissen und evtl. erforderlich werdender Anschlussvermietungen an neue Mieter ab. Daher wird für die Bewirtschaftungsphase ein Korridor möglicher Ausschüttungshöhen dargestellt. Ein möglicher Ausschüttungsverlauf im Falle des Eintritts der Prognoseannahmen wird durch die rote Linie abgebildet.

Für ein günstiger als kalkuliert eintretendes Szenario, das eine ggf. erforderlich werdende Anschlussvermietung an neue Mieter mit einer Wahrscheinlichkeit von 25 % anstelle 50 % sowie einem Mietanstieg von 10 % im Vergleich der mit einem kalkulatorischen Mietabschlag unterstellten Anschlussmiethöhen darstellt, kann die mögliche Ausschüttungsleistung voraussichtlich in Höhen zwischen der roten Linie und der grün markierten gestrichelten Linie erfolgen.

Für ein ungünstiger als kalkuliert eintretendes Szenario, das eine ggf. erforderlich werdende Anschlussvermietung an neue Mieter mit einer Wahrscheinlichkeit von 75 % anstelle 50 % sowie einem weiteren Mietabschlag von 10 % im Vergleich der mit einem kalkulatorischen Mietabschlag unterstellten Anschlussmiethöhen darstellt, kann die mögliche Ausschüttungsleistung in Höhe der blau markierten Linie erfolgen. Während die ersten Jahre noch eher in einem schmalen Korridor besser zu prognostizieren sind, ergeben sich insbesondere ab dem 7. Laufzeitjahr größere Unterschiede der möglichen Ausschüttungshöhen, da aus Sicherheitsgründen erhöhte Reserven für etwaig erforderliche Aufwendungen im Rahmen ggf. anstehender Anschlussvermietungen an neue Mieter gebildet und bis zur Klärung weiter vorgehalten werden.

In % zum Gesellschaftskapital

Die jährlich vorgesehenen Ausschüttungsleistungen sind im Verhältnis zum Gesellschaftskapital gesetzt in ihren prozentualen Höhen dargestellt. Für das Jahr 2016 ist berücksichtigt, dass das Gesellschaftskapital kalkulatorisch an zwei Einzahlungsterminen zur Verfügung gestellt wird und entsprechend zeitanteilig berücksichtigt wird. Es ist unterstellt, dass bis zum 01.01.2016 rd. 10,5 Mio. EUR an Gesellschaftskapital gezeichnet sind, weitere rd. 11,2 Mio. EUR sind als Einzahlung zum 30.06.2016 kalkulatorisch unterstellt.

Zuführung(+)/Entnahme(-) Liquiditätsreserve

Diese Position zeigt die jährlich prognostizierte Zuführung in und Entnahme aus der Liquiditätsreserve.

Liquiditätsreserve

Es wird hier der jeweilige prognostizierte Stand der Liquiditätsreserve zum 31.12. eines jeden Jahres aufgeführt. Es ist in den Ständen die jeweils kalkulierte Ausschüttungsleistung des Geschäftsjahres, die erst bis zum 30.06. des jeweiligen Folgejahres geleistet wird, bereits rechnerisch als Minderung berücksichtigt.

Fremdkapital

In dieser Position ist der prognostizierte Stand der langfristig aufgenommenen bzw. noch aufzunehmenden Darlehen bei Kreditinstituten zum 31.12. eines Jahres aufgeführt.

Steuerliches Ergebnis

Es werden die jährlich prognostizierten steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft dargestellt.

In % zum Gesellschaftskapital

Es werden die jährlich prognostizierten prozentualen steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft im Verhältnis zum Gesellschaftskapital dargestellt.

Verkaufsprognose

Prognostizierter Anlageerfolg zum 31.12.2027 in EUR*

1. Verkaufsfaktor AIF Immobilien durchschnittlich	14,44
2. Prognostizierte Jahresmiete des Jahres 2027	2.185.000
3. Verkaufserlös AIF Immobilien	31.554.000
4. Rückführung Bankdarlehen	-10.949.000
5. Verkaufsvergütung LHI KVG; Liquidationsvergütung	-265.000
6. Verkaufsergebnis nach Darlehensrückführungen und Kosten	20.340.000
7. Liquiditätsreserve	25.000
8. Liquidationserlös Gesellschafter vor erfolgsabhängiger Vergütung	20.365.000
In % des Gesellschaftskapitals (exkl. Agio)	94,0 %
9. Zusammengefasste laufende Ausschüttungen innerhalb der Laufzeit in % des Gesellschaftskapitals (exkl. Agio)	54,0 %
10. Kumulierte Auszahlungen an Gesellschafter vor erfolgsabhängiger Vergütung in % des Gesellschaftskapitals (exkl. Agio)	148,0 %
11. Erfolgsabhängige Vergütung LHI KVG	0
12. Auszahlungen an Gesellschafter insgesamt nach erfolgsabhängiger Vergütung	31.787.000
In % des Gesellschaftskapitals (exkl. Agio)	148,0 %

* Gerundet auf volle Tausender Beträge.

Zu 1. Diese Position enthält den rechnerischen Durchschnitt der prognostizierten Verkaufsfaktoren für die Immobilien bei Verkauf. Für die Immobilien sind jeweils Verkaufsfaktoren angenommen worden, die zum Teil auch einen Abschlag im Vergleich zu den Faktoren zum Kaufzeitpunkt enthalten. Für das Objekt in Karlsruhe ist kein Abschlag angesetzt, für das Objekt in Friedrichshafen ist ein Abschlag von 0,2 Jahresmieten und für die noch ggf. zu erwerbenden noch nicht feststehenden Objekte ist ein Abschlag von 0,37 Jahresmieten angesetzt worden. Diese Abschläge sollen als Reserve für etwaig erforderliche Aufwendungen für Zustandsverbesserungen der Objekte vor Verkauf, nicht feststehende Kosten im Zusammenhang mit den Verkäufen und/oder der bei Verkauf vorherrschenden Marktsituationen dienen.

Zu 2. Die prognostizierten Jahresmieten der Immobilien des AIF sind hier zusammengefasst für das Jahr 2027 dargestellt.

Zu 3. Durch Multiplikation der prognostizierten Jahresmieten des Jahres 2027 mit den für 2027 prognostizierten Verkaufsfaktoren erhält man den Verkaufserlös für die Immobilien des AIF.

Zu 4. Bei Verkauf werden aus den Verkaufserlösen die jeweiligen Restdarlehensstände bei Kreditinstituten zurückgeführt. Der aufgeführte Betrag entspricht den prognostizierten Restdarlehensständen.

Zu 5. Die LHI KVG erhält im Rahmen der Verkäufe und der Liquidation des AIF Vergütungen gemäß den Anlagebedingungen. Es ist mit einer Liquidationszeit von zwei Jahren kalkuliert.

Zu 6. In dieser Position ist das Verkaufsergebnis nach Darlehensrückführungen und Kosten aufgeführt.

Zu 7. Die zum Laufzeitende vorhandene Liquiditätsreserve wird dem Liquidationserlös zugerechnet.

Zu 8. Der prognostizierte Liquidationserlös entspricht dem Saldo aus Erlösen zzgl. vorhandener Liquidität und den Darlehensrückführungen sowie den Kosten. Neben dem prognostizierten absoluten Betrag ist auch die Quote im Verhältnis zum gesamten vorgesehenen Gesellschaftskapital (exkl. Agio) in % aufgeführt.

Zu 9. Hier sind die prognostizierten laufenden Ausschüttungen während der Laufzeit im Verhältnis zum gesamten vorgesehenen Gesellschaftskapital (exkl. Agio) in % aufgeführt (unter Annahme des Beitritts zum Ablauf des 31.12.2015).

Zu 10. Dieser Prozentwert ergibt sich aus der Addition der %-Werte der Ziffern 8. und 9. und zeigt die kumulierten Auszahlungen an Gesellschafter vor erfolgsabhängiger Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Verhältnis zum gesamten vorgesehenen Gesellschaftskapital (exkl. Agio).

Zu 11. Die LHI KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Einlage zuzüglich einer rechnerischen jährlichen Verzinsung von 4 % übersteigt (ohne Zinseszinsseffekt), jedoch höchstens bis zu 15 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des geschlossenen Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Auf das Prognosebeispiel bezogen bedeutet dies einen Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung bei Überschreitung von 100 % Rückfluss zuzüglich zwölf Jahre mal 4 % (ergibt 48 %), also insgesamt 148 %.

Zu 12. Unter dieser Position sind die kumulierten Auszahlungen an Gesellschafter nach erfolgsabhängiger Vergütung in absoluter Summe und in % des Gesellschaftskapitals (exkl. Agio) aufgeführt. Bei Beginn der Beteiligung des Anlegers hat er die Pflichteinlage zuzüglich 3 % Agio erbracht, d. h. einen Gesamtkapitaleinsatz von 103 % des Gesellschaftskapitals geleistet.

Kapitalflussrechnung (Prognose)

In folgender Tabelle ist zur Verdeutlichung der Ergebnisse aufgeführt, welche relevanten prognostizierten Beträge sich für eine exemplarische Beteiligung eines Anlegers in Höhe von 100.000 EUR zzgl. Agio in Höhe von 3.000 EUR für diesen rechnerisch ergeben. Die Aufstellung soll alle Zahlungsströme im Zusammenhang mit der Beteiligung aus Sicht des Anlegers aufzeigen. Der Beitrittszeitpunkt des Anlegers wird zum Ablauf des 31.12.2015 angenommen.

Jahr	Ein- zahlung	Gebunde- nes Kapital	Gewinn- ausschüt- tung	Steuer- erstat- tungen, -zahlungen	Kapital- rück- zahlung	Sonstige Ein- und/ oder Aus- zahlungen	Summe der Rück- flüsse	Rückzahlungs- verpflichtung des Anlegers	Anteiliges Fremdkapital (der Kapital- anlage)
2015	-103.000								
2016		98.572	-	-572	5.000	-	4.428	-	58.160
2017		94.935	-	-1.363	5.000	-	3.637	-	57.544
2018		91.777	-	-1.342	4.500	-	3.158	-	56.912
2019		88.005	1.727	-731	2.776	-	3.772	-	56.264
2020		84.901	3.364	-1.400	1.139	-	3.103	-	55.599
2021		81.366	2.389	-968	2.114	-	3.535	-	54.917
2022		78.601	3.442	-1.434	757	-	2.765	-	54.217
2023		76.009	3.844	-1.612	360	-	2.592	-	53.498
2024		72.135	-	272	3.603	-	3.875	-	52.761
2025		67.457	-	1.076	3.602	-	4.678	-	52.004
2026		63.844	131	-1.133	4.615	-	3.613	-	51.252
2027		-	30.119	-1.202	69.533	-	98.451	-	-
Summe/ Endbetrag	-103.000	-	45.015	-10.409	103.000	-	137.607	-	-

Das gebundene Kapital ergibt sich aus der eingezahlten Pflichteinlage zzgl. Agio abzgl. der Kapitalrückzahlung des Vorjahres. Unter Gewinnausschüttung wird der Rückfluss gezeigt, soweit er aus Gewinnen geleistet wird. Die Steuererstattungen und Steuerzahlungen zeigen den modellhaften Steueraufwand bzw. die modellhafte Steuererstattung. Als Steuersatz für diese Berechnungen wird für den exemplarischen Anleger der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltende Einkommensteuersatz von 42 % zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag verwendet. Unter der Spalte Kapitalrückzahlung sind die Zahlungen aufgezeigt, soweit sie nicht aus Gewinnen geleistet werden. Die weiter aufgezeigte Summe der Rückflüsse entspricht dem Saldo aus Gewinnausschüttungen, Kapitalrückzahlungen und modellhaften Steuerzahlungen bzw. modellhafter Steuererstattung.

Das in der Tabelle aufgeführte Haftungsvolumen ergibt sich aus § 172 Abs. 4 HGB. Die persönliche Haftung des Anlegers für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft ist gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft auf seine Hafteinlage begrenzt. Diese würde in oben aufgeführtem Beispiel 1.000 EUR betragen. Die Haftung erlischt, wenn der Anleger seine Hafteinlage geleistet hat. Sie lebt wieder auf, soweit er Ausschüttungen erhält, während sein Kapitalanteil durch handelsrechtlichen Verlust oder Kapitalrückzahlung unter den

Betrag der Hafteinlage herabgemindert ist. Gemäß Prognoserechnung ist nicht mit einem Wiederaufleben der persönlichen Haftung zu rechnen. Die Angabe des anteiligen Fremdkapitals stellt dar, inwieweit prognosegemäß eine anteilige Fremdkapitaltilgung auf Ebene der Beteiligung stattfindet.

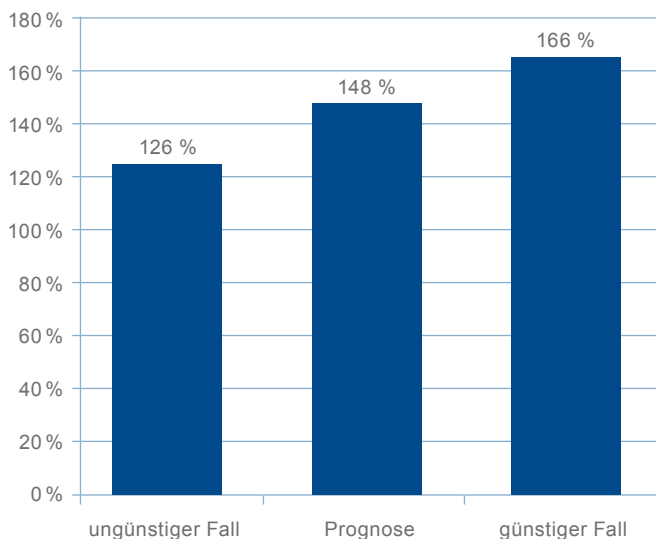
Sensitivitäten

Die nachfolgende Sensitivitätsanalyse dient der Darstellung von Auswirkungen auf das vorliegende Beteiligungsangebot, die sich in Fällen von abweichenden Entwicklungen ergeben können. Da eine genaue Entwicklung bestimmter Einflussfaktoren nicht genau prognostiziert werden kann, werden einzelne Faktoren der Prognoserechnung verändert und die sich hieraus ergebenden Ergebnisabweichungen im Vergleich zu den Ergebnissen eines prognosegemäßen Verlaufs dargestellt. Als Ergebnisgröße wurden die kumulierten Auszahlungen vor Steuern gewählt, da diese den Gesamtrückfluss an die Anleger widerspiegeln. Bei Beginn der Beteiligung des Anlegers hat er die Pflichteinlage zuzüglich 3% Agio erbracht, d. h. einen Gesamtkapitaleinsatz von 103% des Gesellschaftskapitals geleistet.

Als exemplarische Einflussgrößen wurden die Veränderungen bei Anschlussmiethöhe, Anschlussvermietungswahrscheinlichkeit sowie Verkaufsfaktoren untersucht.

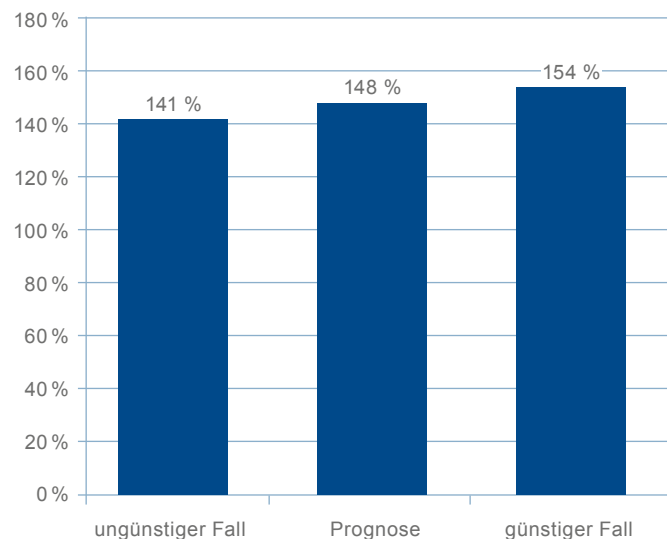
Die im Rahmen der Sensitivitätsanalyse untersuchten Abweichungen stellen dabei weder einen besten noch einen schlechtesten Fall dar; die tatsächlichen Abweichungen können auch über die dargestellten Fälle hinausgehen. Folgeauswirkungen oder das kumulative Eintreten mehrerer veränderter Faktoren können sich in ihrer Wirkung gegenseitig aufheben oder verstärken.

Auswirkungen beispielhaft veränderter Anschlussmiethöhen
 Im Falle der Anschlussvermietungen können die Miethöhen von den in der Prognoserechnung unterstellten Höhen abweichen. In der Sensitivitätsanalyse bezüglich der Miethöhen wurde unterstellt, dass sich die Mieten im Anschlussvermietungsfall, die im Prognosefall in der Regel mit einer Mietreduzierung um 2% angesetzt wurden, im günstigen Fall um 10% gegenüber dem Prognoseansatz erhöhen und im ungünstigen Fall um 10% gegenüber dem Prognoseansatz reduzieren. Hieraus ergeben sich folgende exemplarische Gesamtmittelrückflüsse:



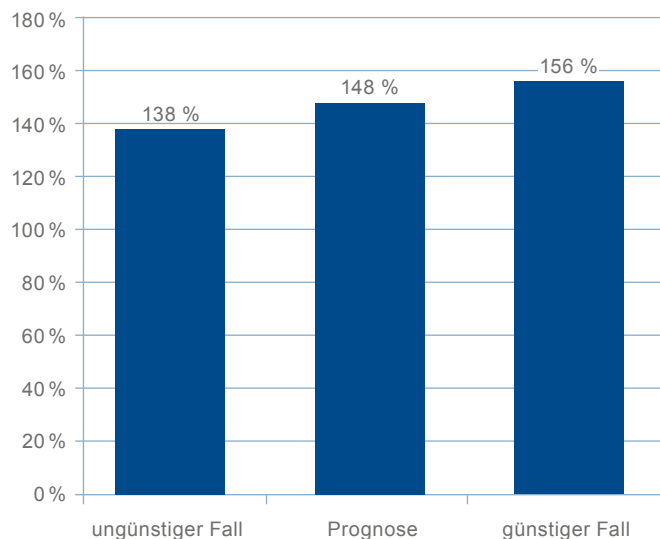
Auswirkungen beispielhaft veränderter Anschlussvermietungswahrscheinlichkeiten

Der Eintritt von erforderlich werdenden Anschlussvermietungen nach Ablauf der jeweiligen Festmietlaufzeit (ohne Optionen) an neue Mieter ist im Prognosefall mit 50% kalkuliert. In der Sensitivitätsanalyse bezüglich der Anschlussvermietungswahrscheinlichkeiten wurde unterstellt, dass im günstigen Fall die Wahrscheinlichkeit der Notwendigkeit einer Anschlussvermietung an neue Mieter nur 25% beträgt, während sie im ungünstigen Fall auf 75% gesteigert wurde. Mit einer Anschlussvermietung an neue Mieter hängen insbesondere zusammen: Anschlussmiethöhe, Beginn neuer Indextierungsregelung, Aufwendungen für Vermietungsmakler, Leerstandszeit/mietfreie Zeit sowie Umbaukosten (siehe auch „Wagnis“). Hieraus ergeben sich folgende exemplarische Gesamtmittelrückflüsse:



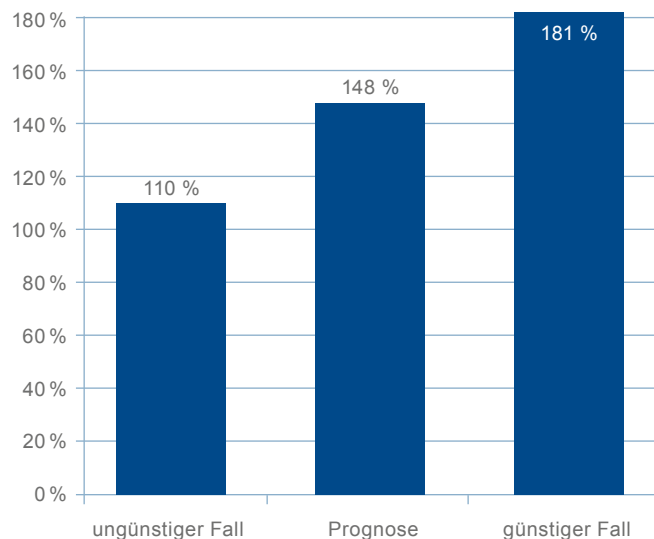
Auswirkungen beispielhaft veränderter Verkaufsfaktoren

Im Falle des Verkaufs der Immobilien können die Verkaufsfaktoren von den in der Verkaufsprognose unterstellten Höhen abweichen. In der Sensitivitätsanalyse bezüglich veränderter Verkaufsfaktoren wurde unterstellt, dass sich die Verkaufsfaktoren im Verkaufsfall, die im Verkaufsprognosefall mit 14,44 angesetzt wurden, im günstigen Fall um Faktor 1,0 auf 15,44 erhöhen und im ungünstigen Fall um Faktor 1,0 auf 13,44 reduzieren. Hieraus ergeben sich folgende exemplarische Gesamtmittelrückflüsse:



Auswirkungen beispielhaft veränderter Verkaufsfaktoren, Anschlussmietföhren und Anschlussvermietungswahrscheinlichkeiten

In der folgenden Sensitivitätsanalyse werden die drei vorgenannten Einflussfaktoren in ihrer jeweiligen Ausprägung kumulativ betrachtet, d. h. die Annahmen der günstigen Fälle und die Annahmen der jeweils ungünstigen Fälle treten insgesamt ein. Hieraus ergeben sich folgende exemplarische Gesamtmittelrückflüsse:



Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger

Die KVG fungiert als alleinige Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen des AIF (z. B. Auszahlungen) an die Anleger ausführt.

Bisherige Wertentwicklung des AIF

Zum Zeitpunkt der Auflegung des AIF liegen noch keine Angaben über die bisherige Wertentwicklung des AIF vor, da der AIF erst seit Dezember 2014 die erste Immobilie (in Karlsruhe) und seit Juni 2015 eine weitere Immobilie (in Friedrichshafen) in Besitz hat. Angaben zur Wertentwicklung werden jedoch – sobald dies möglich ist – im Rahmen der Jahresberichte und in der Platzierungsphase bei Anfall erfolgen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine Wertentwicklung des AIF in der Vergangenheit kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

13. Kurzzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

13.1 Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgenden Ausführungen geben die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Beteiligungsangebots wieder, die für eine in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person (Anleger), die ihre Beteiligung an dem AIF im Privatvermögen hält und die den Erwerb ihres Anteils nicht fremdfinanziert sowie nicht am Zweitmarkt erworben hat, von Bedeutung sein können.

Sie beruhen auf dem Stand des zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuerrechts, der zu diesem Zeitpunkt veröffentlichten Urteile der Finanzgerichte, der bislang ausgeübten Praxis der Finanzverwaltung, sofern diese bekannt ist, sowie der entsprechenden Fachliteratur.

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

Die nachstehend beschriebenen steuerlichen Konsequenzen aus dem Beteiligungsangebot können nicht oder in abweichender Form eintreten, wenn die Beteiligung von Personen gehalten wird, die die vorgenannten Merkmale nicht in eigener Person verwirklichen. Der Anbieter empfiehlt jedem interessierten Anleger, vor Erwerb der Vermögensanlage Rücksprache mit seinem persönlichen steuerlichen Berater zu halten.

Die endgültige Entscheidung über die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung an dem AIF bleibt abschließend der Beurteilung der Finanzverwaltung, gegebenenfalls nach einer Betriebsprüfung, vorbehalten (vgl. Abschnitt 3.4 „Steuerliche Risiken“).

Der Anbieter rät ausdrücklich von einer persönlichen Fremdfinanzierung im Rahmen des Erwerbs einer Beteiligung ab (vgl. Abschnitt 3.4 „Steuerliche Risiken“). Die Ausführungen in diesem Abschnitt sind im Zusammenhang mit dem Abschnitt 3 „Risiken“ zu lesen. Jeder Anleger sollte vor sei-

ner Anlageentscheidung die Ausführungen zu den steuerlichen Risiken in Abschnitt 3.4 „Steuerliche Risiken“ gelesen und verstanden haben.

13.2 Steuerliches Fondskonzept

13.2.1 Steuerliche Transparenz des AIF

Als Personengesellschaft deutschen Rechts gilt die Investmentkommanditgesellschaft im Hinblick auf einkommensteuerliche Zwecke als transparent. Das besondere Besteuerungsregime des Investmentsteuergesetzes (InvStG) findet keine Anwendung (§ 18 Satz 3 InvStG). Bei dem AIF handelt es sich einkommensteuerlich um eine transparent zu behandelnde Personengesellschaft, deren Einkünfte den Anlegern unmittelbar zugerechnet werden und von diesen unmittelbar zu versteuern sind. Das bedeutet, dass unabhängig davon, ob und wann Auszahlungen (Entnahmen) vorgenommen werden, eine Besteuerung erfolgen kann.

Die von dem AIF erzielten Einnahmen werden in der Folge auf Gesellschaftsebene im Wege der einheitlichen und gesonderten Feststellung ermittelt und anschließend dem Anleger gemäß seiner Beteiligungsquote zugerechnet. Der individuelle Ergebnisanteil ist dann bei und von diesem nach den persönlichen Verhältnissen der Einkommensteuer zu unterwerfen. Anders verhält es sich bei der Grunderwerb-, der Umsatz- und Grundsteuer sowie der Gewerbesteuer. Bei diesen ist der AIF selbst das Steuersubjekt und damit für die betreffenden Steuerarten gegebenenfalls zahlungsverpflichtet.

13.2.2 Steuerliche Behandlung der Treuhandbeteiligung

Die Beteiligung an dem AIF erfolgt im Rahmen eines Treuhandverhältnisses über den Treuhandkommanditisten SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH. Aus zivilrechtlicher Sicht wird nicht der Anleger selbst Kommanditist, sondern der Treuhandkommanditist ist Kommanditist des AIF. Im Verhältnis des Anlegers zum Treuhandkommanditisten stehen die Rechte aus der Beteiligung an dem AIF aber dem Anleger direkt zu. Ferner steht dem Treugeber ein Kündigungsrecht mit angemessener Frist zu jedem Halbjahresende zu, durch dessen Ausübung er die direkte Beteiligung als Kommanditist erlangt. Erhebliche wirtschaftliche Nachteile sind für den Treugeber mit der Auflösung des Treuhandverhältnisses nicht verbunden. Die Vereinbarungen im Treuhandvertrag erfüllen somit die Voraussetzungen für die unmittelbare Zurechnung der originären Einkünfte des AIF im Sinne des Treuhänderlasses (BMF-Schreiben vom 01.09.1994, BStBl. I 1994, Seite 604). Dies hat zur Folge, dass die Einkünfte aus dem AIF grundsätzlich auf Ebene der Anleger zu versteuern

sind. Die Anleger erzielen über die Beteiligung an dem steuerlich transparenten AIF laufend Vermietungs- und gegebenenfalls Kapitaleinkünfte.

13.2.3 Einkunftserzielungsabsicht

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 Einkommensteuergesetz (EStG) setzen grundsätzlich eine Tätigkeit mit Einkunftserzielungsabsicht voraus. Diese muss sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Anlegerebene gegeben sein. Die Einkünfteerzielungsabsicht wird durch das Streben gekennzeichnet, aus der wirtschaftlichen Betätigung bei Betrachtung der Gesamtdauer nachhaltig einen Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben zu erzielen (BMF-Schreiben vom 08.10.2004, BStBl. I 2004, 933). Andernfalls würden Einkünfte dem nicht steuerbaren Bereich der privaten Vermögenssphäre zugeordnet werden (Liebhaberei). Werbungskosten könnten dann nicht abgezogen und Verluste nicht geltend gemacht werden.

13.2.3.1 Ebene des AIF

Die objektive Beweislast für das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht trifft den Steuerpflichtigen, der nachweisen muss, dass aufgrund der voraussichtlichen Dauer der Nutzung der Immobilie(n) ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielt wird. Konzeptionsgemäß werden von dem AIF nur Objekte erworben werden, die während der voraussichtlichen Dauer der Nutzung einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lassen, so dass die Einkunftserzielungsabsicht auf Ebene des AIF gegeben sein sollte.

13.2.3.2 Ebene des Anlegers

Gleiches gilt auf Ebene des Anlegers, wobei hier zusätzlich die individuellen und persönlichen Verhältnisse der einzelnen Anleger betrachtet werden müssen. Auf Ebene der Anleger ist dabei insbesondere eine etwaige Fremdfinanzierung der Beteiligung an dem AIF zu berücksichtigen. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass auf Ebene des Anlegers kein Totalüberschuss erzielt werden kann, so dass die erforderliche Einkünfteerzielungsabsicht fehlt. Von einer Fremdfinanzierung der Beteiligung an dem AIF wird daher vom Anbieter abgeraten. Der Anbieter geht für Zwecke der Erläuterungen in diesem Verkaufsprospekt davon aus, dass Ausnahmefälle wie vorstehend beispielhaft ausgeführt auf Anlegerebene nicht vorliegen und deshalb von einer Einkunftserzielungsabsicht auszugehen ist.

13.3 Besteuerung in der Platzierungsphase

Die Platzierungsphase umfasst den Zeitraum der Platzierung des Gesellschaftskapitals, längstens bis zum 31.12.2016. Während der Platzierungsphase fließen dem beteiligten Anleger bereits überwiegend Erträge aus der Vermietung und Verpachtung der Immobilien sowie daneben aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve zu. Die Besteuerung dieser Einkünfte wird der vereinfachten Darstellung halber im Rahmen der Darstellung der Nutzungsphase erläutert.

13.3.1 Grunderwerbsteuer

Der Erwerb der im Bundesland Baden-Württemberg belegenen Immobilien durch den AIF unterliegt gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) der Grunderwerbsteuer in Höhe von 5% des Kaufpreises. Diese Grunderwerbsteuer wird als Anschaffungsnebenkosten anteilig auf die erworbenen Wirtschaftsgüter Grund und Boden, Gebäude und Außenanlagen aktiviert.

Der Beitritt der Anleger zum AIF unterliegt nicht der Grunderwerbsteuer, da im Zuge des Beitritts der Anleger nicht mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Vielmehr bleibt die Gründungsgesellschafterin TEGALU Verwaltung GmbH (Altgesellschafter im grunderwerbsteuerlichen Sinne) mit 5,1% am Vermögen der Investment-KG beteiligt. Konzeptionsgemäß kann es zu keiner Änderung in Höhe von mindestens 95% des Gesellschafterbestandes der Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren kommen, so dass der Tatbestand des § 1 Abs. 2a GrEStG nicht verwirklicht wird. Eine Anteilsvereinigung gemäß § 1 Abs. 3 GrEStG scheidet ebenfalls aus, da sich nicht sämtliche Anteile an dem AIF unmittelbar oder mittelbar in der Hand eines Erwerbers vereinigen. Auch die Anwendung des § 1 Abs. 3a GrEStG scheidet aus, da nicht vorgesehen ist, dass ein Gesellschafter unmittelbar bzw. mittelbar mindestens 95% der Anteile an dem AIF auf sich vereinigt.

13.3.2 Umsatzsteuer/Anlegerbeitritt

Der Beitritt des Anlegers zum AIF unterliegt nicht der Umsatzsteuer.

13.4 Besteuerung in der Nutzungsphase

Während der Nutzungsphase erzielt der Anleger im Wesentlichen Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung der Immobilien des AIF sowie in untergeordnetem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen aus der Anlage der Liquiditätsreserve. Die Nutzungsphase endet mit der Veräußerung der Immobilien oder der Übertragung der Beteiligung durch den Anleger.

13.4.1 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen

Aus einkommensteuerlicher Sicht ist der AIF nicht gewerblich im Sinne des § 15 Abs. 2 EStG, sondern rein vermögensverwaltend tätig. Zwar kann die Vermietungstätigkeit des AIF einen Gewerbebetrieb begründen, wenn zur bloßen Gebrauchsüberlassung der Immobilien gewerbliche Tätigkeiten (Sonderleistungen) in nicht unerheblichem Umfang hinzutreten. Die Vermietung von umfangreichem Grundbesitz und der damit verbundene administrative Aufwand begründen für sich genommen noch keinen Gewerbebetrieb. Typische Sonderleistungen, die als gewerbliche Betätigung angesehen werden können, stellen bspw. die Übernahme von Reinigungsarbeiten, die Überwachung durch Wachpersonal und die Übernahme von Reparatur- und Servicearbeiten dar. Derartige Sonderleistungen werden im vorliegenden Fall von dem AIF jedoch nicht erbracht, weshalb der AIF durch die Vermietungstätigkeit keinen Gewerbebetrieb begründet.

Nach den Urteilen des Bundesfinanzhofes (BFH) vom 31.05.2007 (Az.: IV R 17/05) und vom 26.06.2007 (Az.: IV R 49/04) liegt eine gewerbliche Tätigkeit auch dann vor, wenn ein Totalüberschuss nicht schon während der laufenden Nutzungsphase erzielt werden kann, sondern dieser erst durch die Veräußerung des Wirtschaftsgutes nach der beabsichtigten Nutzungsphase erwirtschaftet wird. Diese Entscheidungen sind bisher nur zu beweglichen Wirtschaftsgütern ergangen. Der BFH hat sich bislang nicht festgelegt, ob dieser Rechtsgedanke auch auf Immobilien übertragen werden kann. Die Finanzverwaltung greift diese Rechtsprechung in dem BMF-Schreiben vom 01.04.2009 (BStBl. II 2009, 515) auf und vertritt die Ansicht, dass bei einem geschlossenen Fonds, der einen Totalüberschuss nur durch die Erzielung eines Veräußerungsgewinns erzielt, stets ein Gewerbebetrieb vorliegt. Der AIF wird konzeptionsgemäß bereits während der Nutzungsphase einen Totalüberschuss erzielen. Daher sollte die vorstehende Rechtsmeinung der Finanzverwaltung vorliegend ohne Auswirkungen bleiben.

Bei dem AIF handelt es sich auch nicht um eine gewerblich geprägte Personengesellschaft gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG, da die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Kommanditist an dem AIF beteiligt und zugleich zur Geschäftsführung des AIF befugt und verpflichtet ist. Nach Auffassung der Finanzverwaltung ist es hierbei unerheblich, ob es sich bei dem zur Geschäftsführung befugten Kommanditisten um eine natürliche Person oder um eine Kapitalgesellschaft handelt (R 15.8 Abs. 6 S. 2 EStR 2012). Insofern wird die gewerbliche Prägung nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG vermieden, weshalb der AIF als vermögensverwaltende, gewerblich entprägte Personengesellschaft anzusehen ist.

Somit erzielt der AIF aus der Vermietung des Grundbesitzes Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG (Mieteinkünfte) und daneben in geringem Umfang aus der Anlage von liquiden Mitteln (Liquiditätsreserve) Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG.

13.4.2 Ermittlung der laufenden Einkünfte

Gemäß § 2 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 EStG sind die Einkünfte dem AIF im Wege einer Überschussrechnung der Einnahmen über die Werbungskosten zu erfassen. Für Kapitaleinkünfte ist allerdings ein Abzug von Werbungskosten über den Sparer-Pauschbetrag im Sinne des § 20 Abs. 9 EStG hinaus, der durch andere Kapitaleinkünfte des Anlegers bereits ausgeschöpft sein kann, grundsätzlich ausgeschlossen (ausgenommen Sonderfall des § 32d Abs. 2 EStG).

Insgesamt kommt dabei das Zufluss- und Abflussprinzip des § 11 EStG zur Anwendung, weshalb Einnahmen und Werbungskosten abgesehen von den unten beschriebenen Abschreibungen grundsätzlich in dem Jahr steuerlich zu erfassen sind, in dem der Zufluss bzw. der Abfluss erfolgt. Dabei werden vereinnahmte Umsatzsteuerbeträge als Einnahmen und abziehbare Vorsteuern sowie gezahlte Umsatzsteuerbeträge als Werbungskosten erfasst, so dass Umsatzsteuerbeträge im Ergebnis einen durchlaufenden Posten darstellen.

Als steuerpflichtige Einnahmen im Rahmen der Mieteinkünfte sind gemäß § 8 EStG die erhaltenen Mieten und Mietnebenkosten anzusetzen.

Als abziehbare Werbungskosten, die durch die Vermietungstätigkeit veranlasst sind, sind gemäß § 9 EStG vor allem die laufenden Ausgaben zu berücksichtigen. Zu diesen laufen-

den Ausgaben gehören insbesondere die Zinsen für die langfristige Fremdfinanzierung und die laufenden Gesellschafts- und Grundbesitzverwaltungs- sowie Unterhaltungskosten (z. B. Betriebskosten, laufende Instandhaltung und Instandsetzung sowie Verwalter- und Beraterkosten). Zu den abziehbaren Werbungskosten gehören aber gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7, § 7 Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 2 lit. a) EStG auch die jährlichen Abschreibungen für die Gebäude und die Außenanlagen. Dabei werden die Gebäude gemäß § 7 Abs. 4 S. 1 EStG mit 2 % p. a. bzw. wenn die tatsächliche Nutzungsdauer der Gebäude weniger als 50 Jahre beträgt, gemäß § 7 Abs. 4 S. 2 EStG mit der der tatsächlichen Nutzungsdauer entsprechenden Absetzung für Abnutzung abgeschrieben. Soweit Außenanlagen vorhanden sind, werden diese mit 4 % p. a. linear abgeschrieben. Der Anteil des Erwerbspreises und der Nebenkosten, der auf den Grund und Boden entfällt, darf nicht planmäßig abgeschrieben werden. Die steuerlich maßgebenden Anschaffungskosten des AIF zum Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie ergeben sich aus dem prognostizierten Investitionsplan. Diesen Anschaffungskosten liegen neben dem Kaufpreis auch die Erwerbsnebenkosten (vor allem Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten) zugrunde. Zudem sind in Übereinstimmung mit dem BMF-Schreiben vom 20.10.2003, BStBl. I 2003, S. 546 („5. Bauherrenenerlass“) die dort für geschlossene Fonds unter Randnummer 33 ff. genannten fondsspezifischen Gebühren, die als Anschaffungskosten zu behandeln sind (hier: Kosten für Strukturierung, Platzierungsgarantie, Fremdkapitalvermittlung, soweit diese 2 % der Darlehenssumme übersteigen, Eigenkapitalvermittlung sowie Ankaufvergütung) enthalten. Nach Ansicht des Anbieters gehören mögliche Zinsen für eine Zwischenfinanzierung, die langfristige Fremdfinanzierung und die Kreditbearbeitungsgebühren nicht hierzu, sondern sind bei Verausgabung als Werbungskosten abziehbar (5. Bauherrenenerlass, Rd. Nr. 15). Diese Zinsen entfallen wie die Fremdfinanzierungszinsen auf den Zeitraum nach Übergang des wirtschaftlichen Eigentums an den Immobilien und stellen somit Vergütungen für die Überlassung von Kapital zur Finanzierung der Anschaffungskosten dar (5. Bauherrenenerlass, Rd. Nr. 12).

Die Vergütungen für den Komplementär und für den geschäftsführenden Kommanditisten des AIF sowie die Vergütungen für den Treuhandkommanditisten wirken sich im Ergebnis ebenfalls wie Werbungskosten bei den Anlegern aus.

Werbungskosten, die durch die Anlage liquider Mittel veranlasst sind, dürfen wie eingangs erläutert nicht abgezogen werden. Die langfristige Fremdfinanzierung wurde ausschließ-

lich für den Immobilienerwerb verwendet. Somit fallen prognosegemäß keine nicht abziehbaren Werbungskosten im Rahmen der Kapitaleinkünfte an.

Ausgaben des Anlegers, die in unmittelbarem Zusammenhang mit seiner Beteiligung anfallen, wie zum Beispiel Beratungskosten für die Beteiligung oder Zinsen für eine etwaige Finanzierung des Erwerbs der Beteiligung (Anteilsfinanzierung), von der im Übrigen abgeraten wird, stellen Sonderwerbungskosten dar. Sonderwerbungskosten können nur auf Ebene des AIF im Rahmen der Ermittlung des steuerlichen Ergebnisses des Anlegers angesetzt werden. Eine separate Geltendmachung im persönlichen Einkommensteuerverfahren ist nicht möglich.

13.4.3 Verlustausgleichsbeschränkung gemäß §§ 15a und § 15b EStG

Der AIF qualifiziert sich nach Auffassung des Anbieters nicht als Steuerstundungsmodell im Sinne des § 15b EStG. Das Betriebskonzept des AIF ist ausschüttungsorientiert und nicht auf die Zuweisung von Verlusten ausgerichtet. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Aussicht auf Wertsteigerung durch Veräußerung der Immobilien. So werden den Anlegern gemäß Prognoserechnung in der Anfangsphase der Investition keine negativen steuerlichen Ergebnisse zugewiesen. Jedenfalls wird das Verhältnis von Verlusten zum konzeptionsgemäß aufzubringenden Gesellschaftskapital die gesetzliche Grenze für schädliche Verlustzuweisungen von 10 % nicht übersteigen. Damit kommt das begrenzte Verlustabzugsverbot des § 15b EStG nicht zum Tragen.

Nach der Prognoserechnung entstehen während der prognostizierten Beteiligungsdauer keine negativen Kapitalkonten der Kommanditisten, so dass die Verlustausgleichsbeschränkung des § 15a EStG keine Anwendung findet.

13.4.4 Quellensteuerabzug und Abgeltungsteuer

Die von dem AIF erwirtschafteten Zinseinnahmen unterliegen beim Schuldner der Kapitalerträge (Kreditinstitut des AIF, bei dem die Liquiditätsreserve angelegt ist) dem Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 25 % zuzüglich davon 5,5 % Solidaritätszuschlag. Im Falle der Vorlage einer gültigen Nichtveranlagungs-Bescheinigung im Sinne des § 44a Abs. 2 Nr. 2 EStG kann dieser Steuerabzug vermieden werden.

Der Quellensteuerabzug von Kapitaleinkünften stellt gemäß § 32d Abs. 1 EStG grundsätzlich die endgültige tarifliche Steuer für diese Einkünfte dar (Abgeltungsteuer). Kirchensteuer, die auf diese Kapitaleinkünfte entfällt, wird grundsätz-

lich im Rahmen des Quellensteuerabzugs mit abgeführt (§ 51a Abs. 2c EStG).

13.4.5 Gewerbesteuer

Der AIF betreibt als rein vermögensverwaltende, gewerblich entprägte Personengesellschaft kein Gewerbe im steuerlichen Sinne und unterliegt konzeptionsgemäß somit nicht der Gewerbesteuer.

13.4.6 Umsatzsteuer

Der AIF ist Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuerrechts (§ 2 UStG). Anders als im Bereich der Einkommensteuer ist im Bereich der Umsatzsteuer der AIF selbst das Steuerobjekt.

Der Leistungsort für die wesentlichen Umsätze (Vermietung der Immobilien) liegt in Deutschland. Die Vermietung von Grundstücken ist grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Auf die Umsatzsteuerbefreiung kann verzichtet werden (Option zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 9 UStG), wenn die Vermietung an einen umsatzsteuerlichen Unternehmer für dessen Unternehmen erfolgt und dieser das gemietete Gebäude ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Verwenden die Mieter die Gebäudeflächen der Immobilien teilweise für steuerpflichtige und teilweise für steuerfreie Ausgangsumsätze, so ist eine Option zur Umsatzsteuer nur hinsichtlich der für steuerpflichtige Umsätze genutzten Gebäudeflächen zulässig. Der AIF ist ferner als Unternehmer grundsätzlich zum Vorsteuerabzug berechtigt, soweit er mit der Vermietung der jeweiligen Immobilie steuerpflichtige Ausgangsumsätze tätigt. Soweit der AIF nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, ist er mit der ihm in Rechnung gestellten Umsatzsteuer endgültig belastet.

13.4.7 Grundsteuer

Der AIF hat auf die von ihm gehaltenen Immobilien eine jährlich anfallende Grundsteuer zu entrichten, die, abhängig von den jeweiligen Vereinbarungen in den Mietverträgen ggf. auf die jeweiligen Mieter im Rahmen der Mietnebenkosten umgelegt werden kann.

13.4.8 Vermögensteuer

Eine Vermögensteuer wird in Deutschland derzeit nicht erhoben.

13.4.9 Steuerliche Veranlagung

Der AIF ist kein Steuersubjekt und unterliegt daher nicht selbst der Einkommensbesteuerung. Steuerpflichtig sind vielmehr anteilig die einzelnen Anleger. Verfahrensrechtlich wird der

AIF jedoch als Einkünfteermittlungssubjekt behandelt. Die von dem AIF zugewiesenen Einkünfte werden im Rahmen der jährlichen Veranlagung der Anleger von Amts wegen steuerlich erfasst. Der AIF ist dazu verpflichtet, jährlich Feststellungserklärungen über die Art und Höhe der erzielten Einkünfte sowie den Anteil des jeweiligen Anlegers abzugeben (einheitliche und gesonderte Einkünftefeststellung). Die anteiligen Einkünfte werden von dem für den AIF zuständigen Finanzamt dem Wohnsitzfinanzamt des Anlegers automatisch verbindlich mitgeteilt.

Sonderwerbungskosten des einzelnen Anlegers können nur im Rahmen des jeweiligen Feststellungsverfahrens bei dem AIF geltend gemacht und berücksichtigt werden. Der Anleger muss daher dem AIF seine Sonderwerbungskosten rechtzeitig bis zum 28.02. eines jeden Jahres mitteilen.

13.5 Besteuerung in der Desinvestitionsphase

Im Zeitraum der Desinvestitionsphase erzielt der Anleger Veräußerungserlöse entweder aus dem Verkauf der entsprechenden Immobilie durch den AIF oder aus dem Verkauf des Anteils an dem AIF durch den Anleger selbst. Daneben erzielt der Anleger in der Desinvestitionsphase – soweit noch nicht alle Immobilien veräußert sind – Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung der entsprechenden Immobilien sowie in untergeordnetem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen aus der Anlage der Liquiditätsreserve. Die Besteuerung dieser Vermietungs- und Verpachtungseinkünfte und Einkünfte aus Kapitalvermögen wurde bereits vorstehend erläutert.

13.5.1 Ertragsbesteuerung

13.5.1.1 Privates Veräußerungsgeschäft

Für die Anleger kann sich durch den Verkauf einer Immobilie oder des Anteils an dem AIF ein steuerlich relevanter Veräußerungsgewinn ergeben. Der Anteil an dem AIF stellt einkommensteuerrechtlich einen Anteil am gesamten Vermögen, also insbesondere am Grundbesitz des AIF dar. Hinsichtlich der Veräußerung einer Immobilie oder von Anteilen an dem AIF liegt daher immer eine anteilige Grundstücksveräußerung vor. Da der AIF nicht gewerblich tätig oder geprägt ist und die Anleger ihre Beteiligung an dem AIF im Privatvermögen halten, sind derartige Gewinne bei der Veräußerung einer Immobilie bzw. von Anteilen an dem AIF nur dann steuerpflichtig, wenn ein privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 22 Nr. 2, 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG („Spekulationsgeschäft“)

vorliegt. Ein privates Veräußerungsgeschäft liegt dann vor, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung einer Immobilie oder der Anteile an dem AIF nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Für die Berechnung des maßgeblichen Zeitraums wird auf den Abschluss des obligatorischen Rechtsgeschäftes (z. B. Kaufvertrag) abgestellt. Erwerben Anleger Grundstücke wie in dem hier vorliegenden Fall über einen vermögensverwaltenden AIF, ist nicht nur der Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks, sondern ebenfalls der Zeitpunkt des Erwerbs des Anteils an dem AIF durch den Anleger zu beachten. Maßgeblich ist dabei das später eintretende Ereignis.

Wird somit konzeptionsgemäß das entsprechende Grundstück durch den AIF und auch der Anteil des Anlegers an dem AIF länger als zehn Jahre gehalten, erfolgt nach der derzeit geltenden Rechtslage sowohl bei der Veräußerung der Immobilien als auch bei der Veräußerung des Anteils an dem AIF keine Besteuerung eines gegebenenfalls anfallenden Veräußerungsgewinns. Aus diesem Grunde kann auch ein eventueller Veräußerungsverlust außerhalb dieser Frist in der Regel nicht verwertet werden. Veräußerungsverluste innerhalb dieser Frist werden mit Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften desselben Kalenderjahres verrechnet. Darüber hinaus ist ein Rücktrag ins vorangegangene Kalenderjahr oder ein Vortrag in künftige Kalenderjahre zulässig, allerdings wiederum nur zum Ausgleich mit Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften (§ 23 Abs. 3 S. 7 und 8 EStG).

13.5.1.2 Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels
Sofern die Veräußerung der Immobilien bzw. einer Kommanditbeteiligung an dem AIF einen gewerblichen Grundstückshandel begründet oder die Beteiligung an dem AIF einem bereits bestehenden gewerblichen Grundstückshandel des Anlegers zuzuordnen wäre, hätte dies insbesondere zur Folge, dass der Gewinn aus dem Verkauf der dem gewerblichen Grundstückshandel zuzuordnenden Immobilie steuerpflichtig wäre, sämtliche Einkünfte aus der Immobilie (einschließlich des Veräußerungsgewinns) der Gewerbesteuer unterlägen und die Immobilie dem Umlaufvermögen zugeordnet würde, mit der Folge, dass bisher berücksichtigte Abschreibungen auf die Immobilie ggf. rückwirkend zu versagen wären, so dass sich die Steuerbelastung des Anlegers erheblich erhöhen könnte. Die Veräußerung der Immobilien bzw. der Beteiligung an dem AIF kann auch steuerlich für die Beurteilung der sonstigen Grundstücksaktivitäten des Anlegers relevant sein. Die Finanzverwaltung kann auch auf Ebene des einzelnen Anlegers einen gewerblichen Grund-

stückshandel annehmen. Dann sind bei diesem Anleger alle Einkünfte aus der Veräußerung von weiteren Immobilien oder von Anteilen an Personengesellschaften mit Immobilienbesitz als gewerbliche Einkünfte (§ 15 EStG) zu qualifizieren, mit den oben dargestellten steuerlichen Folgen.

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot wird bei einer angenommenen Haltedauer des Anteils an dem AIF und der Immobilien für eine Zeitspanne von jeweils mehr als zehn Jahren weder der Verkauf der Immobilien noch des Anteils an dem AIF einen gewerblichen Grundstückshandel mit den dargestellten Folgen begründen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung ist das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels regelmäßig nach der so genannten Drei-Objekt-Regel zu bestimmen (vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004 – IV A 6-S 2240-46/04, BStBl. I 2004, 434). Danach liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mit dem Erwerb oder der Errichtung oder Modernisierung eines Grundstücks mehr als drei Objekte verkauft werden. Als Objekt im Sinne der Regel sind dabei Grundstücke jeder Art, unabhängig von deren Größe, Wert oder Nutzungsart, sowie bebaut oder unbebaut anzusehen. Die Rechtsprechung fasst weiterhin zivilrechtlich selbständige Grundstücke als ein Objekt zusammen, sofern diese einheitlich genutzt werden und somit eine wirtschaftliche Einheit bilden (BFH-Urteil vom 03.08.2004, Az.: X R 40/03). Der Anbieter geht davon aus, dass auf Ebene des AIF mehr als drei Zählobjekte vorliegen werden (siehe hierzu auch Abschnitt 3.4 „Steuerliche Risiken“). Ein enger zeitlicher Zusammenhang ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Zeitspanne zwischen dem Erwerb oder der Errichtung oder Modernisierung und dem Verkauf nicht mehr als fünf Jahre beträgt. Nach Auffassung der Finanzverwaltung verlängert sich für Branchenkundige wie z. B. den AIF der Beurteilungszeitraum auf zehn Jahre. Dabei kommt der Anzahl der veräußerten Objekte aber lediglich eine indizielle Bedeutung zu, mit der Folge, dass umso eher von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen ist, je kürzer der Zeitraum zwischen Erwerb und Veräußerung ist. Veräußerungsvorgänge auf Gesellschaftsebene würden dem Anleger nach der von der Finanzverwaltung entwickelten Nichtaufgriffsgrenze (vgl. o. g. BMF-Schreiben vom 26.03.2004) als für die Beurteilung eines gewerblichen Grundstückshandels relevante Zählobjekte darüber hinaus nur dann zugerechnet, wenn er zu mindestens 10 % an dem Gesellschaftskapital des AIF direkt oder indirekt beteiligt ist oder der Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils mehr als 250.000 EUR beträgt oder der auf ihn entfallende anteilige Verkehrswert des Objekts mehr als 250.000 EUR beträgt.

Die Immobilienveräußerung innerhalb des vorstehend beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen. Veräußert der AIF dennoch eine von ihm gehaltene Immobilie innerhalb des vorstehend beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs, sollte dies keinen gewerblichen Grundstückshandel begründen, wenn lediglich ein Grundstück verkauft wird, da die kurzfristige Immobilienveräußerung nicht den Gesellschaftszweck des AIF bildet. Gleiches sollte nach dem o. g. BMF-Schreiben auch dann noch gelten, wenn der AIF innerhalb des vorstehend beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs bis zu drei Immobilien veräußert, da auch in diesem Fall nicht mehr als drei Zählobjekte veräußert würden (zu den Risiken eines gewerblichen Grundstückshandels siehe die Ausführungen in dem Abschnitt 3.4 „Steuerliche Risiken“). Sofern der Anleger mit seiner (mittelbaren oder unmittelbaren) Beteiligung an dem AIF die vorstehend dargestellte Nichtaufgriffsgrenze überschreitet, würden auch ihm in diesem Fall maximal drei Zählobjekte im Sinne der Regel zugerechnet. Er würde damit nur dann einen gewerblichen Grundstückshandel mit den dargestellten Folgen begründen, wenn er weitere Immobilienverkäufe aus seinem Privatvermögen vornimmt oder ihm weitere Zählobjekte etwa aus anderen Gesellschaftsbeteiligungen zugerechnet werden.

Veräußert der Anleger seine Beteiligung an dem AIF innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs, wird dies wie eine unmittelbare Übertragung der gehaltenen Wirtschaftsgüter betrachtet. Dem Anleger werden daher die Anzahl der von dem AIF gehaltenen Objekte zugerechnet, wenn er zu mindestens 10 % an dem Kommanditkapital des AIF direkt oder indirekt beteiligt ist oder der Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils mehr als 250.000 EUR beträgt. Ein Anleger kann folglich bei Veräußerung seines Anteils an dem AIF auch ohne weitere Objektveräußerungen bzw. Objektzurechnungen einen gewerblichen Grundstückshandel mit den dargestellten Folgen begründen, wenn die Veräußerung in dem oben beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Anteils an dem AIF durch den Anleger oder der Objekte durch den AIF erfolgt und der AIF zum Zeitpunkt der Veräußerung mehr als drei Zählobjekte in seinem Vermögen hat.

13.5.1.3 Steuerliche Veranlagung

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

13.5.2 Grunderwerbsteuer

Der unmittelbare Verkauf der Grundstücke durch den AIF unterliegt der Grunderwerbsteuer (welche aber üblicherweise von den Käufern der Grundstücke bzw. Immobilien zu entrichten ist).

13.5.3 Umsatzsteuer

Der Verkauf der Grundstücke durch den AIF ist gemäß § 4 Nr. 9a UStG von der Umsatzsteuer befreit. Der AIF kann bei der Übertragung gegebenenfalls auf die Befreiung nach § 9 Abs. 1 UStG verzichten. Ein Anleger, der seine Beteiligung an dem AIF veräußert, führt mangels Erfüllung der Unternehmereigenschaft bzw. mangels Zuordnung der Kommanditbeteiligung zum Unternehmensvermögen keinen steuerbaren Umsatz aus. Andernfalls wäre auch die Übertragung des Gesellschaftsanteils nach § 4 Nr. 8 lit. f) UStG von der Umsatzsteuer befreit.

13.6 Erbschaftsteuer und Schenkungsteuer

Die Schenkung bzw. Vererbung von Anteilen an dem AIF kann mit Schenkung- oder Erbschaftsteuer besteuert werden, da der Anleger als Schenker bzw. Erblasser annahm gemäß in Deutschland seinen Wohnsitz hat, § 2 Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG). Da der AIF nach einkommensteuerlichen Grundsätzen als nicht gewerbliche Personengesellschaft anzusehen ist, werden die einzelnen Wirtschaftsgüter und die Gesellschaftsschulden des AIF den einzelnen Anlegern sowohl als Treugeber als auch als Direkt-Kommanditisten auch für Zwecke der Schenkung- oder Erbschaftsteuer anteilig zugerechnet. Die Bewertung der übertragenen Wirtschaftsgüter und der Gesellschaftsschulden erfolgt jeweils mit dem anteiligen gemeinen Wert. Die Ermittlung des gemeinen Werts des Grundstücks erfolgt gemäß den Vorschriften des Bewertungsgesetzes (BewG) über die Bewertung von Grundstücken.

Erfolgt die Übertragung des Anteils an dem AIF im Wege einer Schenkung und verfügt diese zum Zeitpunkt der Übertragung auch über Verbindlichkeiten oder übernimmt der Erwerber Verbindlichkeiten des Schenkers, liegt eine sogenannte gemischte Schenkung vor. In diesem Fall ist der zugewendete Anteil in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Anteil aufzuteilen. Der entgeltliche Anteil, welcher dem Verhältnis der Verbindlichkeiten zu den nach dem Ertragswertverfahren ermittelten Steuerwerten der Immobilien entspricht, unterliegt den allgemeinen ertragsteuerlichen Vorschriften und kann insoweit ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft darstellen. Der unentgeltliche Teil unterliegt der Erbschaft- und Schenkungsteuer.

Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken werden die gemeinen Werte unter Berücksichtigung allgemeiner Bewertungsverfahren ermittelt. Grundvermögen ist dabei grundsätzlich mit dem gemeinen Wert (Verkehrswert) anzusetzen, der gemäß den Vorschriften der §§ 176 bis 197 BewG zu ermitteln ist. Der Steuerpflichtige kann jedoch, wie bisher auch, abweichend von dem sich aus den Bewertungsregeln ergebenden Wert, einen niedrigeren gemeinen Wert nachweisen (§ 198 BewG). Der gemeine Wert von bebauten Grundstücken wird grundsätzlich nach einem typisierenden Bewertungsverfahren ermittelt. Welches typisierende Bewertungsverfahren Anwendung findet, hängt grundsätzlich von der Art des Grundstücks ab. Für die im rechtlichen und im wirtschaftlichen Eigentum des AIF befindlichen Grundstücke findet grundsätzlich das Ertragswertverfahren (§§ 184 ff. BewG) Anwendung, da davon auszugehen ist, dass sich

eine ortsübliche Miete ermitteln lässt. Andernfalls hätte die Bewertung nach dem Sachwertverfahren (§ 189 ff. BewG) zu erfolgen. Im Ertragswertverfahren sind grundsätzlich unter anderem Geschäftsgrundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, zu bewerten. Beim Ertragswertverfahren ist der Wert des Gebäudes, der so genannte Gebäudeertragswert, getrennt vom Bodenwert auf Grundlage des Ertrags zu ermitteln. Der Ertrag ergibt sich dabei aus der vereinbarten Jahresmiete abzüglich der für das Grundstück anfallenden Bewirtschaftungskosten. Das Ergebnis ist der so genannte Reinertrag des Grundstücks. Anschließend ist von diesem Reinertrag die so genannte Bodenwertverzinsung abzuziehen, indem der festgestellte Bodenwert mit einem durch das Bewertungsgesetz geregelten Liegenschaftszinssatz multipliziert wird. Das Ergebnis ist der so genannte Gebäudereinertrag, der wiederum mit einem Liegenschaftszinssatz zu multiplizieren ist. Dessen Höhe ergibt sich ebenfalls aus dem Bewertungsgesetz und richtet sich nach der Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie. Der so ermittelte Gebäudeertragswert ergibt zusammen mit dem Bodenwert den Ertragswert der Immobilie.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Wertansatz eines Anteils am AIF, abweichend von den vorhergehenden Ausführungen gemäß § 11 Abs. 4 BewG mit dem Rücknahmepreis zu erfolgen hat.

Gemäß § 11 Abs. 4 BewG sind Anteile oder Aktien, die Rechte an einem Investmentvermögen i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) verbriefen, mit dem Rücknahmepreis anzusetzen. Zwar handelt es sich bei dem AIF um ein Investmentvermögen i. S. d. KAGB, jedoch gibt es mangels Rücknahme keinen Rücknahmepreis (vgl. Kapitel 10.12 „Rücknahme von Anteilen“). Darüber hinaus fehlt es bei der Beteiligung an dem AIF an einer Verbriefung der Anteile. Denkbar wäre es, bei einer Anwendung des § 11 Abs. 4 BewG auf den sich aus der jährlichen Bewertung des Gesellschaftsvermögens ergebenden Wert der betreffenden Beteiligung (Nettoinventarwert) abzustellen. Das Grundvermögen wird bei der Ermittlung des Nettoinventarwertes ebenfalls mit den Verkehrswerten angesetzt.

Bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs für Zwecke der Erbschaftsteuer ist das von dem AIF aufgenommene Fremdkapital grundsätzlich in vollem Umfang abzugsfähig. Gemäß § 10 Abs. 5 Nr. 1 ErbStG gilt dies auch für vom Erblasser persönlich getragene Verbindlichkeiten zur Finanzierung seiner Beteiligung. Die zur Erbschaftsteuer gemachten

Ausführungen gelten nach den aktuellen Erbschaftsteuer-richtlinien 2011 grundsätzlich auch für die Schenkungsteuer.

Die besondere Bewertung bei Übertragung eines Treuhandverhältnisses durch den Treugeber nach dem koordinierten Ländererlass vom 28.06.2005 („Treuhanderlass“) hat die Finanzverwaltung wieder aufgegeben (Erlass des FinMin Bayern vom 16.09.2010), so dass insoweit keine Besonderheiten mehr zu beachten sind und sich keine Unterschiede im Vergleich zur Bewertung von Direktbeteiligungen ergeben.

Für Zwecke der Besteuerung von Erbschaften und Schenkungen wird Ehegatten und Lebenspartnern seit dem 01.01.2009 ein Freibetrag in Höhe von 500.000 EUR gewährt. Für die Übertragung an Kinder beträgt der Freibetrag 400.000 EUR, an Enkel 200.000 EUR. Für die übrigen Angehörigen der Steuerklasse 1 (z. B. Eltern des Erblassers) gilt ein Freibetrag von 100.000 EUR. Personen der Steuerklasse 2 (z. B. Geschwister) und der Steuerklasse 3 können persönliche Freibeträge in Höhe von 20.000 EUR geltend machen. Der Wert der Beteiligung abzüglich etwaiger Freibeträge (steuerpflichtiger Erwerb) ist abschließend mit dem individuellen Steuersatz des Erben bzw. Beschenkten zu versteuern.

Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 17.12.2014, in dem die Begünstigung von Betriebsvermögen und land- und forstwirtschaftlichem Vermögen in Teilen für verfassungswidrig erklärt wurde, wie auch der sich hieran anschließende Gesetzentwurf des Gesetzgebers (Gesetzentwurf vom 08.07.2015 zur Neuregelung der Erbschaft- und Schenkungsteuer) sind insoweit unbeachtlich, als der vermögensverwaltende AIF hiervon voraussichtlich nicht betroffen sein wird.

Der Anbieter empfiehlt jedem Anleger, der seine Beteiligung an dem AIF im Wege der Schenkung übertragen will, vorab den Rat seines steuerlichen Beraters einzuholen.

14. Beteiligte Partner und Auslagerung

Von der LHI KVG übertragene Verwaltungsfunktionen (Auslagerung)

Die LHI KVG hat folgende Bereiche und Dienstleistungen an ihre Gesellschafterin, die LHI Leasing GmbH, im Sinne des KAGB ausgelagert:

- IT-Systeme
- Datenschutz
- Revision
- Meldewesen
- Controlling der LHI KVG (Controlling des AIF erfolgt durch die LHI KVG selbst)
- Compliancefunktion
- Funktionen bzgl. der Aufgaben im Rahmen des Geldwäschegesetzes, der Prävention bzgl. Terrorismusfinanzierung und Betrug

Die LHI KVG hat folgende Dienstleistung an die LHI Capital Management GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der LHI Leasing GmbH, ausgelagert:

- Anlegerbetreuung

Es ist ferner vorgesehen, dass die LHI KVG ab 01.01.2016 die Dienstleistung der Fondsbuchhaltung an die LHI Leasing GmbH auslagern wird.

Interessenkonflikte, die sich aus den Auslagerungen ergeben könnten

Die LHI Leasing GmbH ist die Muttergesellschaft der LHI KVG. Aufgrund der Übertragung vorstehender Funktionen auf die Muttergesellschaft könnte die LHI KVG unter Umständen daran gehindert sein, ihre laufenden Überwachungs- und Kontrollpflichten sowie ihre Kündigungs- und Weisungsbefugnisse gegenüber der LHI Leasing GmbH in der gebotenen Entschiedenheit und Härte auszuüben. Darüber hinaus ist aber auch eine Übertragung bzw. Auslagerung weiterer Aufgaben der LHI KVG auf Dritte nach Maßgabe des Bestellungenvertrages und der gesetzlichen Vorschriften (insbesondere des § 36 KAGB) möglich. Die Dritten dürfen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ausgelagerte bzw. übertragene Aufgaben weiter übertragen. Die LHI KVG wird bei Einschaltung Dritter gesetzliche Bestimmungen zum Geschäfts- und Betriebsgeheimnis sowie zum Datenschutz und, sofern eine aufsichtsrechtliche Auslagerung vorliegt, zu den aufsichtsrechtlichen Verpflichtungen auch in mit Dritten zu schließende Verträge einbringen. Zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin sind keine sich aus der vorbeschriebenen Übertragung von Verwaltungsfunktionen erge-

benden weiteren Interessenkonflikte, d. h. über die in diesem Absatz und in dem Kapitel „3. Risiken“ unter der Überschrift „Risiken aus Interessenkonflikten“ aufgeführten Interessenkonflikte, bekannt. Die LHI KVG und das jeweilige Auslagerungsunternehmen werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen geeignete Vorkehrungen treffen, um etwaige Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen und diese ggf. beizulegen. Es besteht Personenidentität zwischen einem Geschäftsführer der LHI KVG und einem Geschäftsführer der LHI Leasing GmbH, der auch mittelbarer Gesellschafter der LHI Leasing GmbH ist. Ferner sind zwei Geschäftsführer der LHI Leasing GmbH als Aufsichtsräte der LHI KVG tätig und sind zugleich mittelbare Gesellschafter der LHI Leasing GmbH.

Von der KVG sonstige fremdbezogene Leistungen

Die LHI KVG bezieht folgende Leistungen, die keine Auslagerung im Sinne des § 36 KAGB darstellen, von der LHI Leasing GmbH:

- Recht und Steuern
- Human Resources

Vom AIF sonstige fremdbezogene Leistungen

Der AIF bezieht folgende Leistungen von Unternehmen der LHI Gruppe:

Eigenkapitalvermittlung

Der AIF hat die LHI Capital Management GmbH beauftragt, Gesellschaftskapital in Höhe von bis zu 22.000.000 EUR zum 31.12.2016 zuzuführen. Die LHI Capital Management GmbH ist berechtigt, ganz oder teilweise Pflichten und Rechte aus dem Vertrag auf geeignete Vertriebspartner zu übertragen, vorausgesetzt die Vertriebspartner erfüllen die rechtlichen Voraussetzungen und der AIF erteilt hierzu im Einzelfall sein Einvernehmen. Die LHI Capital Management GmbH erhält eine Vergütung in Höhe von 5,50 % des gesamten vermittelten Gesellschaftskapitals zuzüglich des gesamten vom AIF vereinnahmten Agios. Diese Zahlungen sind sukzessive mit der Einwerbung des Gesellschaftskapitals zum jeweiligen Beitrittstermin zu leisten, spätestens aber in voller Höhe am Ende der von dem geschäftsführenden Kommanditisten des AIF bestimmten Platzierungsphase. Diese Vergütungen sind gemäß § 4 Nr. 8 f UStG umsatzsteuerfrei. Es gilt deutsches Recht und München als Gerichtsstand.

Die LHI Capital Management GmbH wurde als ATURO Beteiligungs GmbH mit Gesellschaftsvertrag vom 26.01.1998 gegründet und ist unter HRB 119611 im Handelsregister

beim Amtsgericht München eingetragen. Sie hat Ihren Sitz in Pullach i. Isartal, Landkreis München, Geschäftsanschrift: Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach i. Isartal. Das Stammkapital beträgt 1.000.000 EUR.

Die Firma und der Gegenstand des Unternehmens bzw. die Satzung wurden 2012 geändert. Gegenstand des Unternehmens ist seitdem die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an offenen und geschlossenen inländischen Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen oder ausländischen Investmentvermögen, die jeweils nach dem Kapitalanlagegesetzbuch vertrieben werden dürfen, Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) sowie die Anlageberatung im Hinblick auf die genannten Finanzanlagen, jeweils im Umfang der Bereichsausnahme des § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8 des Kreditwesengesetzes (KWG). Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die unmittelbar oder mittelbar geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern, insbesondere die Unterstützung bei der Konzeption der vorgenannten Finanzanlagen. Dazu gehört auch die Betreuung von Anlegern, die im Rahmen der genannten Tätigkeiten vermittelt oder beraten wurden. Sie kann die hierzu erforderlichen oder dienlichen Handlungen und Rechtsgeschäfte selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Die Gesellschaft tätigt Geschäfte nach § 34f Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Gewerbeordnung (GewO). Gegenstand des Unternehmens ist weiterhin die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume oder der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge (§ 34c Abs. 1 Nr. 1 GewO) und die Vermittlung von Darlehensverträgen oder der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge (§ 34c Abs. 1 Nr. 1a GewO). Außerdem ist Gegenstand des Unternehmens die Vorbereitung oder Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung und die Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte sowie die wirtschaftliche Vorbereitung oder Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung (§ 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO). Die Gesellschaft hat am 18.7.2012 mit der LHI Leasing GmbH mit dem Sitz in Pullach i. Isartal (Amtsgericht München HRB 46591) als herrschender Gesellschaft einen Gewinnabführungsvertrag geschlossen.

Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Zum Geschäftsführer mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen, sind bestellt:
Dieter Seitz, Ottobrunn, *29.06.1964
Alexander Schönle, Großkarolinenfeld, *29.08.1963
Oliver Porr, München, *24.04.1961
Peter Kober, München, *10.05.1956

Fremdkapitalvermittlung

Der AIF hat die LHI Leasing GmbH beauftragt, langfristiges Fremdkapital für die Finanzierung der Vermögensgegenstände zu beschaffen bzw. zu vermitteln und alle in diesem Zusammenhang stehenden Leistungen gegenüber einer finanzierenden Bank oder Dritten durchzuführen. Dafür erhält die LHI Leasing GmbH eine Vergütung in Höhe von 2% des vermittelten Fremdkapitals. Der Honoraranspruch entsteht sukzessive mit Gutschrift der von der Gesellschaft jeweils benötigten Fremdmittel auf einem Bankkonto des AIF, wenn die Gesellschaft von der BaFin als Publikums-AIF genehmigt wird und ihr ausreichende Liquidität aus eingezahltem Gesellschaftskapital zur Verfügung steht. Die Vergütung ist gemäß § 4 Nr. 8 a UStG umsatzsteuerfrei. Es gilt deutsches Recht und München als Gerichtsstand.

Die LHI Leasing GmbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 01.10.1973 gegründet und ist unter HRB 46591 im Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen. Sie hat ihren Sitz in Pullach i. Isartal, Landkreis München, Geschäftsanschrift: Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach i. Isartal. Das Stammkapital beträgt 40.000.000 EUR.

Der Gegenstand des Unternehmens wurde im Jahr 2015 geändert. Der Gegenstand des Unternehmens ist seitdem das Vermitteln, Arrangieren, Initiieren und Durchführen des nationalen und internationalen Leasing-, Miet-, Vermögensanlagen- und Fondsgeschäfts, soweit dieses nicht dem KAGB unterliegt, das Vermitteln und Arrangieren von strukturierten Finanzierungen und Nutzungsüberlassungen jeglicher Art, die Verwaltung von Objektgesellschaften, auch im Interesse Dritter, sowie die Beratung von Unternehmen. Geschäfte gemäß § 34c Absatz 1 Nr. 1 und 2 GewO werden getätigt.

Die Gesellschaft hat am 30.04.2015 mit der LHI Holding GmbH mit dem Sitz in Pullach im Isartal (Amtsgericht München HRB 215505) als herrschender Gesellschaft einen Gewinnabführungsvertrag geschlossen.

Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Zum Geschäftsführer mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen, sind bestellt:
Oliver Porr, München, *24.04.1961
Robert Soethe, Rain, *15.03.1958
Jens Hans Kramer, Hemmingen, *28.07.1964
Peter Kober, München, *10.05.1956

Platzierungsgarantie

Die LHI Platzierungsgarantie GmbH hat gegenüber dem AIF eine Einzahlungs- und Platzierungsgarantie über einen Teilbetrag des Zeichnungskapitals von bis zu 10.000.000 EUR abgegeben, so dass der Platzierungsstand des gezeichneten Kapitals am 31.12.2016 mindestens 10.000.000 EUR beträgt. Hierfür erhält sie eine Vergütung von 200.000 EUR, die spätestens am 31.12.2016 zur Zahlung fällig ist. Diese Vergütung ist gemäß § 4 Nr. 8 g UStG umsatzsteuerfrei. Die LHI Platzierungsgarantie GmbH ist berechtigt, sämtliche Rechte und Pflichten aus der abgegebenen Platzierungsgarantie auf einen geeigneten Dritten innerhalb der LHI Gruppe zu übertragen. Der Dritte muss eine vergleichbare Bonität bieten. Es gilt deutsches Recht und München als Gerichtsstand.

Die LHI Platzierungsgarantie GmbH wurde als ASTETO Beteiligungs GmbH mit Gesellschaftsvertrag vom 29.07.1998 gegründet und ist unter HRB 121937 im Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen. Sie hat ihren Sitz in Pullach i. Isartal, Landkreis München, Geschäftsanschrift: Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach i. Isartal. Das Stammkapital beträgt 25.564,59 EUR.

Die Firma und der Gegenstand des Unternehmens bzw. die Satzung wurden 2012 geändert. Gegenstand des Unternehmens ist seitdem die Übernahme von Platzierungsgarantien oder wirtschaftlich gleichwertiger Verpflichtungen für Anbieter oder Emittenten von Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 des VermAnlG oder von geschlossenen AIF im Sinne des § 1 Abs. 5 des KAGB im Umfang der Bereichsausnahme des § 2 Abs. 1 Nr. 11 KWG.

Die Gesellschaft hat am 18.07.2012 mit der LHI Leasing GmbH als herrschender Gesellschaft einen Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Der Platzierungsgarant wird im Falle des Eintritts der Erfüllungsverpflichtung aus der Platzierungsgarantie durch die Gesellschafter finanziell so ausgestattet werden, dass er seine sich ergebende Verpflichtung erfüllen kann.

Die Gesellschaft wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Zum Geschäftsführer mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen, sind bestellt:
Oliver Porr, München, *24.04.1961
Robert Soethe, Rain, *15.03.1958
Peter Kober, München, *10.05.1956

15. Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

Jahresberichte des AIF

Der geschäftsführende Kommanditist hat innerhalb von sechs Monaten nach dem Ende eines Wirtschaftsjahres den Jahresbericht nach den Vorschriften des KAGB aufzustellen. Jahresabschluss und Lagebericht sind von dem Wirtschaftsprüfer, der von der Gesellschafterversammlung bestimmt wird, zu prüfen.

Jahresberichte sind bei der LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach i. Isartal erhältlich.

Dem Jahresbericht sind auch der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände des AIF, jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement, das aktuelle Risikoprofil des AIF sowie die zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme zu entnehmen. Gleiches gilt für Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Die den Gesellschaftern (Anlegern) des AIF nach dem Gesellschaftsvertrag zur Verfügung zu stellenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen werden, soweit gesetzlich zulässig und in dem Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, im Wege moderner datenträger- oder computergestützter Internet-Kommunikation zur Verfügung gestellt.

Jeder Gesellschafter kann verlangen, dass die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen ihm in gedruckter Form zugesandt werden. Dieser Wunsch ist der Geschäftsleitung des AIF schriftlich mitzuteilen.

Ende des Geschäftsjahres des AIF

Das Geschäftsjahr des AIF entspricht dem Kalenderjahr und endet bis zur Auflösung des AIF jeweils am 31.12. eines jeden Kalenderjahres.

Abschlussprüfer des AIF

Mit der Prüfung des AIF und der Jahresberichte für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 ist die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rosenheimer Platz 4 in 81669 München beauftragt. Der Wirtschaftsprüfer prüft den Jahresbericht des AIF. Bei der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer auch festzustellen, ob bei der Verwaltung des AIF die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der Anlagebedingungen beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben. Der Wirtschaftsprüfer hat den Bericht über die Prüfung des AIF der BaFin auf Verlangen einzureichen.

16. Regelung zur Auflösung und Übertragung des Investmentvermögens

Der aktuelle Gesellschaftsvertrag der Investment-KG wurde am 12.10.2015 als Publikumsinvestmentvermögen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Satz 2 des KAGB abgeschlossen.

Die Gesellschaft hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2027.

Soweit die Gesellschafter nichts anderes beschließen, wird die Investment-KG ohne Auflösungsbeschluss dann aufgelöst und ist zu liquidieren. Die Gesellschafter können mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gemäß § 18 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages die Laufzeit der Gesellschaft einmalig um fünf Jahre bis zum 31.12.2032 verlängern. In diesem Fall tritt danach ohne weiteren Beschluss die Liquidation der Gesellschaft ein. Unabhängig vom Zeitpunkt kann die Gesellschafterversammlung durch Gesellschafterbeschluss mit einer qualifizierten Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen die Auflösung der Gesellschaft beschließen.

Die Liquidation erfolgt durch die LHI KVG als Liquidator. Für den Fall, dass der Verwaltungsvertrag der Gesellschaft mit der KVG außerordentlich beendet wird, insbesondere wenn die BaFin die entsprechende Genehmigung zur Verwaltung der Gesellschaft entzieht, wird von der Geschäftsführung eine neue externe KVG benannt werden, oder aber sie empfiehlt die Liquidation der Gesellschaft im Rahmen einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung. Wird keine neue KVG gestellt, nachdem das Recht der LHI KVG zur Verwaltung der Mittel der Investment-KG erloschen ist, hat die Verwahrstelle das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen (§ 100 Abs. 2 KAGB).

Aus dem Verwertungserlös einer Liquidation werden zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern und danach solche gegenüber den Gesellschaftern und Treugebern ausgeglichen. Etwaige Verlustvträge sind durch Guthaben auf dem Kapitalkonto I auszugleichen.

Die Verwertung des Gesellschaftsvermögens erfolgt vorrangig durch freihändigen Verkauf.

17. Fernabsatz und Verbraucherinformationen

Dem Verbraucher sind gemäß § 312d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in Verbindung mit Artikel 246b §§ 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch folgende Informationen zur Verfügung zu stellen, wenn ein außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossener Vertrag oder ein Fernabsatzvertrag über Finanzdienstleistungen vorliegt.

17.1. Informationen zum Anbieter, Hauptgeschäftstätigkeit, ladungsfähige Anschrift sowie Informationen zu anderen mit dem Verbraucher in Kontakt tretenden Personen

17.1.1 Investment-KG

Firma: LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Sitz: 82049 Pullach i. Isartal, Landkreis München
Handelsregister: Amtsgericht München, HR A 102637
Geschäftsanschrift: Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach i. Isartal.

Unternehmensgegenstand: Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Geschäfte gemäß § 34c, 34f oder 34h GewO werden nicht getätigt und sind ausgeschlossen. Im Rahmen ihrer Anlagestrategie erwirbt die Gesellschaft Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte. Sie hält, verwaltet und verwertet diese insbesondere durch Vermietung und Verpachtung. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung stehen. Sie kann die erforderlichen oder dienlichen Handlungen oder Rechtsgeschäfte selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

Die Gesellschaft wird nicht im Sinne des § 15 Abs. 3 Nr. 1 und 2 EStG gewerblich tätig oder gewerblich geprägt sein. Die Investment-KG ist somit ausschließlich vermögensverwaltend im ertragssteuerlichen Sinn tätig.

Zuständige Aufsichtsbehörde: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24–28, 60439 Frankfurt am Main.

Kapitalverwaltungsgesellschaft: LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, zuständige Aufsichtsbehörde ist ebenfalls die BaFin. Nähere Angaben siehe Ziffer 17.1.3

17.1.2 Komplementär der Investment-KG

Firma: TEGALU Verwaltung GmbH
Sitz: 82049 Pullach i. Isartal, Landkreis München
Handelsregister: Amtsgericht München, HR B 211596
Geschäftsadresse: Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach i. Isartal.
Geschäftsführer: Jens Kramer, Thomas Schober

17.1.3 Geschäftsführender Kommanditist der Investment-KG

Firma: LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Sitz: 82049 Pullach i. Isartal, Landkreis München
Handelsregister: Amtsgericht München, HR B 204580
Geschäftsadresse: Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach i. Isartal
Geschäftsführer: Jens Kramer, Klaus Murmann, Franz Unterbichler

17.1.4 Treuhandkommanditist

Firma: SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH
Sitz: 82049 Pullach i. Isartal, Landkreis München
Handelsregister, Amtsgericht München, HR B 58960
Geschäftsadresse: Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach i. Isartal
Geschäftsführer: Dietrich von Buttler, Franz-Georg Schmidt
Unternehmensgegenstand: Treuhänderische Verwaltung von Vermögensgegenständen aller Art, insbesondere Übernahme der Funktion eines Treuhandkommanditisten und Verwaltung von Beteiligungen an anderen Gesellschaften.

17.2 Wesentliche Merkmale des Angebots; Zustandekommen des Vertrages

Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsangebots ist die mittelbare Beteiligung des Anlegers über den Treuhandkommanditisten als Treugeber an der Investment-KG gemäß den Regelungen des Treuhandvertrages, des Gesellschaftsvertrages sowie der Beitrittsvereinbarung, jeweils unter Beachtung der Anlagebedingungen der Investment-KG. Anleger können sich ausschließlich als Treugeber an der Gesellschaft beteiligen. Der Anleger gibt mit der von ihm vollständig ausgefüllten und von ihm unterzeichneten Beitrittserklärung ein rechtsverbindliches Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrages zwischen ihm als Treugeber und dem Treuhand-Kommanditisten als Treuhänder bei seinem Anlageberater oder direkt beim Anbieter ab. Für die Annahme dieses Angebots ist es ausreichend, dass der Treuhand-Kommanditist auf der jeweiligen Beitrittserklärung gegenzeichnet. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung. Gleichwohl wird der Anleger durch eine Kopie der durch den Treuhand-Kommanditisten gegengezeichneten Beitrittserklärung über den Beitritt informiert.

17.3 Gesamtpreis der Beteiligung

Der vom Anleger zum Erwerb der Beteiligung zu zahlende Gesamtpreis errechnet sich aus der Summe des in der Beitrittserklärung genannten Beteiligungsbetrages zuzüglich 3% Agio. Der Mindestbeteiligungsbetrag ist 10.000 EUR zzgl. 3% Agio, so dass der direkt vom Anleger zu bezahlende Gesamtpreis mindestens 10.300 EUR beträgt.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung fallen regelmäßig weitere Kosten an, welche im Abschnitt 11 dieses Verkaufsprospekts dargestellt sind. Die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung des Anlegers sind im Verkaufsprospekt unter Abschnitt 13 näher dargestellt. Für bestimmte, vom Anleger selbst veranlasste Tätigkeiten können weitere Gebühren entstehen, so zum Beispiel im Falle der Umwandlung der Treuhandbeteiligung in die Stellung eines Direktkommanditisten hierfür anfallende Kosten der Eintragung in das Handelsregister sowie solche für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht.

Leistet ein Anleger seine Pflichteinlage und das Agio nicht vollständig und fristgerecht, hat er Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Gesellschaft bleibt unbenommen.

Im Falle einer Verfügung über die Beteiligung an der Investment-KG tragen der verfügende Anleger und der Übertragungsempfänger als Gesamtschuldner sämtliche Kosten für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, höchstens 5% des Anteilswertes.

Im Fall des Ausscheidens eines Anlegers kann die Fondsverwaltung den damit verbundenen nachgewiesenen Aufwand Dritter dem Anleger gemäß den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung in Rechnung stellen. Dies bedeutet derzeit eine Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5% des Anteilswertes. Im Erbfall sind sämtliche entstehende Kosten, insbesondere die mit dem Nachweis der Erbfolge oder des Vermächtnisses verbundenen Kosten von den Erben oder Vermächtnisnehmern zu tragen. Darüber hinaus müssen sie den der Fondsverwaltung damit verbundenen nachgewiesenen Aufwand Dritter gesamtschuldnerisch tragen, gemäß den derzeit geltenden Anlagebedingungen in Höhe von maximal 5% des Anteilswertes.

Außerdem muss der Anleger steuerliche Belastungen tragen. Hierzu wird auf den Abschnitt 13 im Verkaufsprospekt verwiesen.

17.4 Spezielle Risiken aufgrund spezifischer Merkmale von AIF-Beteiligungen

Die Beteiligung an einer Investment-KG stellt eine unternehmerische Beteiligung dar. Dies ist mit Risiken verbunden, wobei im schlechtesten Falle der Verlust des gesamten eingesetzten Kapitals unter gleichzeitiger Verpflichtung zur Leistung weiterer Zahlungen aus dem Privatvermögen für den Anleger eintreten kann. Dies kann zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die wesentlichen Risiken sind im Verkaufsprospekt unter Abschnitt 3 aufgeführt.

17.5 Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die Gültigkeitsdauer der in diesem Verkaufsprospekt zur Verfügung gestellten Informationen, einschließlich etwaiger Prospektnachträge, sind auf die Dauer des öffentlichen Angebots der Beteiligung am Publikums-AIF befristet. Die Zeichnungsfrist läuft bis zum 31.12.2016. Im Falle einer früheren Vollplatzierung endet das Angebot entsprechend vorzeitig.

17.6 Zahlungsbedingungen

Der Anleger hat seine Pflichteinlage zzgl. Agio gemäß seiner Festlegung in der Beitrittserklärung zu bezahlen. Die Bezahlung hat auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto zu dem mit dem vom Anleger angegebenen Beitrittszeitpunkt korrespondierenden Zahlungszeitpunkt zu erfolgen. Die Zahlungen können nur unbar von einer inländischen Bank erfolgen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung ist der Anleger verpflichtet, Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Gesellschaft bleibt unbenommen. Gerät ein Anleger mit einer fälligen Zahlung nach schriftlicher Mahnung mehr als einen Monat in Verzug, so ist die Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt, das Beteiligungsverhältnis zu kündigen. Der Gesellschaft hierdurch nachweislich entstandene Kosten sind vom Anleger zu tragen (§ 4 Ziff. 8 des Gesellschaftsvertrages). Im Falle einer Teilzahlung kann die Gesellschaft anstelle der Kündigung die Kapitaleinlage auf den Betrag der bereits erbrachten Einlage beschränken. Erfolgt die Zahlung des Anlegers entgegen der Bestimmungen in der Beitrittserklärung von einem Konto außerhalb Deutschlands, kann die Zahlung zurückgewiesen werden und damit können die vorstehenden Rechtsfolgen entsprechend eintreten.

17.7 Widerrufsrecht

Wenn der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist und im Wege eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrages im Sinne von § 312b BGB oder durch Fernabsatzvertrag im Sinne von § 312c BGB der Fondsgesellschaft beiträgt, steht ihm ein Widerrufsrecht gemäß § 312g Absatz 1 in Verbindung mit § 355, 356 BGB zu. Einzelheiten zum Widerrufsrecht ergeben sich aus der Widerrufsbelehrung, die in der Beitrittserklärung enthalten ist.

17.8 Mindestlaufzeit der Beteiligung und vertragliche Kündigungsbedingungen

Die Gesellschaft hat eine feste Laufzeit bis mindestens zum Ende des Kalenderjahres 2027. Ein ordentliches Kündigungsrecht der Gesellschaft besteht nicht; ein gesetzliches außerordentliches Kündigungsrecht bleibt davon unberührt. Kündigungen haben durch eingeschriebenen Brief an den geschäftsführenden Kommanditisten zu erfolgen.

17.9 Rechtsordnung, Gerichtsstand, Vertragssprache

Für die Rechtsbeziehung des Anlegers zur Investment-KG unter dem Gesellschaftsvertrag, den Anlagebedingungen, dem Treuhandvertrag sowie der hierfür entsprechenden Beitrittserklärung gilt ausschließlich deutsches Recht. Wenn der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Im Übrigen ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag der Sitz der Investment-KG vereinbart. Vertragssprache ist Deutsch. Die Kommunikation zwischen allen Beteiligten, insbesondere mit dem Anleger, erfolgt ausschließlich in deutscher Sprache.

17.10 Außergerichtlicher Rechtsbehelf

Neben der Möglichkeit für den Anleger, den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten, kann der Anleger bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren bei der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. einleiten.

Die Adresse lautet:

Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V.
Postfach 64 02 22, 10048 Berlin
Tel.: 030/2576169-0, Fax: 030/2576169-1
E-Mail: info@ombudsstelle-gfonds.de,
Internet: www.ombudsstelle-gfonds.de

Bei einem Beschwerdegegenstand von bis zu 5.000 EUR ist die Investment-KG an einen Schlichtungsspruch der Ombudsperson gebunden. Bei Beschwerden mit einem höheren Streitwert gibt die Ombudsperson eine Empfehlung ab. Weitere Einzelheiten zu den Schlichtungsverfahren und deren Zugangsvoraussetzungen ergeben sich aus der Verfahrensordnung der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. Unter der vorstehend genannten Adresse sind Merkblätter zum Schlichtungsverfahren erhältlich.

Für die Beilegung von Meinungsverschiedenheiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Verträge über Finanzdienstleistungen können sich die Anleger neben dem ordentlichen Rechtsweg auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank wenden.

Die Kontaktdaten lauten:

Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle
Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main
Tel.: 069/238819-07, Fax: 069/238819-19
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de,
Internet: www.bundesbank.de

Einzelheiten zu dem Schlichtungsverfahren ergeben sich aus der Schlichtungsstellenverfahrensordnung der Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank.

17.11 Garantiefonds/andere Entschädigungsregelungen

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder andere Entschädigungsregelungen bezogen auf das Beteiligungsangebot, bestehen nicht.

18. Leitfaden zur Zeichnung

Beitrittserklärung

Wenn Sie sich an der LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG beteiligen möchten, füllen Sie bitte die mit Ihrer Unterschrift versehene Beitrittserklärung vollständig aus und senden Sie diese an die:

SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH
Emil-Riedl-Weg 6
82049 Pullach i. Isartal

Wenn Ihre vollständigen Beitrittsunterlagen bei der SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH eingegangen sind und kein Ausschlussgrund für Ihre Beteiligung vorliegt, geht Ihnen die gegengezeichnete Annahmeerklärung zu. In der Annahmeerklärung werden Sie gesondert auf den Fälligkeitstermin Ihrer Einlage hingewiesen.

Der Beitritt ist erstmals möglich zum Ablauf des 31.12.2015 und sodann zu jedem Quartalsultimo bis zum 31.12.2016. Soweit die vollständigen Beitrittsunterlagen bis fünf Bankarbeitstage vor dem jeweiligen Beitrittstermin bei der SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH eingegangen sind, ist der Gesamtbetrag spätestens bis zum jeweiligen Quartalsultimo (letzter Bankarbeitstag) zu leisten. Dies ermöglicht eine Ergebnisbeteiligung ab dem ersten Tag nach dem jeweiligen Beitrittstermin. Maßgeblich für eine ungeminderte Ergebnisbeteiligung ist jeweils der Tag der vollständig erfolgten Gutschrift auf dem oben bezeichneten Konto zum Beitrittstermin. Für einen Beitritt zum Ablauf des 31.12.2015 ist die Zahlung bereits am 21.12.2015 fällig.

Wir bitten Sie, den Betrag auf das in der Beitrittserklärung genannte Einzahlungskonto zu leisten.

Bitte geben Sie auf der Beitrittserklärung Ihre für künftige Ausschüttungen geltende Kontoverbindung an (ein Spar-, Festgeld- oder Depotkonto ist nicht möglich).

Checkliste zur Zeichnung

Diese Checkliste ermöglicht Ihnen, schnell zu überprüfen, ob Sie alle für Ihre Zeichnung erforderlichen Angaben gemacht haben und alle erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Folgende Unterlage liegt diesem Verkaufsprospekt bei:

Beitrittserklärung:

Bitte vollständig ausfüllen und unterschreiben (drei Unterschriften sind von Ihnen zu tätigen: Beitrittsangebot, Widerrufsbelehrung und Empfangsbestätigung des Prospekts), die Legitimationsdaten sind vom Vermittler mit Stempel samt ladungsfähiger Anschrift und rechtsverbindlichen Unterschriften zu bestätigen.

Ferner ist eine Legitimationsprüfung durchzuführen. Hierzu bitte eine gut lesbare Kopie (Vorder- und Rückseite) eines gültigen Personalausweises oder Reisepasses, versehen mit Stempel und rechtsverbindlichen Unterschriften durch den Vermittler mit dessen Vermerk, dass die Kopie mit dem Original übereinstimmt, den Zeichnungsunterlagen beifügen.

19. Glossar

Agio

Aufgeld, Aufschlag auf den nominellen Ausgabepreis eines Kommanditanteils.

Alternative Investment Fund (AIF)

Geschlossene Investmentvermögen (auch: „geschlossene Investmentfonds“ oder „geschlossene Alternative Investmentfonds – AIF“) sind eine Form der langfristigen gemeinschaftlichen Kapitalanlage in Sachwerte. Für sie gelten seit dem 22. Juli 2013 die Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

Alternative Investment Fund Manager (AIFM)

Manager eines Alternative Investment Funds (AIF). Das KAGB reguliert die Aufgaben des Alternative Investment Funds Managers.

Asset-Klasse

Unter einer Asset-Klasse versteht man einen bestimmten Bereich von Anlageobjekten, in die Geld investiert wird. Beispiele für Asset-Klassen sind Aktien, Investmentfonds, Rentpapiere und Immobilien.

BaFin

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht beaufsichtigt und kontrolliert als Finanzmarktaufsichtsbehörde im Rahmen der Finanzaufsicht alle Bereiche des Finanzwesens in Deutschland.

Covenant

Der Begriff Covenant bezeichnet in der Immobilienfinanzierung eine Kreditvereinbarungsklausel, die in Darlehensverträgen eine Art der (Neben-)Abrede darstellt. Sie sagt aus, ob der Darlehensnehmer imstande ist, für ausreichend Rückflüsse zu sorgen, um damit den Forderungen des Darlehensgebers jederzeit nachzukommen (als typische Covenants siehe auch DSCR und LTV).

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Mit der Debt Service Coverage Ratio (DSCR) bzw. der Schuldendienstfähigkeit wird das Verhältnis zwischen erforderlichem Kapitaldienst (Zins- und Tilgungsleistung) aus dem Kreditvertrag und den Einnahmen aus der Immobilie wiedergegeben. Die Kennzahl gibt somit Auskunft über die Ertragskraft des Objekts.

Due Diligence

Die sorgfältige Analyse, Prüfung und Bewertung eines Objektes im Rahmen einer beabsichtigten geschäftlichen Transaktion.

Haft einlage

Die Haft einlage bei der Kommanditgesellschaft bezieht sich auf die Einlage, auf die die persönliche Haftung des Kommanditisten mit dessen Privatvermögen gegenüber den Gläubigern der Kommanditgesellschaft beschränkt ist.

Investmentgesellschaft

Investmentgesellschaften sind Gesellschaften, die liquide Mittel von Anlegern sammeln, um diese nach vorgegebenen Grundsätzen in diverse Anlageklassen (zum Beispiel Wertpapiere, Immobilien oder Rohstoffe) zu investieren.

Investmentvermögen

Investmentvermögen ist ein Rechtsbegriff aus dem Kapitalanlagerecht. In § 1 Abs. 1 Satz 1 KAGB wird jeder Organismus für gemeinsame Anlagen definiert, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer fest gelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist.

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) wurde am 16. Mai 2013 vom Deutschen Bundestag beschlossen und trat überwiegend zum 22. Juli 2013 in Kraft. Es ersetzt das Investmentgesetz, dessen Regelungen in das KAGB integriert und um zahlreiche neue Produktregeln und Vorgaben erweitert wurden.

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist gemäß § 17 Kapitalanlagegesetzbuch ein Unternehmen mit satzungsmäßigem Sitz und Hauptverwaltung im Inland, deren Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, inländische Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen oder ausländische AIF zu verwalten.

Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV)

Die Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) enthält nähere Bestimmungen zu Inhalt, Umfang und Darstellungen der Rechnungslegung für Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften. Die Verordnung enthält außerdem nähere Bestimmungen zur Bewertung von Vermögens-

gegenständen und zur Ermittlung des Nettoinventarwertes nach dem Kapitalanlagegesetzbuch. Insbesondere werden dabei Rechnungslegungsanforderungen für die neuen Fondsvehikel für geschlossene Investmentvermögen aufgestellt. Daneben wurden auch Bewertungsregeln für die Sachwerte, in die geschlossene Investmentvermögen investieren dürfen, aufgenommen.

Kaufkraftkennziffer

Die Kaufkraftkennziffer (auch: Kaufkraftzahl oder Kaufkraftindex) einer Region (Bundesland, Bezirk, Gemeinde, Postleitzahlgebiet usw.) gibt das Kaufkraftniveau dieser Region pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100.

Kollektive Vermögensverwaltung

Gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB umfasst die kollektive Vermögensverwaltung die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten, den Vertrieb von eigenen Investmentanteilen sowie bei AIF Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen des AIF.

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsprogramm (kurz LEPro) und dem Landesentwicklungsplan (kurz LEP), in manchen Ländern auch dem Landesraumordnungsprogramm, werden in den Bundesländern Festlegungen zur Raumordnung auf Landesebene getätigt.

Im Landesentwicklungsplan gibt es vier Funktionsstufen zentraler Orte, die sich durch ihre quantitativ und qualitativ unterschiedlichen Versorgungsangebote und die unterschiedlichen Reichweiten der Versorgungsbeziehungen unterscheiden:

- **Oberzentrum** bezeichnet in der Raumordnung einen zentralen Ort (Hauptort) der höchsten Stufe.
- **Mittelzentrum** bezeichnet in der Raumordnung einen zentralen Ort der mittleren Stufe nach dem System der zentralen Orte.
- **Untzentrum** (bis zu 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner), das der Grundversorgung der Einwohner aus dem Umland dient.
- **Kleinzentrum** (bis zu 8.000 Einwohnerinnen und Einwohner) bezeichnet einen zentralen Ort der untersten Stufe.

Leverage-Effekt

Der Leverage-Effekt (engl. für Hebel-Effekt) beschreibt die Möglichkeit, die Eigenkapitalrentabilität durch den Einsatz von Fremdkapital zu erhöhen. Dieser Effekt wird von Investoren bei der Immobilienfinanzierung genutzt, um durch zusätzliche Kreditaufnahme die Eigenkapitalrendite zu steigern.

Loan to Value (LTV)

Der Loan to Value (LTV) definiert das Verhältnis zwischen maximaler Beleihung bzw. Kredithöhe und dem ermittelten Verkehrswert der Immobilie.

Nettoinventarwert (NAV)

Der Nettoinventarwert bzw. Net Asset Value (NAV) ist der Gesamtwert der Vermögenspositionen eines Unternehmens abzüglich des Gesamtwertes seiner Verbindlichkeiten.

Pflichteinlage

Es handelt sich um einen im Sprachgebrauch (vom Gesetz nicht verwendet) verwandten Begriff der Einlage, zu der sich der Kommanditist seinen Mitgesellschaftern gegenüber im Innenverhältnis verpflichtet hat. Die Pflichteinlage des Kommanditisten bestimmt sich aus dem Gesellschaftsvertrag und beinhaltet den Betrag, den der Kommanditist in die Gesellschaft einbringen muss.

Portfolio

Portfolio ist der Gesamtbestand an Vermögensgegenständen, die ein Unternehmen oder ein Privatanleger besitzt.

Primebroker

Finanzdienstleister, welche ganz oder überwiegend auf die Bedienung von Hedge-Fonds ausgerichtet sind.

Publikums-AIF

Geschlossene Publikums-AIF sind unternehmerische Beteiligungen, die Privatanlegern die Beteiligung an Sachwertinvestitionen unterschiedlicher Asset-Klassen ermöglichen. Diese werden im KAGB reguliert.

RIWIS

Die Regionale Immobilien-Wirtschaftliche Informations System ist ein Service- und Informationsangebot für die Immobilienwirtschaft und Immobilienmärkte. Die Datenbank wird von bulwiengesa AG, einem langjährig anerkannten immobilienwirtschaftlichen Beratungsunternehmen geführt.

Spezial-AIF

Spezial-AIF sind im Kapitalanlagegesetzbuch regulierte Sondervermögen, die gesetzlich reguliert sind. Anteile des Spezial-AIF dürfen nur von

1. professionellen Anlegern
2. semiprofessionellen Anlegern

erworben werden. Alle übrigen Investmentvermögen sind Publikums-AIF.

Standortklassifikation

Die Standorte werden von der bulwiengesa AG nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in vier Klassen unterteilt:

A-Städte

Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z.T. internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte.

B-Städte

Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung.

C-Städte

Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

D-Städte

Kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland.

Treugeber

Natürliche oder juristische Person, die dem Treuhänder im Wege der Treuhandschaft Sachen oder Rechte überträgt.

Treuhänder

Natürliche oder juristische Person, der aufgrund von privatrechtlichen Verträgen oder gesetzlichen Bestimmungen Sachen oder Rechte mit der Maßgabe übertragen wurden, hierüber im Rahmen der Treuhandschaft zu verfügen.

Verwahrstelle

Als Verwahrstelle bezeichnet man gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) Kreditinstitute und in einzelnen Fällen auch bestimmte gesetzlich zugelassene Treuhänder, bei denen die Vermögensgegenstände von Investmentvermögen verwahrt werden.

Zeichnungskapital

Bezeichnet die Summe des Kapitals, mit dem sich Anleger an dem AIF insgesamt beteiligen.

Zeichnungssumme

Bezeichnet den Betrag, mit dem sich ein Anleger beteiligt. Dieser bestimmt die Beteiligungsquote des Anlegers und damit insbesondere seinen Stimmrechtsanteil und seinen Anteil am Vermögen sowie Gewinn und Verlust des AIF.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralitätskennziffer ist ein Maß für die Attraktivität eines Standortes als Einkaufsort. Sie gibt an, inwieweit der örtliche Einzelhandel in der Lage ist, überörtliche Kundschaft anzuziehen. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100.

Stand 04.11.2015

Anlagen

1 Anlagebedingungen

Anlagebedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

mit Sitz im Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach (nachstehend „Gesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

mit Sitz im Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach (nachstehend „LHI KVG“ genannt)

für den von der LHI KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

§ 1 Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

1. Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- a) Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB (nachstehend „Vermögensgegenstände“ oder „Anlageobjekte“ genannt) sowie
- b) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

2. Anlagegrenzen

- a) Feststehende Vermögensgegenstände
Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Anlagebedingungen ist die Gesellschaft Eigentümerin folgender Vermögensgegenstände nach vorstehender Ziffer 1 lit. a.):

Bezeichnung	Standort	Bundesland	PLZ	Straße	Mieter	Amtsgericht	Grundbuch	Gemarkung	Flur bzw. Nr.	Flurstück	Grundstück
Büroimmobilie	Karlsruhe	Baden-Württ.	76135	Südenstraße 42	Stadt Karlsruhe, E-Plus etc.	Karlsruhe	Karlsruhe	5333	90.67	6999	2.545 qm
Einzelhandelsimmobilie	Friedrichshafen	Baden-Württ.	88045	Buchhornplatz 10	C&A	Friedrichshafen	Friedrichshafen	14487	14487	12/5	1.994 qm

Die Immobilie in Karlsruhe wurde mit Kaufvertrag vom 08.10.2014 zu einem Kaufpreis von EUR 8.828.537,00 erworben. Eine externe Ankaufsbewertung wurde zur Prüfung der Angemessenheit des Kaufpreises zum Bewertungsstichtag 09.07.2014 erstellt. Der ermittelte Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 09.07.2014 liegt über dem Kaufpreis. Die Immobilie in Friedrichshafen wurde mit Kaufvertrag vom 25.03.2015 zu einem Kaufpreis von EUR 8.875.000,00 erworben. Eine externe Ankaufsbewertung wurde zur Prüfung der Angemessenheit des Kaufpreises zum Bewertungsstichtag 10.12.2014 erstellt. Der ermittelte Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 10.12.2014 liegt über dem Kaufpreis.

b) Investitionskriterien

- a. Die Investition erfolgt nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Absatz 1 KAGB.
- b. Mindestens 80 % des investierten Kapitals werden in Vermögensgegenstände nach vorstehender Ziffer 1 lit. a.) in Form von Gewerbeimmobilien vom Typ Büro oder Einzelhandel angelegt. Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnfläche wie auch gewerblich genutzte Fläche aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenanteils zur Gesamtquote der Nutzungsart.
Das zu investierende Kapital wird ausschließlich in Vermögensgegenstände nach vorstehender Ziffer 1 lit. a.) mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens EUR 4.000.000,00 angelegt.
- c. Die Gesellschaft wird Vermögensgegenstände nach vorstehender Ziffer 1 lit. a.) ausschließlich mit Belegenheitsort im Bundesland Baden-Württemberg (Bundesrepublik Deutschland) erwerben, bewirtschaften sowie anschließend verwerten. Bei der Auswahl geeigneter Standorte orientiert sich die LHI KVG am Landesentwicklungsplan Baden-Württembergs in der jeweils gültigen Fassung. Dieser definiert zentrale Orte, deren Funktionen im Angebot von Infrastruktureinrichtungen, Gütern und Dienstleistungen liegen, die nicht nur den Bedarf der eigenen Bevölkerung, sondern auch den Bedarf der Bevölkerung ihres Umlandes abdecken. Die über die örtliche Versorgung hinausgehenden zentralörtlichen Einrichtungen werden anhand von vier Funktionsstufen nach Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren und Kleinzentren kategorisiert. Sie unterscheiden sich durch ihre quantitativ und qualitativ unterschiedlichen Versorgungsangebote und die Reichweiten der Versorgungsbeziehungen. Die

Ober- und Mittelzentren werden als höhere, übergeordnete Zentren im Landesentwicklungsplan festgelegt, während die Unter- und Kleinzentren als Zentralorte der Grundversorgung in den Regionalplänen bestimmt werden. Geeignete Anlageobjekte sollen bevorzugt in den Oberzentren Baden-Württembergs (Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen-Ravensburg-Weingarten (Oberzentren in Funktionsergänzung), Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Konstanz, Lörrach-Weil am Rhein, Mannheim, Offenburg, Pforzheim, Stuttgart, Tübingen-Reutlingen, Ulm sowie Villingen-Schwenningen) erworben werden.

Mit einer maximalen Quote von 40 % des gesamten AIF-Wertes kann auch in ausgewählten Mittelzentren Baden-Württembergs investiert werden, die mindestens 30.000 Einwohner aufweisen sollen.

- d. Der Fokus der Anlagestrategie liegt auf innerstädtischen und innenstadtnahen Lagen mit langfristig positiven Entwicklungsperspektiven. Die Standorte der Anlageobjekte sollen eine möglichst stabile und bei positivem Verlauf eine wertsteigernde Entwicklung der Miet- und Verkaufspreise erwarten lassen. Die Gesellschaft darf mit einer maximalen Quote von 40 % des gesamten AIF-Wertes in fertig projektierte, aber sich noch in der Erstellung befindliche Anlageobjekte mit der Maßgabe investieren, dass bezüglich der Kaufpreiszahlung aufschiebende Bedingungen hinsichtlich schlüsselfertiger Erstellung, Mindestvermietungsstand von 80 % und erfolgreichen Mieterabnahmen vereinbart sind und somit Fertigstellungs- und Baurisiken vermieden werden.
- e. Für den Erwerb von Anlageobjekten werden die folgenden Ausschlusskriterien festgelegt:
 - Belegenheitsort außerhalb Baden-Württembergs,
 - Belegenheitsort in Klein- oder Unterzentren,
 - Bestehen von Erbbaurechten,
 - Erwerb von Anteilen an Gesellschaften,
 - Erwerb von Teileigentum,
 - Anlageobjekt mit einem Vermietungsstand von unter 80 %,
 - Hotels, Pflegeheime oder andere Betreiberimmobilien,
 - Übernahme von Projektentwicklungsrisiken,
 - Übernahme von Fertigstellungsrisiken,
 - Kaufpreis eines Anlageobjektes geringer als EUR 4.000.000,00,
 - Kaufpreis eines Anlageobjektes höher als EUR 20.000.000,00 sowie

- Anteil eines Mieters an den Gesamtmieteinnahmen von mehr als 40 % nach Vollinvestition (Ausnahme: bei nur zwei Objekten von mehr als 60 %).
- f. Die Gesellschaft muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 24 Monate nach Beginn des Vertriebs, sowie bis zu dem Beginn der Liquidationsphase nach § 4 Ziff. 2 lit. c.) dieser Anlagebedingungen in Einklang mit den in lit. b.) bis lit. e.) 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.

3. Leverage und Belastungen

Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Die Belastung von Vermögensgegenständen sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.

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.

Vor dem Hintergrund einer eigenkapitalgewichteten Investitionsstätigkeit wird angestrebt, in der Regel keinen höheren Leverage als 36 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zu führen.

4. Derivate

Es dürfen keine Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, getätigt werden.

§ 2 Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

§ 3 Ausgabepreis und Kosten

1. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

a) 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 EUR 10.000,00. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 5.000,00 teilbar sein.

b) Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 14,09 % des Ausgabepreises.

c) Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % der Kommanditeinlage. Es steht der LHI KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

d) Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Vergütungen in Höhe von bis zu 11,64 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind frühestens nach Einzahlung der Kommanditeinlagen und nach Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

e) Steuern

Die genannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

2. Laufende Kosten

a) Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die LHI KVG oder an Gesellschafter der Gesellschaft gemäß den nachstehenden Buchstaben lit. b.) und lit. c.) kann jährlich insgesamt bis zu 1,0 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen nach lit. f.) und eine erfolgsabhängige Vergütung nach lit. g.) berechnet werden.

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die LHI KVG oder an Gesellschafter der Gesellschaft gemäß den nachstehenden Buchstaben lit. b.) und lit. c.) kann ab Liquidationseröffnung gemäß § 4 Ziff. 2 lit. c.)

dieser Anlagebedingungen jährlich insgesamt bis zu 0,30 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

b) Bemessungsgrundlage

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

Ab Liquidationseröffnung gemäß § 4 Ziff. 2 lit. c.) dieser Anlagebedingungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft in den letzten drei Geschäftsjahren vor Beginn der Liquidationsphase, basierend auf den jeweils zum Stichtag des 31.12. eines Geschäftsjahres aufgestellten Nettoinventarwerten, als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der jährlichen Vergütungen.

c) Vergütungen an die LHI KVG und an bestimmte Gesellschafter

a. Die LHI KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,9% der Bemessungsgrundlage (Verwaltungsvergütung). Die LHI 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 Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. Ab Liquidationseröffnung gemäß § 4 Ziff. 2 lit. c.) dieser Anlagebedingungen beträgt die jährliche Vergütung für die LHI KVG bis zu 0,30% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in den letzten drei Geschäftsjahren vor Beginn der Liquidationsphase, basierend auf den jeweils zum Stichtag des 31.12. eines Geschäftsjahres aufgestellten Nettoinventarwerten.

b. Der persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05% der Bemessungsgrundlage. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tat-

sächlichen Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

c. Der geschäftsführende Kommanditist der Gesellschaft, die LHI KVG, erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

d) Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,12% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 10.800,00. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Die Verwahrstelle kann der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

e) Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen
Folgende Kosten einschließlich der darauf ggf. entfallenden Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:

- a. Kosten für externe Bewerter für die Bewertungen der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB,
- b. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr,
- c. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital (insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen),
- d. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden),
- e. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer,
- f. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie die Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen,
- g. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden,
- h. 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- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden,

- i. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind,
- j. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet,
- k. angemessene Kosten eines Beirates.

f) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

Die LHI KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Ziff. 1 lit. a.) dieser Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,785 % des Kaufpreises und bei Veräußerung eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Ziff. 1 lit. a.) dieser Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 0,595 % des Verkaufspreises erheben.

Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktionen ggfs. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Der Gesellschaft werden zudem die im Zusammenhang mit dem Umbau, der Instandsetzung und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten in Rechnung gestellte Kosten belastet.

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

g) Erfolgsabhängige Vergütung

Die LHI KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer rechnerischen jährlichen Verzinsung von 4 % übersteigt (ohne Zinseszinsseffekt), jedoch höchstens bis zu 15 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des geschlossenen Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

h) Geldwerte Vorteile

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

i) Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

a. Der Treuhandkommanditist der Gesellschaft erhält von den Anlegern, die sich mittelbar über den Treuhandkommanditisten an der Gesellschaft beteiligen, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,01 % des durchschnittlichen Anteilwertes im jeweiligen Geschäftsjahr. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Diese Kosten werden von der Gesellschaft getragen und nur denjenigen Anlegern belastet, die sich mittelbar über den Treuhandkommanditisten an der Gesellschaft beteiligen.

b. Sofern der Anleger seine Beteiligung als Treugeber an der Gesellschaft in eine Beteiligung als Direktkommanditist umwandelt, trägt er die Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung in das oder Löschung aus dem Handelsregister. Die Kosten fallen in gesetzlicher Höhe nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz an. Die Höhe bestimmt sich nach dem Gegenstandswert.

c. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft, Verfügung (z. B. Übertragung durch Schenkung oder Veräußerung) oder Rechtsnachfolge (z. B. Erbfall) über einen Anteil kann die LHI KVG vom Anleger und seinem etwaigen Rechtsnachfolger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes verlangen.

j) Steuern

Die genannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

§ 4 Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer, Berichte und Liquidation

1. Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft aus der laufenden Bewirtschaftung sowie aus Veräußerungserlösen soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Jeder Gesellschafter partizipiert am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis der Gesellschaft. Nach Befriedigung der Vergütungsansprüche der KVG-Geschäftsführung und der Haftungsvergütung des Komplementärs der Gesellschaft steht der Gewinn und Verlust („Ergebnis“) den Gesellschaftern ab dem jeweiligen Beitrittstermin im Verhältnis ihrer geleisteten Pflichteinlage zu. Abweichend von Satz 1 und 2 stehen die im Geschäftsjahr 2015 erzielten Bewirtschaftungsüberschüsse (ohne Berücksichtigung der Renovierungsmaßnahmen gemäß Investitionsplan) ausschließlich den Gründungsgesellschaftern im Verhältnis ihrer Beteiligung bei Gründung zu. Unter Bewirtschaftungsüberschuss ist der Differenzbetrag aus Einnahmen und Ausgaben aus der Bewirtschaftung der angeschafften Immobilien zu verstehen.

2. Geschäftsjahr, Dauer, Berichte und Liquidation

- a) Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
- b) Die Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2027 befristet. Die Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss, der der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, um fünf Jahre verlängert werden, wenn der im Rahmen der Liquidation nach Einschätzung der LHI KVG zu erwartende Erlös nicht marktgerecht erscheint. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert). Ein ordentliches Kündigungsrecht der Gesellschafter ist ausgeschlossen.
- c) Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
- d) Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB i. V. m. § 135 KAGB und § 101 Abs. 2 KAGB.
- e) Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen oder auf Anforderung durch den Anleger erhältlich. Er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

2 Gesellschaftsvertrag

LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

zwischen der

TEGALU Verwaltung GmbH

Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach i. Isartal
(persönlich haftender Gesellschafter)

und der

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach i. Isartal
(geschäftsführender Kommanditist)

und der

SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH

Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach i. Isartal
(Treuhandkommanditist)

ABSCHNITT 1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Firma und Sitz

1. Die Kommanditgesellschaft führt die Firma:
LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co.
geschlossene Investment-KG („Gesellschaft“).

2. Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 Satz 2 des Kapitalanlagegesetzbuchs („KAGB“) sowie eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne der §§ 149 ff. KAGB.

3. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Pullach. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft ist:
Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach i. Isartal.

§ 2 Gegenstand der Gesellschaft

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

2. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung stehen. Sie kann die erforderlichen oder dienlichen Handlungen oder Rechtsgeschäfte selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

3. Geschäfte gemäß § 34c GewO, § 34f GewO oder § 34h GewO werden nicht getätigt und sind ausgeschlossen. Im Rahmen ihrer Anlagestrategie erwirbt die Gesellschaft Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte. Sie hält, verwaltet und verwertet diese insbesondere durch Vermietung und Verpachtung. Die Gesellschaft wird dabei nicht im Sinne des § 15 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 EStG gewerblich tätig oder gewerblich geprägt sein.

ABSCHNITT 2 GESELLSCHAFTER, KAPITALKONTEN UND HAFTUNG

§ 3 Gesellschafter

1. Persönlich haftender Gesellschafter ist die TEGALU Verwaltung GmbH, mit Sitz in Pullach i. Isartal, Landkreis Mün-

chen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 211596 („Komplementär“), beteiligt

- mit einer Pflichteinlage von nominal EUR 510,00

Der Komplementär ist derzeit mit 5,1 % am Gesellschaftskapital beteiligt.

2. Als geschäftsführender Kommanditist ist die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, mit Sitz in Pullach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 204580 („geschäftsführender Kommanditist“)

- mit einer Pflichteinlage von nominal EUR 10,00 und
- mit einer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von EUR 10,00 am Gesellschaftskapital beteiligt.

Der geschäftsführende Kommanditist ist derzeit mit 0,1 % am Gesellschaftskapital beteiligt.

3. Die SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH, mit Sitz in Pullach i. Isartal, Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 58960, ist der Gesellschaft

- mit einer auf eigene Rechnung gehaltenen Pflichteinlage von nominal EUR 9.480,00
- und mit einer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von EUR 9.480,00 beigetreten.

Die SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH beabsichtigt, die Funktion als Treuhandkommanditist wahrzunehmen, das heißt, sie hält die zukünftigen Erhöhungen ihrer Beteiligung an der Gesellschaft nicht auf eigene Rechnung, sondern als Treuhänder für die stets als Treugeber beitretenden Anleger (§ 5 Abs. 1). In dieser Funktion wird die SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH in diesem Gesellschaftsvertrag auch als „Treuhandkommanditist“ bezeichnet.

Der Treuhandkommanditist ist derzeit mit 94,8 % am Gesellschaftskapital beteiligt.

4. Das Gesellschaftskapital beträgt derzeit EUR 10.000,00; die Haftsumme beträgt EUR 9.490,00. Das Gesellschaftskapital entspricht der Summe der Pflichteinlagen.

5. Die derzeitigen Pflichteinlagen sind einbezahlt. Erhöhungen kann der geschäftsführende Kommanditist zur Zahlung einfordern. Beim Treuhandkommanditisten sind die Bestimmungen des den Gesellschaftern bekannten Treuhandvertrages zu beachten.

6. Alle Kommanditisten haben jeweils eine Handelsregistervollmacht zugunsten des geschäftsführenden Kommanditisten in notariell beglaubigter Form abzugeben, in der der

geschäftsführende Kommanditist bevollmächtigt wird, den vollmachtgebenden Kommanditisten bei allen für die Gesellschaft vorzunehmenden Handelsregisteranmeldungen umfassend zu vertreten, insbesondere im Hinblick auf den Ein- und Austritt von Kommanditisten aufgrund einer Abtretung von Kommanditanteilen, das Ausscheiden von Kommanditisten sowie eine Erhöhung oder Herabsetzung der Hafteinlage des Treuhandkommanditisten aufgrund des Beitritts oder des Ausscheidens von Treugebern. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, den Text der Vollmacht in ihren Einzelheiten festzulegen (einschließlich Geltungsdauer über den Tod hinaus und Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB). Unberührt von der Verpflichtung zur Erteilung der vorstehend aufgeführten Vollmacht bleiben die gesellschaftsvertraglichen Mitwirkungsverpflichtungen. Die Vollmacht darf im Innenverhältnis nur in Einklang mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages gebraucht werden. Die Vollmacht darf nicht widerrufen werden.

7. Anleger der Gesellschaft im Sinne des KAGB sind ausschließlich die Treugeber sowie die Kommanditisten der Gesellschaft (die „Anleger“ oder ein „Anleger“), mit Ausnahme des geschäftsführenden Kommanditisten und des Treuhandkommanditisten, (vgl. § 5).

8. Anleger der Gesellschaft können nur Personen werden, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, und weder Staatsbürger der USA sind noch einen Wohnsitz in den USA oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben, die weder eine Körperschaft noch eine sonstige Einrichtung, organisiert unter dem Recht der USA sind oder eine sonstige Vermögensmasse sind, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt. Dies gilt entsprechend für juristische Personen und Personengesellschaften, bei denen Gesellschafter oder wirtschaftlich Berechtigte mit einer Beteiligungsmehrheit diese Merkmale aufweisen. Ausnahmen können durch den geschäftsführenden Kommanditisten auf Antrag zugelassen werden. Ausgeschlossen von der Beteiligung als Anleger an der Gesellschaft sind ebenfalls natürliche oder juristische Personen, die aufgrund von internationalen Finanzsanktionen von der Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen sind. Die Anleger haben in der Beitrittserklärung zu bestätigen, dass vorstehende Sachverhalte nicht auf sie zutreffen.

9. Im Übrigen kann jede natürliche Person Anleger sein. Juristische Personen, Personenhandelsgesellschaften, stille Gesellschaften, Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Ehepaare und eingetragene Lebenspartnerschaften können nur mit Zustimmung des geschäftsführenden Kommanditisten

bzw. mit Zustimmung des Treuhandkommanditisten Treugeber werden. Im Falle der Auseinandersetzung vorstehend genannter Personengemeinschaften soll keine Aufspaltung unter die Mindest-Pflichteinlage von EUR 10.000,00 erfolgen.

10. Die Einlagen der Anleger, die im Zusammenhang mit der Anlagetätigkeit erhaltenen und verwalteten Vermögensgegenstände, die für die Vermögensgegenstände erhaltenen Sicherheiten sowie liquide Mittel werden rechnerisch dem Gesellschaftskapital zugeordnet und bilden das Kommanditanlagevermögen.

§ 4 Kapital, Haftsummen

1. Der Treuhandkommanditist ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt sowie bevollmächtigt, zum Zwecke der Aufnahme von Anlegern seine Pflichteinlage zu erhöhen. Anleger können der Gesellschaft ausschließlich als Treugeber über den Treuhandkommanditisten gemäß den Regularien der Beitrittserklärung beitreten.

2. Der geschäftsführende Kommanditist ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt und bevollmächtigt, zum Zwecke der Treuhandübertragung (§ 19 Abs. 3) Anleger als Direktkommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen.

3. Die Kapitalerhöhung gemäß § 4 Abs. 1 und entsprechend die Pflichteinlagen von Anlegern lauten über mindestens EUR 10.000,00 oder einen durch 5.000,00 teilbaren höheren Betrag. Der Treuhandkommanditist und der geschäftsführende Kommanditist werden die Beteiligung neuer Anleger in dem Umfang zulassen, der erforderlich ist, um die Anlagestrategie der Gesellschaft im Sinne der Anlagebedingungen umzusetzen.

Die Pflichteinlage des Treuhandkommanditisten und entsprechend die Pflichteinlagen von Anlegern sind zu diesem Zweck auf insgesamt maximal EUR 20.538.000,00 begrenzt. Auf die Pflichteinlagen der Anleger (mit Ausnahme der bereits geleisteten Einlagen des Komplementärs gemäß § 3 Abs. 1, des geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 3 Abs. 2 und des Treuhandkommanditisten gemäß § 3 Abs. 3, soweit der Treuhandkommanditist diese auf eigene Rechnung hält) („Zeichnungskapital“) ist ein Agio von 3% zu entrichten. Vom Agio ausgenommen bleiben auch weitere zu leistende Einlagen des Komplementärs gemäß § 3 Abs. 1 und des geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 3 Abs. 2. Unter Einschluss der Gesellschafter nach § 3 Abs. 1 bis Abs 3 beträgt das künftige Gesamtkapital der Gesell-

schaft (ohne Agio) maximal EUR 21.665.000,00 (maximales Gesellschaftskapital).

4. Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme jedes Kommanditisten beträgt künftig 1% der jeweiligen Pflichteinlage. Hiervon unberührt bleiben die nach § 3 dieses Gesellschaftsvertrages eingetragenen Haftsummen des geschäftsführenden Kommanditisten sowie des Treuhandkommanditisten, die dieser im eigenen Namen und auf eigene Rechnung hält, und die die jeweilige Untergrenze der im Handelsregister einzutragenden Haftsumme darstellen.

5. Die jeweiligen Pflichteinlagen zuzüglich Agio sind gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung vom Anleger auf das dort genannte Konto und bis spätestens zu dem in der Beitrittserklärung genannten Termin einzuzahlen. Die Zahlungen können nur unbar von einer inländischen Bank erfolgen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Pflichteinlage zzgl. Agio ist der Anleger verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe des gesetzlich geregelten Verzugszinssatzes zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Gesellschaft bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch einen Anleger bleiben unbenommen. Die Einlageverpflichtung des Treuhandkommanditisten wird jedoch erst dann und nur insoweit zur Zahlung fällig, als er seinerseits entsprechende Zahlungen von Treugebern erhält.

6. Einzahlungen werden zunächst auf evtl. angefallene Verzugszinsen, dann auf das Agio und zuletzt auf die Pflichteinlage angerechnet.

7. Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist nach eigenem Ermessen berechtigt, die von einem Anleger zu erbringende und nach der Beitrittserklärung fällige Pflichteinlage für einen Zeitraum von bis zu einem Monat durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Anleger zu stunden. In der Erklärung sind Beginn und Ende der Stundung mit Datum anzugeben. Leistet der Anleger die Einlage nach Ablauf der Stundung nicht, kommt er durch schriftliche Mahnung des geschäftsführenden Kommanditisten in Verzug.

8. Gerät ein Anleger mit einer fälligen Zahlung seiner Pflichteinlage zzgl. Agio nach schriftlicher Mahnung mehr als einen Monat in Verzug, so ist die Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt und bevollmächtigt, das Beteiligungsverhältnis zu kündigen. In diesem Fall scheidet der säumige Anleger mit Zugang der Kündigung aus der Gesellschaft aus. Bereits geleistete Zahlungen (inkl. Agio) werden nach Abzug der der Gesellschaft nachweislich entstandenen Kosten dem Anleger

innerhalb von einem Monat nach Zugang der Kündigung zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Anleger nicht zu. Insbesondere nimmt der Anleger nicht am Ergebnis der Gesellschaft teil. Der Treuhandkommanditist ist zu Schadensersatz und Zinszahlungen nur verpflichtet, als er seinerseits entsprechende Zahlungen von säumigen Anlegern erhält.

9. Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die Gesellschaft die Pflichteinlage nach Maßgabe der Regelung in Abs. 3 auf den Betrag der bereits erbrachten Einlage beschränken.

10. Die Gesellschaft wird ein Register führen, in dem die für die Beteiligung wesentlichen persönlichen Daten der Anleger erfasst werden. Diese Daten werden elektronisch gespeichert und automatisch verarbeitet. Eine Nutzung der Daten zu Werbe-, Meinungs- und Marktforschungszwecken erfolgt nicht. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Daten zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz oder anderen gesetzlichen Anforderungen an Dritte weiterzugeben, die sich verpflichten, die datenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Jeder Anleger ist verpflichtet, alle notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen und Änderungen der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Unterlagen zu belegen.

11. Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist sind stets verpflichtet und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, den Betrag ihrer Pflicht- und Hafteinlage jeweils herauf- oder herabzusetzen, wenn sich das Beteiligungsverhältnis durch Ein- und/oder Austritt von Anlegern ändert. Hierdurch wird der Komplementär seine Beteiligungsquote von konstant 5,1 % und der geschäftsführende Kommanditist von konstant 0,1 % am Kommanditkapital der Gesellschaft sicherstellen.

12. Eine Nachschusspflicht auf die Pflichteinlage ist ausgeschlossen.

§ 5 Rechtsstellung der Treugeber

1. Der Treuhandkommanditist ist zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhandkommanditist für fremde Rechnung an der Gesellschaft beteiligt und wird vorbehaltlich der Regelung des § 3 Abs. 3 dieses Vertrages seine Pflichteinlage für die Treugeber halten. Zu diesem Zweck wird der Treuhandkommanditist mit jedem Treugeber einen Treuhand- und Verwaltungsvertrag („Treuhandvertrag“) abschließen.

Der Treuhandkommanditist beabsichtigt, bis einschließlich zum 31.12.2016 („Platzierungsphase“) zur Finanzierung der

zur Erreichung der Anlagestrategie erforderlichen Investitionen der Gesellschaft eine entsprechende Anzahl an Treuhandverträgen mit Anlegern abzuschließen. Der jeweilige Anleger wird mit Abschluss des Treuhandvertrages zum Treugeber (der oder die „Treugeber“). Die gemäß § 9 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft ist ermächtigt und bevollmächtigt, die Platzierungsphase bereits zu einem früheren Zeitpunkt zu beenden.

2. Die Beteiligung von Anlegern als Treugeber kann zum Ablauf des 31.12.2015 („Beitrittstermin I“) und danach zum jeweiligen Quartalsende erfolgen. Einzelheiten ergeben sich aus dem Angebot zum Abschluss des Treuhandvertrages zwischen dem Treuhandkommanditisten und den einzelnen Treugebern („Beitrittserklärung“). Der geschäftsführende Kommanditist kann nach seinem pflichtgemäßen Ermessen weitere Beitrittstermine bestimmen bzw. Beitrittstermine aussetzen. Dem Abschluss von Treuhandverträgen stimmen sämtliche derzeitige Gesellschafter bereits jetzt unwiderruflich zu.

3. Grundlage für die Rechtsbeziehungen zwischen dem Treuhandkommanditisten und den Treugebern ist der Treuhandvertrag, der auf einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages Bezug nimmt, die Bestimmungen der Beitrittserklärung sowie ergänzend, dieser Gesellschaftsvertrag.

4. Im Innenverhältnis gegenüber der Gesellschaft sowie im Verhältnis der Gesellschafter zueinander erhalten die Treugeber die Rechtsstellung entsprechend einem Kommanditisten. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an einem Auseinandersetzungsguthaben und einem Liquidationserlös und an Ausschüttungen sowie für die Ausübung mitgliederschafflicher Rechte, insbesondere Stimmrechte.

5. Jeder Treugeber kann die mit dem Treuhandkommanditisten geschlossene Treuhandvereinbarung unter den dort festgelegten Voraussetzungen kündigen und sich als Kommanditist in das Handelsregister eintragen lassen. Er hat hierfür auf eigene Kosten eine Handelsregistervollmacht gemäß § 3 Abs. 6 zu erteilen. Die Kosten für die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister trägt jeder Anleger selbst.

6. Wenn in diesem Vertrag von Kommanditisten und deren Pflichteinlage die Rede ist, sind damit stets auch Treugeber und deren jeweilige Pflichteinlagen und umgekehrt gemeint, es sei denn, es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies nicht der Fall ist.

§ 6 Gesellschafterkonten

1. Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:

a) Kapitalkonto I

Hierauf sind die einbezahlten Pflichteinlagen zu verbuchen. Es ist unveränderlich und maßgebend für das Stimmrecht, die Ergebnisverteilung, die Verteilung der Ausschüttungen sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben bzw. den Liquidationserlös. Das Kapitalkonto I wird in dem Jahresbericht der Gesellschaft gemäß § 21 (4) Nr.6a KARBV unter der Position „Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital“ ausgewiesen.

b) Kapitalkonto II

Hierauf wird das Agio auf die Pflichteinlagen verbucht. Das Kapitalkonto II wird in dem Jahresbericht der Gesellschaft gemäß § 21 (4) Nr. 6b KARBV unter der Position „Kapitalrücklage“ ausgewiesen.

c) Kapitalkonto III

Hier werden die Ausschüttungen und sonstigen Entnahmen verbucht. Von Banken auf Zinserträge einbehaltene Kapitalertragsteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden. Das Kapitalkonto III wird in dem Jahresbericht der Gesellschaft gemäß § 21 (4) Nr. 6b KARBV unter der Position „Kapitalrücklage“ ausgewiesen.

d) Kapitalkonto IV

Sämtliche Ergebnisse (Gewinne und Verluste) werden auf diesem Kapitalkonto verbucht. Diese werden wie folgt untergliedert:

Die nicht realisierten Gewinne/Verluste werden gemäß § 21 (4) Nr.6d KARBV unter der gleichnamigen Bilanzposition ausgewiesen.

Der Gewinnvortrag/Verlustvortrag werden gemäß § 21 (4) Nr. 6e KARBV unter der gleichnamigen Bilanzposition ausgewiesen.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wird gemäß § 21 (4) Nr. 6e KARBV unter der gleichnamigen Bilanzposition ausgewiesen.

2. Die Salden auf allen Kapitalkonten sind unverzinslich.

§ 7 Haftungsverhältnisse

1. Der Komplementär haftet persönlich und unbegrenzt.

2. Jeder Kommanditist haftet im Innenverhältnis mit seiner Pflichteinlage. Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme bestimmt sich nach Maßgabe der Regelung in § 4 Abs. 4.

3. Im Innenverhältnis erlischt die Haftung eines jeden Kommanditisten in der Höhe der von ihm geleisteten Pflichteinlage.

ABSCHNITT 3 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

§ 8 Geschäftsführung und Vertretung

1. Der geschäftsführende Kommanditist ist alleine zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet. Er führt die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrags und der einschlägigen Gesetze, insbesondere der in § 9 dieses Vertrags bestimmten Vorgaben und der weiteren regulatorischen Anforderungen des KAGB.

2. Die Gesellschaft wird organschaftlich durch den Komplementär vertreten. Die Vertretungsbefugnis umfasst die Alleinvertretungsberechtigung und die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB (Selbstkontrahierungsverbot). Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erstreckt sich auch auf die Geschäftsführer des Komplementärs. Der Komplementär bevollmächtigt hiermit den geschäftsführenden Kommanditisten, die ihm zustehenden Rechte vollumfänglich auszuüben und mithin die Gesellschaft auch im Außenverhältnis zu vertreten. Die Befreiung von § 181 BGB gilt im Rahmen der Vollmacht auch für den geschäftsführenden Kommanditisten und dessen Geschäftsführer.

3. Der geschäftsführende Kommanditist kann durch Gesellschafterbeschluss abberufen werden. Für die Abberufung bedarf es einer qualifizierten Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen. Die Neubestellung eines geschäftsführenden Kommanditisten oder Gesellschafters bedarf ebenfalls einer qualifizierten Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen. Die Neubestellung muss mit der Abberufung verbunden werden. Die Bestellung der externen KVG bleibt davon unberührt.

4. Der Komplementär hat Anspruch auf Zahlung einer Haftungsvergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung. Diese Vergütung beträgt jährlich bis zu 0,05% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des jeweiligen Geschäftsjahres inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Haftungsvergütung ist zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällig.

5. Der geschäftsführende Kommanditist hat für die Übernahme der Geschäftsführung Anspruch auf eine Vergütung gemäß den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

6. Der Treuhandkommanditist erhält für die laufende Betreuung der Treugeber von diesen eine Vergütung gemäß den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

ABSCHNITT 4 KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT, VERWAHRSTELLE

§ 9 Kollektive Vermögensverwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft

1. Die Verwaltung der Gesellschaft bedarf einer Erlaubnis nach dem KAGB. Die Gesellschaft soll sich nach dem Willen der Gesellschafter nicht als interne Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst verwalten. Vielmehr wird die Geschäftsführung ermächtigt, die ihr nach diesem Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen – mit Ausnahme der per Gesetz vorgesehenen organschaftlichen Aufgaben des persönlich haftenden Gesellschafters der Gesellschaft – auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen, die zukünftig als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) im Sinne des KAGB für die Gesellschaft als Verwalter tätig werden soll („Fondsverwaltung“) und insoweit insbesondere die Aufgaben der Portfolioverwaltung, des Risikomanagements und administrative Tätigkeiten i. S. v. § 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB („kollektive Vermögensverwaltung“) wahrnimmt. Darüber hinaus ist die Geschäftsführung befugt, die KVG mit allen zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten auszustatten. Im Rahmen dieses Verwaltungsvertrages, und soweit nach Gesellschaftsvertrag und Gesetz zulässig, unterwirft sie sich den zukünftigen Weisungen der mit der Fondsverwaltung beauftragten KVG in einem solchen Umfang, der erforderlich ist, um alle nach dem KAGB derzeit oder zukünftig erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen. Es ist alleinige Aufgabe der mit der Fondsverwaltung beauftragten KVG, die erforderliche Erlaubnis als KVG aufrecht zu erhalten sowie sämtliche aufsichtsrechtlichen Anforderungen, die an sie gestellt werden, zu erfüllen.

2. Die mit der Fondsverwaltung beauftragte KVG hat die Geschäfte der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages sowie den aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu führen. Die Geschäftsführungsbefugnis der mit der Fondsverwaltung beauftragten KVG erstreckt sich insbesondere auf die Vornahme aller zum laufenden Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehörenden Geschäfte und Rechtshandlungen, auf die Überwachung der Einhaltung der von der Gesellschaft abgeschlossenen oder abzuschließenden Verträge sowie auf die Änderung oder die Aufhebung der Verträge. Die mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragte KVG hat die zur Durchführung aller Maßnahmen und Rechtshandlungen nach diesem Gesellschaftsvertrag bestehenden Zustimmungsvorbehalte für die Gesellschafterversammlung zu beachten.

3. Die Geschäftsführung hat den geschäftsführenden Kommanditisten als externe KVG zur Fondsverwaltung der Gesellschaft ausgewählt und ihm damit die Berechtigung erteilt, die Gesellschaft in Bezug auf die im Bestellungsvertrag genannten Aufgaben allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten. Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung sämtlicher Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter an den mit der Fondsverwaltung beauftragten geschäftsführenden Kommanditisten oder ein in Zukunft von der Geschäftsführung ausgewähltes anderes Unternehmen als externe KVG.

4. Soweit zulässig und/oder rechtlich erforderlich, wird die Geschäftsführung – unabhängig von der Beauftragung einer KVG mit der Fondsverwaltung – die ihr nach diesem Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Aufgaben selbst wahrnehmen.

5. Die Kosten der Fondsverwaltung durch die KVG nach Maßgabe der Anlagebedingungen trägt die Gesellschaft.

6. Die mit der Fondsverwaltung beauftragte KVG wird im Rahmen der Bestellung ferner ermächtigt, für die Gesellschaft externe Bewerter nach Maßgabe der Bestimmungen des KAGB zu beauftragen. Die Anleger erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung entsprechender Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter an den Bewerter. Die Kosten für die Bewertung trägt die Gesellschaft.

7. Sollte die KVG die Verwaltung der Gesellschaft außerordentlich kündigen oder aus anderen Gründen nicht (mehr) in der Lage sein, die Gesellschaft nach Maßgabe des KAGB zu verwalten, insbesondere wenn die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) die entsprechende Genehmigung zur Verwaltung der Gesellschaft nicht erteilt oder aber eine solche erteilte Genehmigung entzieht, wird die Geschäftsführung eine neue externe KVG benennen oder aber die Liquidation der Gesellschaft im Rahmen einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung empfehlen.

8. Die KVG und die Geschäftsführung haben bei der Ausübung der Geschäftsführung die Anlagebedingungen der Gesellschaft in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

§ 10 Verwahrstelle

1. Die Gesellschaft hat mit der CACEIS Bank Deutschland GmbH, München, unter dem Vorbehalt der Zustimmung der BaFin, einen Verwahrstellenvertrag nach Maßgabe der §§ 87, 69 Abs. 1 KAGB abgeschlossen. Die Gesellschafter erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Bestellung der CACEIS Bank Deutschland GmbH als Verwahrstelle im Sinne des KAGB und zur Übertragung entsprechender Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Anleger an die Verwahrstelle.

2. Die Kosten der Verwahrstelle, nach Maßgabe der Anlagebedingungen, trägt die Gesellschaft.

ABSCHNITT 5 ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 11 Anlagegrundsätze, Anlagebedingungen

1. Die Gesellschaft strebt als Anlageziel die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie den kontinuierlichen Wertzuwachs ihres Immobilienvermögens an.

2. Die Gesellschaft erstellt Anlagebedingungen, durch die die Vermögensgegenstände konkretisiert werden, in welche die Gesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags investiert und legt darin Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen fest. Die Anlagebedingungen sollen spätestens bei Bestellung der KVG vorliegen. Sie müssen dem Grundsatz der Risikomischung Rechnung tragen und Beschränkungen für Kreditaufnahmen und die Belastung von Sachwerten

sowie für die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, vorsehen.

Das angestrebte Fondsvolumen („Gesamtinvestitionskosten“) soll insgesamt maximal EUR 35.000.000,00 betragen. Die Aufnahme weiteren langfristigen Fremdkapitals für Investitionen in weitere Immobilien ist auf 60 % der diesbezüglichen Verkehrswerte beschränkt.

3. Änderungen der Anlagebedingungen werden durch Gesellschafterbeschluss unter Berücksichtigung der nachfolgenden Mehrheitserfordernisse beschlossen.

(a) Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, sind nur auf der Grundlage eines Gesellschafterbeschlusses möglich. Im Falle der Abstimmung über die Änderungen der Anlagebedingungen durch Gesellschafterbeschluss sind die Anleger im Zuge der Einberufung der Gesellschafterversammlung bzw. der Abstimmung in der schriftlichen Beschlussfassung in Schriftform über die geplanten Änderungen und ihre Hintergründe zu informieren. Die Abstimmungsfrist beträgt bei einer Änderung der Anlagebedingungen drei Monate.

(b) Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar sind oder die zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, können, vorbehaltlich einer Genehmigung durch die BaFin, nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von zwei Drittel des Zeichnungskapitals beschlossen werden.

§ 12 Anlagegrenzen

Die Anlagegrenzen werden in den Anlagebedingungen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen des KAGB festgesetzt.

ABSCHNITT 6 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE, KONTROLLRECHTE

§ 13 Gesellschafterbeschlüsse

1. Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Gesellschafter-

beschlüsse werden in außerordentlichen Gesellschafterversammlungen (§ 14) oder grundsätzlich in schriftlicher Form („schriftliches Abstimmungsverfahren“, § 15) gefasst. Der geschäftsführende Kommanditist ist für die Beschlussfassungen der Gesellschafter zuständig.

2. Gesellschafterbeschlüsse sind in den nach diesem Vertrag und durch Gesetz bestimmten Fällen zu fassen, sowie auf schriftliches (per Post, per Fax, per E-Mail) Verlangen von Gesellschaftern oder Treugebern, denen zusammen mindestens 10 % der Stimmen gehören.

3. Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im schriftlichen Abstimmungsverfahren gefasst, außer wenn der geschäftsführende Kommanditist oder Gesellschafter und Treugeber, denen zusammen mindestens 10 % der Stimmen zustehen, die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung beantragen.

4. Jeder Treugeber kann das auf den Wert der von ihm wirtschaftlich übernommenen Pflichteinlage entfallende Stimmrecht selbst ausüben. Soweit die Treugeber das ihnen zustehende Stimmrecht nicht selbst ausüben, können sie schriftlich einen Dritten oder den Treuhandkommanditisten zur Ausübung ihres Stimmrechts bevollmächtigen. Die vom Treugeber im Einzelfall zu erteilenden Weisungen hat der Treuhandkommanditist zu beachten. Die Rechtsstellung der Treugeber entspricht der von direkt beteiligten Kommanditisten. Sämtliche anderen Gesellschafter stimmen der Teilnahme der Treugeber an Beschlussfassungen sowie der Ausübung des Stimmrechts durch diese zu.

5. Der Treuhandkommanditist hat kein Stimmrecht, soweit er seine Pflichteinlage nicht für eigene Rechnung hält. Werden dem Treuhandkommanditisten Weisungen nicht erteilt, hat er sich zu enthalten.

6. Bei der Beschlussfassung gewähren je volle EUR 1.000,00 der Pflichteinlage eine Stimme. Solange und soweit ein Treugeber seine Beitrittserklärung noch widerrufen kann, ruht sein Stimmrecht.

7. Schriftliche Beschlussfassungen und Einberufungen von außerordentlichen Gesellschafterversammlungen gelten als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn die Vorschläge bzw. das Einberufungsschreiben den Gesellschaftern bzw. den Treugebern an ihre zuletzt der Gesellschaft mitgeteilte Adresse (Postanschrift, Fax-Nummer, E-Mail-Adresse) abgesandt wurden. Die Beweislast, dass eine Adressenänderung

oder ein Gesellschafterwechsel der Gesellschaft ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde, trägt der Gesellschafter bzw. Treugeber. Die Ladung zu außerordentlichen Gesellschafterversammlungen hat unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform zu erfolgen.

8. Über die weiteren in diesem Gesellschaftsvertrag geregelten oder gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Zustimmungserfordernisse hinaus sind die nachstehenden Angelegenheiten durch die Gesellschafter bzw. Treugeber grundsätzlich im schriftlichen Abstimmungsverfahren zu beschließen:

- (a) Änderung des Gesellschaftsvertrags;
- (b) Verschmelzung, Umwandlung, Spaltung, Liquidation oder Auflösung der Gesellschaft oder die Fortsetzung der aufgelösten Gesellschaft;
- (c) Feststellung des geprüften und testierten Jahresabschlusses;
- (d) Verlängerung der Festlaufzeit der Gesellschaft;
- (e) Entlastung des Komplementärs und der Geschäftsführung der Gesellschaft;
- (f) Bestellung des Abschlussprüfers; zum Abschlussprüfer für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 wird mit Abschluss dieses Vertrags die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestellt;
- (g) Änderungen der Anlagebedingungen nach Maßgabe von § 11 Abs. 3 dieses Vertrages;
- (h) Verlängerung der Investitionsphase um weitere zwölf Monate;
- (i) Errichtung, Besetzung und Auflösung eines Beirates.

9. Vorbehaltlich der Regelung in § 11 Abs. 3 werden Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages, über die Umwandlung der Gesellschaft im Sinne des Umwandlungsgesetzes, die Liquidation oder Auflösung der Gesellschaft und die Verlängerung der Investitionsphase um weitere zwölf Monate ist jedoch eine Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen erforderlich. Bei dem Beschluss gemäß lit. e.) hat der betroffene Gesellschafter kein Stimmrecht. Stimmenthaltungen gelten als nicht

abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

10. Der geschäftsführende Kommanditist oder ein von ihm beauftragter Dritter fertigt ein Protokoll über jede außerordentliche Gesellschafterversammlung oder über die im schriftlichen Abstimmungsverfahren gefassten Gesellschafterbeschlüsse an und sendet dieses in Kopie jedem Gesellschafter und Anleger zu. Einsprüche gegen den Protokollinhalt sind innerhalb von sechs Wochen nach Versand des Schriftstücks schriftlich beim Komplementär zu erheben. Über die Einsprüche wird in der nächsten außerordentlichen Gesellschafterversammlung oder im Rahmen der nächsten Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren entschieden.

11. Zur Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen ist innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach der Versendung des Protokolls der außerordentlichen Gesellschafterversammlung oder Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren Klage zu erheben. Maßgebend für den Beginn des Fristablaufs ist bei Versendung des Protokolls per Post dessen Aufgabe zur Post unter Adressierung an die der Gesellschaft zuletzt bekannt gegebene Adresse des Anlegers.

12. In Not- und Eilfällen hat die Geschäftsführung das Recht und die Pflicht, unaufschiebbare Rechtsgeschäfte und/oder Rechtshandlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes auch ohne Zustimmung der außerordentlichen Gesellschafterversammlung vorzunehmen.

§ 14 Außerordentliche Gesellschafterversammlung

1. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen werden von dem geschäftsführenden Kommanditisten einberufen, wenn dies nach seiner Auffassung im Interesse der Gesellschaft liegt oder wenn dies von Gesellschaftern oder Treugebern verlangt wird, die allein oder gemeinsam mindestens 10 % aller Stimmen auf sich vereinigen. Das schriftliche Verlangen der Gesellschafter oder Treugeber muss Angaben über den Zweck und die Gründe der Einberufung nennen.

2. Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung wird von der Geschäftsführung unter Einhaltung einer Frist von zwei Wochen und unter Beifügung der Tagesordnung und unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform an die letzte der Gesellschaft bekannt gegebene Adresse eines jeden Gesellschafters bzw. Treugebers einberufen. Wenn es sachlich begründet ist, kann die Frist verkürzt werden. Die Frist muss jedoch mindestens sieben Tage

betragen. Sofern die außerordentliche Gesellschafterversammlung per Brief einberufen wird, genügt zur Fristwahrung die Aufgabe des Briefs zur Post an die letzte der Gesellschaft bekannt gegebene Adresse des jeweiligen Gesellschafters bzw. Treugebers; die Einladung zur außerordentlichen Gesellschafterversammlung gilt dann als ordnungsgemäß.

3. Jeder Anleger kann sich in einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung vertreten lassen. Eine schriftliche Vollmacht ist vor Beginn der außerordentlichen Gesellschafterversammlung vorzulegen. Wird eine Person von mehreren Anlegern bevollmächtigt oder erhält sie Weisungen zur Stimmabgabe, so kann das Stimmrecht unterschiedlich, jedoch für die einzelnen Vertretenen jeweils nur einheitlich, ausgeübt werden.

4. Die außerordentliche Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Anleger ordnungsgemäß geladen sind und der geschäftsführende Kommanditist und der Treuhandkommanditist der Gesellschaft anwesend oder vertreten sind. Auf diese Regelung ist in der Einladung hinzuweisen.

5. Die außerordentliche Gesellschafterversammlung wird von einem Geschäftsführer oder Prokuristen des geschäftsführenden Kommanditisten geleitet. Darüber hinaus kann der geschäftsführende Kommanditist einen Dritten mit der Leitung der außerordentlichen Gesellschafterversammlung beauftragen.

§ 15 Schriftliches Abstimmungsverfahren

1. Die Willensbildung der Anleger erfolgt grundsätzlich im schriftlichen Abstimmungsverfahren. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, eine Teilnahme am schriftlichen Verfahren auch in Textform oder im Onlineverfahren zu ermöglichen. Die Entscheidung darüber, ob eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren oder in einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung erfolgt, trifft vorbehaltlich der Regelung in § 14 Abs. 1 der geschäftsführende Kommanditist.

2. Zur Herbeiführung eines Gesellschafterbeschlusses im schriftlichen Abstimmungsverfahren versendet der geschäftsführende Kommanditist oder ein von ihm beauftragter Dritter genau formulierte Beschlussvorlagen mit Stimmzetteln an die letzte der Gesellschaft bekannt gegebene Adresse eines jeden Anlegers in Textform.

3. Der Versand der Abstimmungsunterlagen erfolgt an alle Anleger zeitgleich. Die Anleger sind unter Nennung einer

Rücksendefrist von mindestens zwei Wochen zur Stimmabgabe aufzufordern. Wenn es sachlich begründet ist, kann die Frist verkürzt werden. Die Frist muss jedoch mindestens sieben Tage betragen. Für die Einhaltung der Frist ist der Eingang des Stimmzettels per Post, Fax oder E-Mail bei dem geschäftsführenden Kommanditisten oder dem von ihm beauftragten Dritten maßgebend. Nicht fristgerecht eingegangene Stimmen werden bei der Abstimmung nicht berücksichtigt.

4. Ein wirksamer Beschluss kommt, unabhängig von der Anzahl der abgegebenen Stimmen, allein mit den Stimmen der am schriftlichen Abstimmungsverfahren teilnehmenden Anleger zustande. Hierauf ist bei Versand der Stimmzettel hinzuweisen. Das Ergebnis der Abstimmung ist allen Anlegern durch den geschäftsführenden Kommanditisten schriftlich mitzuteilen.

§ 16 Beirat

1. Die Gesellschafter können einen Beirat wählen. Der Beirat hat die Aufgabe, den persönlich haftenden Gesellschafter und den geschäftsführenden Kommanditisten zu beraten und zu unterstützen sowie die Interessen der Anleger wahrzunehmen. Er nimmt an der Gesellschafterversammlung teil und kann Empfehlungen zu den Beschlussfassungen sowohl in der Gesellschafterversammlung als auch im schriftlichen Abstimmungsverfahren abgeben. Zum Jahresabschluss soll er Stellung nehmen.

2. Der Beirat besteht aus drei Mitgliedern. Hiervon wird eine Person vom geschäftsführenden Kommanditisten benannt. Diese Person darf jedoch nicht Geschäftsführer, Angestellter oder Gesellschafter der LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, LHI Capital Management GmbH oder der LHI Leasing GmbH sein. Die beiden anderen Beiratsmitglieder werden von den Anlegern gewählt. Jeder Anleger ist berechtigt, bis sechs Wochen vor der Abstimmung Personen zur Wahl vorzuschlagen. Vor der Abstimmung sind die Kandidaten zu befragen, ob sie zur Übernahme des Amtes bereit sind. Die Wahl erfolgt im Rahmen eines Gesellschafterbeschlusses gemäß § 13 Abs. 1 dieses Vertrages. Gewählt sind die beiden Personen, auf die die meisten gültigen Stimmen entfallen.

3. Die Amtszeit der Beiräte beträgt jeweils drei Jahre gerechnet ab der konstituierenden Beiratssitzung. Eine Wiederwahl ist möglich.

4. Jedes Mitglied des Beirats kann jederzeit zurücktreten. Der Rücktritt wird mit Erklärung gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten wirksam. Die Neuwahl für dieses Beiratsmitglied für die Dauer der restlichen Amtszeit bestimmt sich nach Abs. 2.

5. Der Beirat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden. Erklärungen des Beirats werden durch den Vorsitzenden abgegeben.

6. Jedes Beiratsmitglied kann unter der Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen, dass der Vorsitzende den Beirat unverzüglich einberuft. Erfolgt die Einberufung nicht innerhalb einer Woche, kann das entsprechende Mitglied den Beirat selbst einberufen. Der Beirat soll mindestens einmal im Geschäftsjahr der Gesellschaft einberufen werden. Die Einberufung erfolgt in Textform unter Einhaltung einer Frist von einer Woche. Die Tagesordnung ist mit der Einberufung bekannt zu geben. Der persönlich haftende Gesellschafter und der geschäftsführende Kommanditist sind von einer bevorstehenden Beiratssitzung zu informieren. Sie haben ein Teilnahmerecht.

7. Eine Sitzung des Beirats ist jederzeit zulässig. Wenn die Sitzung nicht ordnungsgemäß einberufen ist, können Beschlüsse nur gefasst werden, wenn alle Beiratsmitglieder zustimmen oder sich widerspruchslos an der Abstimmung beteiligen. Der Beirat ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Mitglieder bei der Beschlussfassung anwesend sind. Ein abwesendes Mitglied kann einem anderen Mitglied sein Votum schriftlich mitteilen. Dann ist auch seine Stimme in der Sitzung gültig.

8. Der persönlich haftende Gesellschafter und der geschäftsführende Kommanditist haben auf Verlangen des Beirats an dessen Sitzungen oder bei der Beratung einzelner Tagesordnungspunkte teilzunehmen.

9. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefasst. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. Über die Beschlüsse des Beirats ist ein Protokoll anzufertigen, das der Vorsitzende zu unterschreiben und dem geschäftsführenden Kommanditisten zu übermitteln hat.

10. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefasst. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. Über die Beschlüsse des Beirats ist ein Protokoll anzufertigen, das der Vorsitzende zu unterschreiben und dem geschäftsführenden Kommanditisten zu übermitteln hat.

§ 17 Ausübung von Kontrollrechten

1. Jeder Kommanditist ist berechtigt, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft durch eine zur beruflichen Verschwiegenheit verpflichtete Person (Rechtsanwalt, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer) oder eine entsprechende Gesellschaft auf seine Kosten einsehen zu lassen. Das Kontrollrecht nach

§ 166 HGB bleibt unberührt. Die Einsichtnahme ist nur möglich, wenn dieses der Geschäftsführung der Gesellschaft mit einer Frist von vier Wochen schriftlich angekündigt wird.

2. Die Geschäftsführung der Gesellschaft darf gegenüber einem Kommanditisten die Erteilung von Auskünften und die Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Kommanditist diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder der Gesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht.

3. Alle Gesellschafter haben über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren. Dritte in diesem Zusammenhang sind nicht verbundene Unternehmen der Gesellschafter (im Sinne von § 15 AktG) oder andere, den Gesellschaftern nahestehende und zur Verschwiegenheit verpflichtete Unternehmen und Personen bzw. zur Verschwiegenheit verpflichtete Berater der Gesellschafter. Im Zweifel bestimmt der geschäftsführende Kommanditist, welche Informationen als vertraulich zu behandeln sind. Im Falle der Verletzung der Vertraulichkeitsverpflichtung durch einen Gesellschafter ist der geschäftsführende Kommanditist nach seinem pflichtgemäßen Ermessen berechtigt, den Ausschluss des Kommanditisten aus der Gesellschaft zu erklären. Daneben ist der entsprechende Gesellschafter bei Verletzung der Vertraulichkeitsverpflichtung verpflichtet, der Gesellschaft etwaige hierdurch entstehende Schäden zu ersetzen.

4. Die Rechtsstellung der Treugeber entspricht der von als Kommanditisten beteiligten Anlegern.

ABSCHNITT 7 LAUFZEIT, KÜNDIGUNG, ÜBERTRAGUNG

§ 18 Laufzeit und Kündigung

1. Die Gesellschaft hat eine Laufzeit bis zum Ende des Kalenderjahres 2027.

2. Die Gesellschafterversammlung kann durch Gesellschafterbeschluss, der der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, die Laufzeit der Gesellschaft einmal um fünf Jahre bis zum Ende des Kalenderjahres 2032 verlängern, wenn der im Rahmen der Liquidation nach Einschätzung der Fondsverwaltung zu erwartende Erlös nicht marktgerecht erscheint.

3. Ein ordentliches Kündigungsrecht der Gesellschafter besteht nicht; ein gesetzliches außerordentliches Kündigungsrecht bleibt davon unberührt.

4. Die Gesellschaftsanteile dürfen vor Beginn einer etwaigen Liquidations- oder Auslaufphase nicht auf Ersuchen eines Gesellschafters direkt oder indirekt aus dem Gesellschaftskapital zurückgekauft oder zurückgenommen werden.

5. Kündigungen haben durch eingeschriebenen Brief an den geschäftsführenden Kommanditisten zu erfolgen. Soweit der geschäftsführende Kommanditist kündigt, hat er seine Kündigungserklärung an den Komplementär zu richten, wobei die Versendung an die jeweils der Gesellschaft bekannt gegebene Anschrift des geschäftsführenden Kommanditisten bzw. des Komplementärs ausreicht.

6. Der kündigende Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus. Der geschäftsführende Kommanditist oder der Komplementär können eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einberufen, die mit einer qualifizierten Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Zugang der Kündigungserklärung die Liquidation der Gesellschaft beschließen kann. Der kündigende Gesellschafter hat dabei kein Stimmrecht. In diesem Falle nimmt auch der kündigende Gesellschafter an der Liquidation der Gesellschaft teil. Im Falle des Ausscheidens des kündigenden Gesellschafter wird die Gesellschaft von den übrigen Gesellschaftern fortgeführt und der Anteil des ausscheidenden Gesellschafter wächst den übrigen Gesellschaftern anteilig an, soweit er nicht auf einen Dritten übertragen wurde. Der ausscheidende Gesellschafter hat der Gesellschaft alle Aufwendungen (einschließlich durch das Ausscheiden verursachte Steuern) zu ersetzen, die durch sein Ausscheiden entstehen.

7. Der kündigende Komplementär scheidet erst dann aus der Gesellschaft aus, wenn (mindestens) ein anderer persönlich haftender Gesellschafter aufgenommen ist und die entsprechende Pflichteinlage des Komplementärs übernommen hat. Im Übrigen gilt der vorstehende Abs. 6 entsprechend.

8. Kündigt der einzige Komplementär oder scheidet sonst aus der Gesellschaft aus, ist der geschäftsführende Kommanditist berechtigt, eine geeignete juristische Person als Nachfolger zu benennen, welche die Gesellschafter als Komplementär aufzunehmen haben. Geschieht dies nicht innerhalb eines Monats ab dem Ausscheiden, kann jeder Kom-

manditist verlangen, Komplementär zu werden. Wird auch auf diesem Weg kein neuer Komplementär binnen eines weiteren Monats aufgenommen, ist die Gesellschaft aufgelöst.

9. Der kündigende geschäftsführende Kommanditist scheidet erst dann aus der Gesellschaft aus, wenn (mindestens) ein anderer geschäftsführender Kommanditist aufgenommen ist und dieser die Pflicht- und Hafteinlage des ausscheidenden geschäftsführenden Kommanditisten übernommen hat. Im Übrigen gilt der vorstehende Abs. 6 entsprechend.

10. Kündigt der einzige geschäftsführende Kommanditist oder scheidet sonst aus der Gesellschaft aus, ist der Komplementär berechtigt, eine geeignete juristische Person als Nachfolger zu benennen, welche die Gesellschafter als geschäftsführenden Kommanditisten aufzunehmen haben. Wird auch auf diesem Weg kein neuer geschäftsführender Kommanditist binnen eines weiteren Monats aufgenommen, ist die Gesellschaft aufgelöst.

11. Der Treuhandkommanditist ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt sowie bevollmächtigt, seinen treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil und die Haftsumme in dem Umfang herabzusetzen, in dem Treugeber das Treuhandverhältnis gekündigt haben oder dieses auf andere Weise endet.

§ 19 Verfügungen über Anteile

1. Jeder Gesellschafter, der über seinen Anteil verfügen, insbesondere diesen an Dritte abtreten möchte, bedarf hierzu der Zustimmung durch den geschäftsführenden Kommanditisten. Die Zustimmung ist zu erteilen, soweit die Übertragungsvereinbarung die notwendigen Anforderungen und Angaben des Geldwäschegesetzes erfüllt, der Erwerber seiner Verpflichtung zur Identifizierung nachkommt und kein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung vorliegt. Ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung ist insbesondere gegeben, wenn

(a) sich durch die Verfügung Anteile von mehr als 20 % des Gesellschaftskapitals in einer Hand oder unter gemeinsamer Kontrolle vereinigen;

(b) es sich bei dem Erwerber um eine natürliche Person handelt, die gemäß § 3 Abs. 8 grundsätzlich nicht Anleger der Gesellschaft werden kann;

(c) sonst ein wichtiger Grund in der Person des Erwerbers vorliegt.

2. Im Fall der Übertragung von Anteilen ist auszuschließen, dass Anteile entstehen, die kleiner als EUR 10.000,00 oder nicht durch 5.000,00 teilbar sind. Für den mit dem Ausscheiden verbundenen Aufwand hat der Übertragende eine Gebühr gemäß Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung an den geschäftsführenden Kommanditisten zu entrichten. Der Übertragungsempfänger (Erwerber, Schenkungsempfänger) haftet gesamtschuldnerisch für die Gebührenerstattung.

3. Die rechtsgeschäftliche Übertragung eines Anteils auf einen Dritten (Anteilsübertragung) ist jeweils nur mit Wirkung zum Beginn des 1. Januar eines Jahres möglich. Die Übertragung einer treuhänderischen Beteiligung auf sich selbst (Treuhandübertragung) kann der Anleger mit einer Frist von drei Monaten jeweils zum Ablauf des 30. Juni oder des 31. Dezember verlangen. Die Übertragung einer Kommanditbeteiligung des Treuhandkommanditisten auf einen Dritten (Treuhanderaustausch) kann zu Beginn eines jeden Monats erfolgen.

4. Jeder Gesellschafter und jeder Erwerber ist verpflichtet, die Angaben zu machen, die gemäß den Vorgaben des Geldwäschegesetzes oder anderer zur Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierungsbekämpfung geltenden gesetzlichen Vorgaben oder Anforderungen der zuständigen Aufsichtsbehörden zur Identifizierung erforderlich sind.

5. Die Erwerber der Anteile erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten.

6. Die Abtretung und die Verfügung werden im Verhältnis zu der Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtretenden und Abtretungsempfänger der Gesellschaft schriftlich unter Vorlage einer dem § 3 Abs. 6 entsprechenden notariell beglaubigten Vollmacht angezeigt wird. Die Gesellschaft kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen.

7. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Pflichteinlage gemäß § 4. § 152 Abs. 6 KAGB bleibt hiervon unberührt.

§ 20 Tod eines Kommanditisten

1. Bei Tod eines Kommanditisten geht sein gesamter Anteil auf die Personen über,

(a) die Erben sind oder

(b) denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäft unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung des Anteils oder eines Teils davon des verstorbenen Gesellschafters zusteht, und die den Übergang des Anteils schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.

2. Der Übergang erfolgt auf die Erben im Verhältnis ihrer Erbanteile und auf die übrigen Personen nach Maßgabe des zugrundeliegenden Anspruchs.

3. Ist ein Anteil mit einer Nacherbschaft belastet, so gelten Abs. 1 und 2 bei Eintritt der Nacherbfolge sinngemäß.

4. Die Ausübung der Gesellschaftsrechte durch Testamentvollstrecker ist zulässig. In diesem Fall übt der Testamentvollstrecker die vorstehenden Gesellschafterrechte des verstorbenen Kommanditisten aus.

5. Beim Tod eines Kommanditisten wird die Gesellschaft mit den Erben fortgesetzt. Jeder Kommanditist soll durch eine entsprechende Nachfolgeregelung sicherstellen, dass im Falle seines Todes eine Aufspaltung seines Anteils nicht in Beträge unterhalb von EUR 10.000,00 erfolgt; höhere Beträge müssen durch 5.000,00 glatt teilbar sein. Falls der verstorbene Kommanditist keine entsprechende Regelung getroffen hat, sollen die Erben eine Regelung treffen, dass der vorhandene Anteil nicht in Beträge unterhalb von EUR 10.000,00 aufgeteilt wird. Auch für diese neu entstehenden Anteile gilt § 13 Abs. 6.

6. Die Erben haben sich durch die Vorlage eines geeigneten Nachweises zu legitimieren. Darüber hinaus hat jeder Erbe zu erklären, dass der Sachverhalt aus § 3 Abs. 8 (von der Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossene Personen) nicht auf ihn zutrifft. Mehrere Erben sind verpflichtet, dem geschäftsführenden Kommanditisten gemeinsam mitzuteilen, in welcher Höhe die Beteiligung auf welche Personen übergegangen ist.

7. Bis zur Auseinandersetzung unter mehreren Erben oder für den Fall, dass die Erben keine Regelung entsprechend Abs. 5 Satz 2 getroffen haben, haben die Erben zur Ausübung ihrer Rechte aus diesem Gesellschaftsvertrag einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen und schriftlich zur Geltendmachung der Gesellschafterrechte zu bevollmächtigen. Solange der oder die Rechtsnachfolger oder ein Testamentvollstrecker ihre Berechtigung nicht in geeigneter Weise – z. B. durch Erbschein – nachgewiesen haben oder solange

ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist und dieser sich nicht legitimiert hat, ruhen die Rechte für den betreffenden Anteil mit Ausnahme des Rechts zur Teilnahme am Gewinn und Verlust sowie am Liquidationsergebnis. Es wird keine gewinnunabhängige Ausschüttung ausgezahlt. Die Fondsverwaltung ist berechtigt, während dieser Zeit Ausschüttungen zurückzuhalten.

8. Geht ein Anteil durch Rechtsgeschäft oder von Todes wegen auf eine Person über, die nicht schon Gesellschafter war, so ist der neue Gesellschafter verpflichtet, dem geschäftsführenden Kommanditisten eine Vollmacht gemäß § 3 Abs. 6 auf eigene Kosten zu erteilen und unverzüglich zuzuleiten. Vorstehendes gilt nicht für Treugeber.

9. Im Fall der Übertragung aufgrund Erbfall kann die Fondsverwaltung den damit verbundenen nachgewiesenen Aufwand Dritter dem Übertragungsempfänger gemäß der Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung in Rechnung stellen. Mehrere Übertragungsempfänger (Erben, Vermächtnisnehmer) haften gesamtschuldnerisch.

§ 21 Ausschluss und Ausscheiden eines Gesellschafters

1. Die Geschäftsführung ist berechtigt, einen Gesellschafter aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft auszuschließen. § 18 Abs. 7 und Abs. 8 dieses Vertrages bleiben hiervon unberührt. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor,

(a) wenn es den übrigen Gesellschaftern unzumutbar ist, das Gesellschafts- bzw. Vertragsverhältnis mit dem Anleger fortzusetzen; dies gilt insbesondere bei einer groben Verletzung der Gesellschafterpflichten nach §§ 133, 140 HGB etwa durch nicht fristgerechte Bezahlung der Pflichteinlage und/oder des Agios oder die Nichterfüllung seiner Mitwirkungspflichten z. B. hinsichtlich seiner Eintragung ins Handelsregister,

(b) beim Gesellschafter eine Steuerpflicht nach US-amerikanischem Recht begründet wird. Diese Tatsache ist seitens des Gesellschafters der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen.

2. Der Ausschluss wird wirksam mit der schriftlichen Mitteilung an den Gesellschafter, unbeschadet einer etwaigen gerichtlichen Anfechtung. Ab diesem Zeitpunkt ruhen die Gesellschafterrechte des betroffenen Gesellschafters.

3. Ein Gesellschafter kann ferner ausgeschlossen werden, wenn der Privatgläubiger eines Gesellschafters nach § 131

Abs. 3 Ziff. 4 HGB kündigt oder über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde.

4. Kündigung und Ausschluss betreffen auch den Treuhandkommanditisten für den entsprechenden Teil seiner Pflichteinlage, sofern und soweit das Treuhandverhältnis nach den Bestimmungen des Treuhandvertrages gegenüber einem Treugeber beendet wird.

5. Der Ausschluss des geschäftsführenden Kommanditisten erfolgt durch den Komplementär. Er hat unverzüglich einen Gesellschafterbeschluss herbeizuführen, in dem über den Eintritt eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten in die Gesellschaft zu entscheiden ist. § 18 Abs. 9 bleibt unberührt.

§ 22 Rechtsfolgen des Ausschlusses oder des Ausscheidens

1. Wird ein Kommanditist aus der Gesellschaft ausgeschlossen oder scheidet er aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Anteil übergegangen ist, fortgesetzt. § 18 Abs. 9 bleibt unberührt.

2. Verbleibt nach dem Ausscheiden von Gesellschaftern nur noch ein Gesellschafter, so geht auf diesen das Gesellschaftsvermögen einschließlich Schulden mit dem Recht zur Fortführung der Firma unter Ausschluss der Liquidation im Wege der Anwachsung über, es sei denn er widerspricht dem Übergang innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnis des Ausscheidens. Im Fall des Widerspruchs gilt die Gesellschaft als aufgelöst und ist unter Beteiligung des ausscheidenden Gesellschafters zu liquidieren.

3. Bei Ausscheiden des Treuhandkommanditisten kann durch Gesellschafterbeschluss ein neuer Treuhandkommanditist bestellt werden, der unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Treuhandkommanditisten eintritt. Daneben ist der geschäftsführende Kommanditist ermächtigt, einen neuen Treuhandkommanditisten zu bestellen. Die Bestellung bedarf der Genehmigung durch Gesellschafterbeschluss.

4. Ist nach Abs. 3 ein neuer Treuhandkommanditist für den ausscheidenden Treuhandkommanditisten bestellt, wird der ausscheidende Treuhandkommanditist den von ihm treu-

händerisch gehaltenen Anteil mit allen damit verbundenen Rechten und Pflichten auf den bestellten neuen Treuhandkommanditisten übertragen, ohne dafür gemäß Abs. 5 eine Abfindung aus dem Gesellschaftsvermögen zu erhalten. Alle bisherigen Treugeber haben nach Maßgabe des Treuhandvertrages (Anlage 1) ihr Treuhandverhältnis mit diesem neuen Treuhandkommanditisten fortzusetzen.

5. Der ausscheidende Kommanditist oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Anteil eine Abfindung in Höhe des entsprechenden Anteils am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens oder, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz.

6. Die Feststellung des Vermögens in der Auseinandersetzungsbilanz erfolgt durch den geschäftsführenden Kommanditisten auf der Grundlage des Nettoinventarwertes der Gesellschaft zum Stichtag 31.12. des vorangegangenen Geschäftsjahres, wie dieser im Rahmen der letzten Bewertung durch den geschäftsführenden Kommanditisten festgestellt wurde. Diese Bewertung ist für die Gesellschaft und den ausscheidenden Gesellschafter bindend.

7. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu verzinsen und in sechs gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist sechs Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszuzahlen.

8. Die Gesellschaft ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als sechs Jahre zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlasst ist und vor allem dann, wenn die Liquidität der Gesellschaft gefährdet ist.

9. Daneben ist die Gesellschaft auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung von Vermögensgegenständen der Gesellschaft auszusetzen, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung in der prozentualen Höhe erhält, wie sie die anderen in der Gesellschaft verbleibenden Gesellschafter in den entsprechenden Jahren erhalten. Für die Berechnung der Ausschüttung wird der ursprüngliche Anteil des ausgeschiedenen Kommanditisten um den Anteil

gekürzt, der dem Teil des Auseinandersetzungsguthabens entspricht, der ihm schon zugeflossen ist.

10. Die Gesellschaft ist im Übrigen berechtigt, den nach den Abs. 5 ff. festgestellten Anteilwert am Vermögen der Gesellschaft dann entsprechend zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase nach den Abs. 7 ff. eine Veräußerung einer Immobilie erfolgt und der tatsächlich erzielte anteilige Nettoinventarwert niedriger ist.

11. Sicherheiten für das Abfindungsguthaben werden nicht geleistet. Der ausscheidende Gesellschafter kann Befreiung von den Gesellschaftsschulden und Sicherheitsleistungen wegen nicht fälliger oder fälliger Schulden nicht verlangen.

12. Im Fall des Ausscheidens eines Anlegers kann die Fondsverwaltung den damit verbundenen nachgewiesenen Aufwand Dritter dem Anleger gemäß der Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung in Rechnung stellen.

§ 23 Auflösung, Liquidation, Ausscheiden

1. Die Gesellschafterversammlung kann durch Gesellschafterbeschluss mit einer qualifizierten Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen die Auflösung der Gesellschaft beschließen.

2. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft oder bei Ablauf der nach § 18 Abs. 1 und Abs. 2 festgelegten Dauer der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch die KVG als Liquidator, die dafür nach Maßgabe der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung eine Liquidationsvergütung erhält. Aus dem Verwertungserlös werden zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern und danach solche gegenüber den Gesellschaftern und Treugebern ausgeglichen. Etwaige Verlustvorträge sind durch Guthaben auf dem Kapitalkonto I auszugleichen. Die Verwertung des Gesellschaftsvermögens erfolgt vorrangig durch freihändigen Verkauf. Dabei stellt es keinen Ermessensfehlgebrauch des Liquidators dar, wenn er Kaufangebote ablehnt, welche die Verbindlichkeiten der Gesellschaft und die gesellschaftsbezogenen Verbindlichkeiten der Gesellschafter nicht decken. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Vorbehaltlich der Regeln des KAGB kann die aufgelöste Gesellschaft durch Beschluss der Gesellschafter fortgeführt werden.

3. Das Recht der Gesellschafter, zur Verwertung des Gesellschaftsvermögens die Teilungsversteigerung gemäß §§ 180

ff. ZVG zu beantragen, wird für den Zeitraum von fünf Jahren ab Auflösung der Gesellschaft ausgeschlossen.

4. Der persönlich haftende Gesellschafter kann mit Wirkung zum Jahresende aus der Gesellschaft ausscheiden, wenn sichergestellt ist, dass weiterhin ein persönlich haftender Gesellschafter an der Gesellschaft beteiligt ist. Er hat sein Ausscheiden dem geschäftsführenden Kommanditisten drei Monate vor Ablauf des jeweiligen Jahres mitzuteilen.

5. Der geschäftsführende Kommanditist kann mit Wirkung zum Jahresende aus der Gesellschaft ausscheiden, wenn sichergestellt ist, dass weiterhin ein geschäftsführender Kommanditist an der Gesellschaft beteiligt ist. Er hat sein Ausscheiden dem persönlich haftenden Gesellschafter drei Monate vor Ablauf des jeweiligen Jahres mitzuteilen.

ABSCHNITT 8 RECHNUNGSLEGUNG UND GEWINNVERWENDUNG

§ 24 Geschäftsjahr, Jahresbericht

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

2. Die KVG hat für die Gesellschaft eine ordnungsgemäße Buchführung zu unterhalten und innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss eines jeden Geschäftsjahres gemäß §§ 158, 135 KAGB, insbesondere auch unter Beachtung der einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Jahresbericht aufzustellen. Dieser hat den geprüften und testierten Jahresabschluss zu enthalten. Der Jahresbericht ist den Anlegern auf Anfrage vorzulegen.

3. Die Kommanditisten und die Treugeber haben das Recht, die Richtigkeit des Jahresberichts auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

§ 25 Beteiligung am Vermögen, Ergebnisverteilung, Ausschüttungen

1. Jeder Gesellschafter partizipiert am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis der Gesellschaft. Nach Befriedigung der Vergütungsansprüche der KVG-Geschäftsführung und der Haftungsvergütung des Komplementärs der Gesellschaft steht der Gewinn und Verlust („Ergebnis“) den Gesellschaftern ab dem jeweiligen Beitrittstermin im Verhältnis ihrer geleisteten Pflichteinlage zu. Abweichend von Satz 1 und 2 stehen die im Geschäftsjahr 2015 erzielten Bewirtschaftungsüberschüsse (ohne Berücksichtigung der Renovierungsmaß-

nahmen gemäß Investitionsplan) ausschließlich den Gründungsgesellschaftern im Verhältnis ihrer Beteiligung bei Gründung zu. Unter Bewirtschaftungsüberschuss ist der Differenzbetrag aus Einnahmen und Ausgaben aus der Bewirtschaftung der angeschafften Immobilien zu verstehen.

2. Das laufende Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 wird, soweit möglich auch für steuerliche Zwecke, zu gleichen Teilen auf die einzelnen Beitrittstermine verteilt und steht den Gesellschaftern ab dem jeweiligen Beitrittstermin im Verhältnis ihrer zum jeweiligen Beitrittstermin geleisteten Pflichteinlage zu. Weitergehende Ansprüche der Gesellschafter bestehen nicht. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugewiesen, wenn sie die Höhe ihrer Pflichteinlagen übersteigen.

3. Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß §§ 179, 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten der Gesellschafter sind von diesen dem geschäftsführenden Kommanditisten zwecks Aufnahme in die Jahressteuererklärung bis zum 28. Februar des Folgejahres durch entsprechende, steuerlich anerkennungsfähige Belege nachzuweisen.

4. Einnahmen der Gesellschaft werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden, an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer zum Ende eines jeden Geschäftsjahres geleisteten Pflichteinlage zum Gesellschaftskapital ausgeschüttet. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen vorbehaltlich nachfolgenden Abs. 5 auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Ausschüttungen unter den Stand der Pflichteinlagen (Kapitalkonto I) abgesunken sind.

5. Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Pflichteinlage unter den Betrag der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Erteilung der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Haftsumme durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Pflichteinlage unter den Betrag der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme (je Treugeberbeteiligung)

herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des Treugebers; Satz 2 gilt entsprechend.

6. Für das Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter eine zeitanteilige Jahresausschüttung (vorbehaltlich Abs. 1), und zwar unter Berücksichtigung des jeweiligen Beitrittstermins. Zur Ermittlung der Ausschüttung wird jeweils der erste Kalendertag des auf den Beitrittstermin folgenden Tages zugrunde gelegt.

7. Spätestens zum 30.06. eines jeden Jahres erfolgt eine Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr. Hierbei wird ein vorhandener Liquiditätsüberschuss, der nicht zur Erfüllung gesetzlicher, vertraglicher oder sonstiger Verpflichtungen der Gesellschaft benötigt wird, auf die beteiligten Gesellschafter im Verhältnis ihrer geleisteten Pflichteinlagen zueinander ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2016 erfolgt die Ausschüttung zeitanteilig auf die am jeweiligen Beitrittstermin beteiligten Gesellschafter im Verhältnis ihrer geleisteten Pflichteinlagen zueinander. Das Kapitalkonto I eines Gesellschafter wird durch Ausschüttungen/Entnahmen nicht gemindert. Die KVG hat darauf zu achten, dass in der Gesellschaft eine angemessene Liquiditätsreserve zur Risikovorsorge verbleibt.

Auszahlungen erfolgen auch dann, wenn die Kapitalkonten, aber nicht das Kapitalkonto I, der einzelnen Gesellschafter hierdurch negativ werden oder durch vorangegangene Verluste und Ausschüttungen negativ geworden sind.

ABSCHNITT 9 SONSTIGES

§ 26 Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

§ 27 Wettbewerbsverbot

Durch diesen Gesellschaftsvertrag werden für die Gesellschafter keine Wettbewerbsverbote begründet. Der Komplementär, der geschäftsführende Kommanditist und der Treuhandkommanditist und die weiteren Kommanditisten sind vom Wettbewerbsverbot gemäß § 112 HGB entbunden.

§ 28 Schlichtungsvereinbarung/Ombudsverfahren

Jeder Anleger ist berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag und dem damit begründeten Gesellschafterverhältnis die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. bzw. eine etwaige nachfol-

gend zugelassene Ombudsstelle anzurufen und gegen die Gesellschaft ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V.

§ 29 Kosten des Vertrags

1. Die Kosten für diesen Vertrag und dessen Durchführung einschließlich etwa anfallender Steuern aller Art trägt die Gesellschaft nach Maßgabe der Anlagebedingungen.

2. Die in Abs. 1 genannten Kosten beinhalten nicht die Kosten, die durch die jeweilige Beglaubigung der einzelnen Handelsregistervollmacht, die jeder neue Kommanditist erteilt, entstehen, sowie die Kosten von Handelsregisteranmeldungen oder -änderungen, die durch die Übertragung von Anteilen oder durch die Vornahme sonstiger Verfügungen über Anteile begründet werden. Diese Kosten trägt jeweils der Gesellschafter, der die Handelsregistervollmacht und/ oder die Änderungen veranlasst hat, nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

§ 30 Schlussbestimmungen

1. Sollte eine Bestimmung dieses Gesellschaftsvertrags unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine solche als vereinbart, die der von den Vertragsparteien wirtschaftlich gewollten Bestimmung in rechtlich wirksamer Weise am nächsten kommt. Dies gilt für die Ausfüllung etwaiger Vertragslücken entsprechend. § 139 BGB wird insgesamt abbedungen. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

2. Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses. Das Schriftformerfordernis gilt nicht, wenn die Änderung im Rahmen einer Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Abstimmungsverfahren erfolgt; in diesem Fall sind Änderungen und Ergänzungen zu protokollieren.

3. Die Gestaltung dieses Vertrages beruht auf der derzeitigen Auslegung gültiger gesellschafts- und steuerrechtlicher Vorschriften. Für die Änderung dieser Vorschriften oder Verwaltungsübung haften weder die Gesellschafter noch die Gesellschaft. Die von den Gesellschaftern etwa angestrebten Steuervorteile bilden nicht die Geschäftsgrundlage dieses Vertrages.

4. Für diesen Vertrag gilt ausschließlich deutsches Recht.

5. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Verpflichtungen und Streitigkeiten aus diesem Gesellschaftsvertrag ist der Sitz der Gesellschaft.

6. Sofern ein Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorschriften.

7. Dieser Gesellschaftsvertrag tritt am 12.10.2015 in Kraft.

Pullach, den 12.10.2015

TEGALU Verwaltung GmbH
(Komplementär)
vertreten durch die Geschäftsführer Jens Kramer und
Thomas Schober

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
(geschäftsführender Kommanditist)
vertreten durch die Geschäftsführer Klaus Murmann und
Franz Unterbichler

SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH
(Treuhandkommanditist)
vertreten durch den Geschäftsführer Franz Georg Schmidt
und den Prokuristen Gerd Asam

3 Treuhandvertrag

zwischen

der in der Beitrittserklärung genannten Person

– im folgenden „Treugeber“ genannt –

und der

SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH

– im folgenden „Treuhandkommanditist“ genannt –

Präambel

I. Der Treuhandkommanditist ist an dem Kommanditkapital der LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG („Gesellschaft“) im eigenen Namen auf eigene Rechnung beteiligt und wird künftig Kapitalerhöhungen auf Rechnung des Treugebers halten.

II. Der Treugeber beabsichtigt, sich gemäß § 4 Abs. 1 des seit 12.10.2015 geltenden Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft („Gesellschaftsvertrag“) und nach Maßgabe des vorliegenden Treuhandvertrages („Treuhandvertrag“) mittelbar über den Treuhandkommanditisten an der Gesellschaft zu beteiligen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien das Folgende:

§ 1 Gegenstand des Treuhandvertrages

1. Dieser Treuhandvertrag kommt durch die Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den Treugeber und die Annahme durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung durch den Treuhandkommanditisten zustande. Die Annahme liegt im freien Ermessen des Treuhandkommanditisten. Der Treugeber erklärt insoweit einen Verzicht auf den Zugang der Annahmeerklärung gemäß § 151 BGB. Er wird jedoch durch den Treuhandkommanditisten über die Annahme informiert werden, wobei die Mitteilung nicht Voraussetzung für die Wirksamkeit dieses Treuhandvertrags ist.

2. Der Treugeber beauftragt und bevollmächtigt hiermit den Treuhandkommanditisten, für ihn im eigenen Namen, aber auf Rechnung des Treugebers eine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft in Höhe der von ihm in der Beitrittserklärung gezeichneten Einlage („Pflichteinlage“) nach

Maßgabe der Beitrittserklärung, dieses Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags zu begründen, zu halten und zu verwalten. Für das Verhältnis zwischen Treuhandkommanditist und Treugeber gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages entsprechend. Ist der Gesellschaftsvertrag danach zur entsprechenden Anwendung berufen und bestehen insoweit zwischen den Regelungen des Gesellschaftsvertrags und den Regelungen dieses Treuhandvertrages Widersprüche, haben die Regelungen des Gesellschaftsvertrags Vorrang.

3. Der Treuhandkommanditist hält seine Beteiligung im Außenverhältnis als einheitlichen Kommanditanteil für alle Treugeber. Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, für weitere Treugeber Teile seiner Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft treuhänderisch zu halten und zu verwalten. Die Höhe des Anteils des Treugebers am Kommanditanteil des Treuhandkommanditisten ergibt sich aus der in der Beitrittserklärung des Treugebers genannten Pflichteinlage. Der Treuhandkommanditist handelt gegenüber der Gesellschaft und Dritten im eigenen Namen.

4. Im Innenverhältnis handelt der Treuhandkommanditist bezogen auf den jeweilig gezeichneten Anteil des Treugebers ausschließlich in dessen Auftrag und für dessen Rechnung, so dass der Treugeber wirtschaftlich einem direkt beteiligten Kommanditisten der Gesellschaft gleichsteht.

5. Der Abschluss des Treuhandvertrags begründet kein Gesellschaftsverhältnis oder sonstige Rechtsgemeinschaft zwischen den einzelnen Treugebern. Es werden lediglich schuldrechtliche Beziehungen zwischen jeweils einem Treugeber und dem Treuhandkommanditisten begründet.

6. Der Treuhandkommanditist selbst ist nicht an der Erstellung des Inhalts oder an der Herausgabe der Zeichnungsunterlagen beteiligt. Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts der Zeichnungsunterlagen, insbesondere wertende Aussagen und Einschätzungen der Initiatoren hat der Treuhandkommanditist nicht geprüft. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Treuhandkommanditist zu solchen und auch zu anderen Prüfungen nicht verpflichtet ist. Das trifft insbesondere auch, aber nicht nur, auf die Bonität der beteiligten Gesellschafter und die Werthaltigkeit der beabsichtigten Kapitalanlagen zu.

§ 2 Rechte des Treugebers

1. Im Innenverhältnis gegenüber dem Treuhandkommanditisten gelten für den Treugeber gemäß § 5 Abs. 4 des Gesell-

schaftsvertrags alle mit der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung verbundenen Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten aus dem Gesellschaftsvertrag. Davon ausgenommen sind die gesellschaftsvertraglichen Sonderrechte des Treuhandkommanditisten (z. B. Aufnahme weiterer Kommanditisten, Kapitalerhöhung).

2. Jeder Treugeber kann die auf den Wert der von ihm wirtschaftlich übernommenen Pflichteinlage entfallenden mitgliedschaftlichen Rechte, insbesondere Stimmrechte selbst ausüben. Soweit die Treugeber das ihnen zustehende Stimmrecht nicht selbst ausüben, können sie schriftlich den Treuhandkommanditisten zur Ausübung ihres Stimmrechts bevollmächtigen. Die vom Treugeber im Einzelfall zu erteilenden Weisungen hat der Treuhandkommanditist zu beachten. Die Rechtsstellung der Treugeber entspricht der von direkt beteiligten Kommanditisten. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an einem Auseinandersetzungsguthaben, einem Liquidationserlös und an Ausschüttungen sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere Stimmrechte.

3. Beantragt ein Treugeber unter substantiierter Angabe wichtiger Gründe die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung gemäß § 14 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages, so hat der Treuhandkommanditist oder ein von ihm beauftragter Dritter die Gemeinschaft der Treugeber hierüber unter Angabe der Gründe für das Einberufungsbegehren zu informieren, eine Beschlussfassung der Treugeber über die Einberufung der Gesellschafterversammlung herbeizuführen, die Treugeber über das Ergebnis der Beschlussfassung in Kenntnis zu setzen, festzustellen, ob gegebenenfalls das Quorum gemäß § 14 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages erreicht wurde und gegebenenfalls dem geschäftsführenden Kommanditisten der Gesellschaft das erfolgreiche Einberufungsverlangen anzuzeigen.

§ 3 Pflichten des Treugebers

1. Der vom Treugeber in der Beitrittserklärung als Pflichteinlage gezeichnete Betrag („Treuhandeinlage“) zzgl. Ausgabeaufschlag (Agio) ist nach Maßgabe des § 4 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags und den Bestimmungen der Beitrittserklärung termingerecht durch den Treugeber zu leisten. Der Treugeber verpflichtet sich hiermit gegenüber dem Treuhandkommanditisten, seine in der Beitrittserklärung übernommene Treuhandeinlage zzgl. Agio schuldbefreiend gegenüber dem Treuhandkommanditisten auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Gesellschaft zu leisten. Einzelheiten regelt die Beitrittserklärung.

2. Erfüllt ein Treugeber die in der Beitrittserklärung übernommene Verpflichtung zur Leistung seiner Treuhandeinlage zzgl. Agio nicht termingerecht, so ist der Treuhandkommanditist berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Verzugszinssatzes zu berechnen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugs Schadens bleibt hiervon unberührt.

3. Darüber hinaus ist der Treuhandkommanditist im Falle des Verzuges des Treugebers mit der Einzahlung seiner Treuhandeinlage zzgl. Agio gemäß Absatz 1 zur außerordentlichen Kündigung des Treuhandvertrages berechtigt. Die Kündigung hat per Einschreiben zu erfolgen.

4. § 4 Abs. 5–9 des Gesellschaftsvertrages ist entsprechend anzuwenden.

§ 4 Abtretung/Freistellung

1. Der Treuhandkommanditist tritt hiermit sämtliche Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung entsprechend der Höhe des Anteils des Treugebers am Treuhandvermögen an den dies annehmenden Treugeber ab. Dazu gehören insbesondere die Ansprüche auf die Beteiligung am laufenden Gewinn und Verlust, die Ansprüche auf die Ausschüttungen/Entnahmen sowie die Beteiligung am Liquidationserlös/Auseinandersetzungsguthaben. Der Treuhandkommanditist teilt der Gesellschaft die Abtretung mit.

2. Der Treuhandkommanditist wird ermächtigt, die nach Absatz 1 an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen für diesen geltend zu machen.

3. Der Treuhandkommanditist wird von dem Treugeber von jeglicher Verpflichtung aus der Kommanditbeteiligung sowie von allen Verpflichtungen freigestellt, die bei pflichtgemäßer Erfüllung des Treuhand- sowie des Gesellschaftsvertrages entstehen. Hiervon ausgenommen sind die Kosten der laufenden Verwaltung, die mit der Vergütung gemäß den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags i. V. m. den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung abgegolten sind. Im Innenverhältnis erlischt die Haftung eines jeden Treugebers in der Höhe der von ihm geleisteten Pflichteinlage. Die gesetzliche Regelung über die Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB bleibt unberührt.

4. Der Treugeber stellt den Treuhandkommanditisten ferner unwiderruflich und unbedingt von allen Ansprüchen Dritter, so auch der Finanzbehörden, frei, die gegen den Treuhand-

kommanditisten in seiner Eigenschaft als formeller Inhaber der Kommanditbeteiligung des Treugebers erhoben werden. Der Treugeber ersetzt dem Treuhandkommanditisten alle Schäden, die diesem bei Durchführung dieses Treuhandauftrages entstehen, es sei denn, der Treuhandkommanditist würde bei Zugrundelegung des in § 10 dieses Treuhandvertrages geregelten Haftungsmaßstabs haften.

5. Die Freistellungsverpflichtung des Treugebers ist der Höhe nach beschränkt auf die der jeweiligen Beteiligung des Treugebers entsprechende anteilig entfallende Pflichteinlage zzgl. Agio abzüglich der von ihm geleisteten Einzahlungen.

6. Werden an den Treuhandkommanditisten Ausschüttungen ausbezahlt, während der handelsrechtliche Buchwert des Kapitalanteils durch Verluste oder Entnahmen unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme (diese beträgt 1 % der Pflichteinlage des Anlegers gemäß § 4 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages) herabgemindert ist oder wird, lebt die vorstehende Freistellungspflicht des Treugebers gegenüber dem Treuhandkommanditisten in dem Umfang wieder auf, wie die Haftung des Treuhandkommanditisten gemäß § 172 Abs. 4 HGB wieder auflebt. Die Freistellungsverpflichtung entfällt jeweils anteilig auf die einzelnen Treugeber. Es besteht keine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber.

7. Zur Sicherung des Herausgabeanspruchs des Treugebers gegenüber dem Treuhandkommanditisten aus diesem Treuhandvertrag überträgt Letzterer, aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt der Beendigung des Treuhandvertrages, dem dies annehmenden Treugeber den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil mit allen damit verbundenen anteiligen Rechten, Pflichten, Ansprüchen und Verbindlichkeiten.

§ 5 Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten

1. Der Treuhandkommanditist nimmt alle zum Erwerb der Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft erforderlichen Handlungen vor. Er übt die für den Kapitalanteil des Treugebers bestehenden Gesellschafterrechte und -pflichten nach den schriftlichen Weisungen des Treugebers aus, soweit dieser Treuhandvertrag, der Gesellschaftsvertrag und weitere gesetzliche Regelungen dem nicht entgegenstehen. Dies gilt insbesondere für die Ausübung von Stimmrechten, soweit der Treugeber an Gesellschafterversammlungen nicht selbst teilnimmt oder durch einen bevollmächtigten Dritten vertreten wird, für die Wahrnehmung von Informations- und Kontrollrechten sowie für die Geltendmachung sonstiger Ansprüche gegenüber der Gesellschaft.

2. Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, Vollmachten zu erteilen oder sich zur Ausführung der ihm übertragenen Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.

§ 6 Gesellschafterbeschlüsse, Abstimmung

1. Der Treugeber ist berechtigt, bei Gesellschafterbeschlüssen mitzuwirken und an Gesellschafterversammlungen selbst teilzunehmen. Gesellschafterbeschlüsse werden in der Regel im schriftlichen Abstimmungsverfahren gefasst. Für Gesellschafterversammlungen gilt § 14 des Gesellschaftsvertrages entsprechend.

2. Die Kosten für die eigene Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung durch einen Dritten trägt der Treugeber selbst.

3. Der Treuhandkommanditist oder ein von ihm beauftragter Dritter hat dem Treugeber sämtliche Unterlagen, die er als Kommanditist selbst mit der Ladung zur Gesellschafterversammlung gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrages erhält, unverzüglich zuzusenden. Der Treuhandkommanditist legt dem Treugeber entsprechende Formulare zur Geltendmachung der Stimmrechte und insbesondere für eine Weisungserteilung vor.

4. Sofern ein Treugeber auf der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft nicht anwesend oder vertreten ist, kann er dem Treuhandkommanditisten für die Abstimmungspunkte Weisungen erteilen.

5. Der Treuhandkommanditist ist berechtigt und verpflichtet, dem geschäftsführenden Kommanditisten der Gesellschaft die treuhänderischen Beteiligungen anzuzeigen. Der Treuhandkommanditist ist gegenüber der Gesellschaft berechtigt und gegenüber dem Treugeber verpflichtet, entsprechend den Weisungen für die verschiedenen Treugeber ggf. unterschiedlich, für jeden einzeln aber nur einheitlich, als Stimmbote aufzutreten. Einer auf unterschiedlichen Weisungen der Treugeber beruhenden geteilten Stimmabgabe als Stimmbote durch den Treuhandkommanditisten wird ausdrücklich zugestimmt.

6. Im Falle des schriftlichen Abstimmungsverfahrens gelten § 15 Abs. 2 und 3 des Gesellschaftsvertrages mit der Maßgabe, dass der Treuhandkommanditist oder ein von ihm beauftragter Dritter die entsprechenden Unterlagen an die letzte ihm bekannt gegebene Adresse des Treugebers versendet, um diesem die Möglichkeit einzuräumen, das Stimmrecht oder ein Weisungsrecht gemäß Absatz 4 auszuüben.

Der Treuhandkommanditist hat dafür Sorge zu tragen, dass die Unterlagen für den Treugeber zeitgleich mit den Unterlagen für die direkt beteiligten Kommanditisten versandt werden. Maßgebend für die wirksame Erteilung der Weisung ist der Eingang der Weisung beim Treuhandkommanditisten oder dem von ihm beauftragten Dritten. Auf diese Frist ist in den Unterlagen gesondert hinzuweisen. Von den Ergebnissen der Beschlussfassungen hat der Treuhandkommanditist oder ein von ihm beauftragter Dritter den Treugeber zu informieren.

7. Unabhängig von vorstehenden Regelungen steht dem Treugeber gegenüber dem Treuhandkommanditisten ein umfassendes Weisungsrecht zu. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Wahrnehmung der durch die treuhänderisch gehaltene Beteiligung dem Treuhandkommanditisten zustehenden mitgliederschaftlichen Verwaltungsrechte.

§ 7 Nachfolge in Rechte und Pflichten des Treugebers

1. Der Treugeber kann nach erfolgtem Beitritt jederzeit schriftlich verlangen, dass der Treuhandkommanditist den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil des Treugebers auf einen von diesem zu benennenden Dritten überträgt (Anteilsübertragung). Eine Anteilsübertragung ist jeweils zum Beginn des 1. Januar eines Jahres möglich. Mit der Übertragung endet der Treuhandvertrag. § 19 des Gesellschaftsvertrages gilt entsprechend.

2. Beim Tod des Treugebers wird der Treuhandvertrag mit dessen Rechtsnachfolger (Erbe oder Vermächtnisnehmer) fortgesetzt. § 20 des Gesellschaftsvertrages ist entsprechend anzuwenden. Jeder Treugeber ist verpflichtet, durch eine entsprechend qualifizierte Nachfolgeregelung sicherzustellen, dass im Falle seines Todes keiner der Erben zu den in § 3 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrages genannten Personen gehört.

3. Hat der Treugeber für seinen Todesfall eine Nachfolgeregelung im Sinne des vorstehenden Absatzes nicht getroffen, ist der Treuhandkommanditist unwiderruflich bevollmächtigt, die Beteiligung des betreffenden Erben als Treugeber durch einseitige schriftliche Erklärung mit sofortiger Wirkung zu kündigen. § 21 des Gesellschaftsvertrages gilt entsprechend.

4. Bis zur Auseinandersetzung unter mehreren Erben oder für den Fall, dass die Erben keine Regelung entsprechend § 20 Abs. 5 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages getroffen haben, haben die Erben zur Ausübung ihrer Rechte in der Gesellschaft einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen und schriftlich zur Geltendmachung ihrer Rechte zu bevollmächtigen.

Solange der oder die Rechtsnachfolger oder ein Testamentsvollstrecker ihre Berechtigung nicht in geeigneter Weise – z. B. durch Erbschein – nachgewiesen haben oder solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist und dieser sich nicht legitimiert hat, ruhen die Rechte des betreffenden Anteils mit Ausnahme des Rechts zur Teilnahme am Gewinn und Verlust sowie am Liquidationsergebnis. Es wird keine gewinnunabhängige Ausschüttung ausgezahlt. Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, während dieser Zeit Auszahlungen zurückzuhalten. Im Übrigen gilt § 20 des Gesellschaftsvertrages entsprechend, insbesondere für die Teilung des Anteils im Rahmen der Auseinandersetzung.

§ 8 Beendigung des Treuhandvertrages, Ausscheiden des Treuhandkommanditisten

1. Der Treugeber kann durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Treuhandkommanditisten mit einer Frist von drei Monaten jeweils zum 30. Juni und zum 31. Dezember eines jeden Jahres die Übertragung seiner treuhänderischen Beteiligung auf sich selbst verlangen (Treuhand-Übertragung). Seine treuhänderische Beteiligung wandelt sich damit in eine Beteiligung an der Gesellschaft als Direkt-Kommanditist. Zu dem jeweiligen Stichtag endet der Treuhandvertrag. Der Treugeber kann die Treuhand-Übertragung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ohne Einhaltung der in Satz 1 genannten Frist verlangen. Ein wichtiger Grund ist insbesondere bei vertrags- oder treuwidrigem Verhalten des Treuhandkommanditisten im Verhältnis zum Treugeber anzunehmen.

2. Das Übertragungsverlangen wird wirksam, sobald der Gesellschaft eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht durch den Treugeber gemäß § 3 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages auf dessen eigene Kosten zur Verfügung gestellt wird. Ein entsprechendes Vollmachtsformular erhält der Treugeber auf Anfrage, spätestens jedoch, sobald er die Treuhand-Übertragung verlangt hat.

3. Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, den Treuhandvertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Ablauf eines jeden Kalendermonats ordentlich zu kündigen, soweit er rechtzeitig einen geeigneten Nachfolge-Treuhandkommanditisten benennt und sein Benennungsvorschlag mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen der Treugeber entsprechend dem Verfahren im Gesellschaftsvertrag angenommen wird. Die jedem Treugeber zuzurechnenden Stimmen ergeben sich aus entsprechender Anwendung von § 13 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages. Wird ein Nachfolge-Treuhandkommanditist durch die Treugeber bestimmt, hat der Treugeber mit diesem den Treuhandvertrag nach Maßgabe des

Treugeberbeschlusses fortzuführen. Mit Fortsetzung des Treuhandvertrages tritt der Nachfolge-Treuhandkommanditist im Wege der Vertragsübernahme in alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Treuhandkommanditisten ein. Der ausscheidende Treuhandkommanditist hat seinen Kommanditanteil auf den Nachfolge-Treuhandkommanditisten zu übertragen. Treugeber, die an der Abstimmung nicht teilgenommen haben oder gegen den Beschlussvorschlag gestimmt haben, können die fristlose Treuhand-Übertragung unter den formalen Voraussetzungen des Absatzes 1 verlangen. Soweit in der Abstimmung keine einfache Mehrheit der Treugeber für einen Nachfolge-Treuhandkommanditisten votiert oder kein Nachfolge-Treuhandkommanditist vorgeschlagen wird, kann der Treuhandkommanditist nicht ordentlich kündigen.

4. Der Treuhandkommanditist kann den Treuhandvertrag gegenüber dem Treugeber fristlos aus wichtigem Grunde kündigen, insbesondere in den Fällen des § 21 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages. § 22 Abs. 1, Abs. 5 bis 11 des Gesellschaftsvertrages finden insoweit Anwendung.

5. Der Treuhandvertrag ist für die Dauer der Gesellschaft geschlossen. Er endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf,

- a) wenn sein Zweck erreicht ist, insbesondere bei Beendigung der Gesellschaft, oder endgültig fortgefallen ist, insbesondere bei Ausschließung aus der Fondsgesellschaft;
- b) wenn der Treuhandkommanditist ohne einen Nachfolger aus der Gesellschaft ausscheidet;
- c) wenn der Treugeber aus der Gesellschaft ausscheidet;
- d) wenn in der Person des Treugebers ein zum Ausschluss eines Gesellschafters berechtigender wichtiger Grund im Sinne des Gesellschaftsvertrages vorliegt;
- e) wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Treuhandkommanditisten mangels Masse nicht eröffnet oder eingestellt wird; oder
- f) wenn gegen den Treuhandkommanditisten aus einem rechtskräftigen Titel Zwangsvollstreckung betrieben und nicht innerhalb von zwei Monaten aufgehoben oder eingestellt wird.

6. Die formalen Voraussetzungen des Absatzes 1 gelten in diesen Fällen entsprechend, ohne dass der Treugeber die Treuhand-Übertragung gegenüber dem Treuhandkommanditisten ausdrücklich verlangen muss.

7. Soweit in diesem Vertrag oder dem Gesellschaftsvertrag nichts anderes geregelt ist, hat die im Zusammenhang mit der Veränderung des Vertragsverhältnisses zwischen Treuhandkommanditist und Treugeber entstehenden Kosten und Aufwendungen derjenige zu tragen, der den Grund der Entstehung zurechenbar gesetzt hat.

§ 9 Selbstkontrahieren

Der Treuhandkommanditist ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 10 Haftung des Treuhandkommanditisten

1. Der Treuhandkommanditist ist verpflichtet, die sich aus diesem Treuhandvertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrzunehmen.

2. Die Haftung des Treuhandkommanditisten beschränkt sich auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Dies gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Treuhandkommanditisten beruhen sowie bei einer Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Er übernimmt keine Haftung für den Eintritt der vom Treugeber eventuell angestrebten steuerlichen oder sonstigen wirtschaftlichen Ziele.

§ 11 Vergütung des Treuhandkommanditisten

Die Vergütung des Treuhandkommanditisten bestimmt sich nach Maßgabe der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

§ 12 Insolvenz des Treuhandkommanditisten

1. Für den Fall, dass der Treuhandkommanditist einen Insolvenzantrag über sein eigenes Vermögen stellt, oder dass bei Insolvenzantragstellung durch einen Gläubiger des Treuhandkommanditisten das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Treuhandkommanditisten eröffnet wird, tritt dieser hiermit den von ihm treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil mit allen damit verbundenen anteiligen Rechten, Pflichten, Ansprüchen und Verbindlichkeiten entsprechend der von ihm eingezahlten Pflichteinlage an den diese Abtretung hiermit annehmenden Treugeber ab, damit er den Kommandit-

anteil auf einen neuen Treuhandkommanditisten übertragen kann. Die Abtretung des Kommanditanteils an den Treugeber ist im Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers bzw. des neuen Treuhandkommanditisten als Kommanditist kraft Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister.

2. Vorstehender Absatz gilt entsprechend, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treuhandkommanditisten mangels Masse abgelehnt oder von Privatgläubigern des Treuhandkommanditisten Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kommanditanteil ausgebracht werden oder das Treuhandverhältnis sonst aus wichtigem Grund, der nicht vom Treugeber zu vertreten ist, endet.

§ 13 Treugeberregister; Datenschutz

1. Der Treuhandkommanditist führt für alle Treugeber ein Register mit den persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten. Er kann sich hierzu auch Dritter bedienen. Der Treugeber hat keinen Anspruch auf Bekanntgabe der Daten anderer Treugeber.

2. Das Treugeberregister darf nicht veröffentlicht werden. Dies gilt nicht, soweit der Treuhandkommanditist aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder gerichtlicher Anordnungen zur Herausgabe der Daten eines Treugebers verpflichtet ist. Der Treuhandkommanditist darf zur laufenden Betreuung der Treugeber einem von ihm hierzu beauftragten Dritten die Daten zur Verfügung stellen. Der Treuhandkommanditist hat einen Dritten entsprechend diesen Bestimmungen zu verpflichten.

3. Der Treugeber erhält eine Benachrichtigung über seine Eintragung in das vorgenannte Register.

§ 14 Schlichtungsvereinbarung/Ombudsverfahren

Jeder Treugeber ist berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. anzurufen und ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V.

§ 15 Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Treuhandvertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gesetzlich zulässige, dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung entsprechende bzw. am nächsten kommende Regelung zu ersetzen. Dies gilt für die Ausfüllung etwaiger Vertragslücken entsprechend. Hier sind vorrangig etwaige entsprechende Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages sinngemäß anzuwenden. Die gesetzlichen Bestimmungen gelten ergänzend. § 139 BGB wird insgesamt abbedungen.

3. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Verpflichtungen und Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist München. Für diesen Vertrag gilt ausschließlich deutsches Recht.

Pullach, 12.10.2015

SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH





Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Emil-Riedl-Weg 6
82049 Pullach i. Isartal
Postfach 212
82043 Pullach i. Isartal

Telefon +49 89 5120-0
Telefax +49 89 5120-2000

info@lhi.de . www.lhi.de