

BÜRO- UND HOTELIMMOBILIE, FREIBURG

Verkaufsprospekt gemäß § 268 Abs. 1 KAGB
für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF

HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

einschließlich

- Anlagebedingungen
- Gesellschaftsvertrag
- Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag

Stand 15.11.2016

Inhaltsverzeichnis

Verkaufsprospekt

1. Allgemeine Hinweise	4
2. Angaben zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF	5
2.1 Investmentgesellschaft	5
2.2 Kapitalverwaltungsgesellschaft	8
2.3 Verwahrstelle	11
2.4 Treuhandkommanditisten	12
2.5 Platzierungsgarant und Patronatsgeber	13
2.6 Interessenkonflikte	15
2.7 Verflechtungen der Investmentgesellschaft	16
3. Anlageziel, Anlagestrategie und Anlagepolitik	18
3.1 Anlageziel	18
3.2 Anlagestrategie und Anlagepolitik	18
3.3 Verfahren zur Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik	18
4. Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung	18
4.1 Art der Vermögensgegenstände	18
4.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen	18
4.3 Angaben zu den konkreten Anlageobjekten	19
4.4 Kaufvertrag	22
4.5 Mieterstruktur und Mietverträge	28
4.6 Einsatz von Leverage (Hebelwirkung)/Fremdkapital	32
4.7 Zulässigkeit von Kreditaufnahmen	33
4.8 Zulässigkeit von Belastungen	33
4.9 Einsatz von Derivaten	33
4.10 Handhabung von Sicherheiten	33
4.11 Darlehensvertrag	33
4.12 Eigenkapital-Zwischenfinanzierung	36
4.13 Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens	37
4.14 Regeln für die Vermögensbewertung	37
4.15 Liquiditätsmanagement	38
4.16 Volatilität	38
4.17 Primebroker	38
5. Risikohinweise	39
5.1 Risikoprofil der Investmentgesellschaft	39
5.2 Risiken der Anlagepolitik und -strategie	39
5.3 Gesellschafterrisiken	46
5.4 Maximales Risiko	48
6. Kosten	48
6.1 Ausgabe- und Rücknahmepreis	48
6.2 Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag	48
6.3 Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind	48
6.4 Sonstige Kosten und Gebühren, die vom Anleger zu zahlen sind	50
6.5 Gesamtkostenquote	51
6.6 Rückvergütungen	51
6.7 Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft	51

7.	Anteile an der Investmentgesellschaft und Rechtsstellung der Anleger	52
7.1	Art und Hauptmerkmale der angebotenen Anteile	52
7.2	Art und Hauptmerkmale der bestehenden Anteile	54
7.3	Anteilsklassen	54
7.4	Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung	54
7.5	Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	55
7.6	Übertragung und Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen	56
7.7	Tod eines Anlegers	57
7.8	Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert	57
7.9	Voraussetzung für die Auflösung und Übertragung der Investmentgesellschaft	57
7.10	Anwendbares Recht und Gerichtsstand	58
8.	Ermittlung und Verwendung der Erträge	58
8.1	Ermittlung der Erträge	58
8.2	Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft	59
8.3	Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge	60
8.4	Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger	62
8.5	Häufigkeit der Auszahlungen von Erträgen	62
8.6	Bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens	62
9.	Kurzangaben über die für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	62
	Allgemeine Hinweise	62
9.1	Angaben für Anleger, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten	62
9.1.1	Einkunftsart Vermietung und Verpachtung	62
9.1.2	Ergebnismitteilung/Einnahmen und Ausgaben	62
9.1.3	Einkunftserzielungsabsicht	63
9.1.4	Zurechnung der Einkünfte – Transparenzprinzip	63
9.1.5	Verlustverrechnung	63
9.1.6	Veräußerungsgewinn	63
9.1.7	Tarifliche Einkommensteuer	65
9.1.8	Gewerbesteuer	65
9.1.9	Umsatzsteuer	65
9.1.10	Grundsteuer	65
9.1.11	Grunderwerbsteuer	65
9.1.12	Erbschaft- und Schenkungsteuer	65
9.1.13	Auszahlungen der Investmentgesellschaft	66
9.1.14	Pflicht zur Abgabe einer Steuererklärung	66
9.2	Angaben für Anleger mit Betriebsvermögen	66
9.2.1	Umqualifizierung der Einkunftsart der Investmentgesellschaft	66
9.2.2	Veräußerungsgewinn	66
9.2.3	Auszahlung an einen bilanzierenden Anleger	66
9.2.4	Gewerbesteuerpflicht	66
9.2.5	Kapitalgesellschaften und Stiftungen	67
9.2.6	Natürliche Personen und Personengesellschaften mit Betriebsvermögen	67
10.	Auslagerung und Dienstleistungen	67
10.1	Auslagerungen der KVG nach § 36 Abs. 9 KAGB	67
10.2	Dienstleister der KVG	67
11.	Jahresberichte, Abschlussprüfer und Offenlegung von weiteren Informationen	68
11.1	Jahresberichte	68
11.2	Abschlussprüfer	68
11.3	Offenlegung von weiteren Informationen	68
Anlagen		
I.	Anlagebedingungen	69
II.	Gesellschaftsvertrag	73
III.	Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag	87

1. Allgemeine Hinweise

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um einen gesetzlich regulierten geschlossenen inländischen Publikums-AIF (Alternativen Investmentfonds; nachfolgend auch »Investmentvermögen«). Herausgeberin des Angebots ist die HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend auch »Investmentgesellschaft«).

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die HANNOVER LEASING Investment GmbH (nachfolgend auch »KVG«) bestellt. Die KVG hat gemäß den Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (nachfolgend »KAGB«) für die von ihr verwaltete Investmentgesellschaft den Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrags und des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags sowie die Wesentlichen Anlegerinformationen zu erstellen und dem Publikum mit Beginn des Vertriebs gemäß § 268 i. V. m. § 316 KAGB zugänglich zu machen.

Der Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Verkaufsunterlagen in der jeweils geltenden Fassung. Die Verkaufsunterlagen umfassen dabei den Verkaufsprospekt (einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft und des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags mit dem Treuhandkommanditisten), die Wesentlichen Anlegerinformationen und – sofern vorhanden – den letzten veröffentlichten Jahresbericht. Die Verkaufsunterlagen in der jeweils geltenden Fassung sind dem am Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft Interessierten rechtzeitig vor Unterzeichnung der Beitrittserklärung kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Jedem interessierten Anleger wird empfohlen, vor der endgültigen Anlageentscheidung alle genannten Verkaufsunterlagen, insbesondere die mit dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft verbundenen Risiken und die steuerlichen Rahmenbedingungen, aufmerksam zu lesen und unter Berücksichtigung seiner persönlichen Situation kritisch zu würdigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Anleger eine unternehmerische Beteiligung eingehen. Ggf. sollte sich der Anleger vor dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft von einem fachkundigen Dritten beraten lassen.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt der Verkaufsunterlagen hinaus dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Erwerb von Anteilen an der Investmentgesellschaft auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in den Verkaufsunterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers.

Die Verkaufsunterlagen können vom dem am Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft Interessierten kostenlos in deutscher Sprache telefonisch, per Post, per Telefax oder per E-Mail in Papierform bei der

HANNOVER LEASING Investment GmbH
Wolfratshauser Straße 49
82049 Pullach
Telefon: (089) 2 11 04-0
Telefax: (089) 2 11 04-210
E-Mail: fonds@hannover-leasing.de
Internetseite: www.hannover-leasing.de

angefordert werden und sind darüber hinaus während der Platzierungsphase des Emissionskapitals der Investmentgesellschaft kostenlos als pdf-Download auf der Internetseite der KVG abrufbar.

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

Das Beteiligungsangebot ist beschränkt auf die Bundesrepublik Deutschland. Weder die KVG noch die Investmentgesellschaft sind oder werden gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile der Investmentgesellschaft sind und werden auch nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile an der Investmentgesellschaft dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden. An einem Erwerb von Anteilen an der Investmentgesellschaft Interessierte müssen daher darlegen, dass sie keine US-Person sind und Anteile weder im Auftrag von US-Personen erwerben noch an US-Personen weiterveräußern. Der genaue Anlegerkreis für dieses Beteiligungsangebot wird unter »Anlegerkreis und Profil des typischen Anlegers«, in Kapitel 2.1, Seite 7, dargestellt.

Datum der Aufstellung des Verkaufsprospekts: 15.11.2016

Geplanter Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens: November 2016

2. Angaben zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF

2.1 Investmentgesellschaft

2.1.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Investmentgesellschaft des vorliegenden Angebots ist die HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach. Es handelt sich bei der Investmentgesellschaft um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG. Sie unterliegt deutschem Recht.

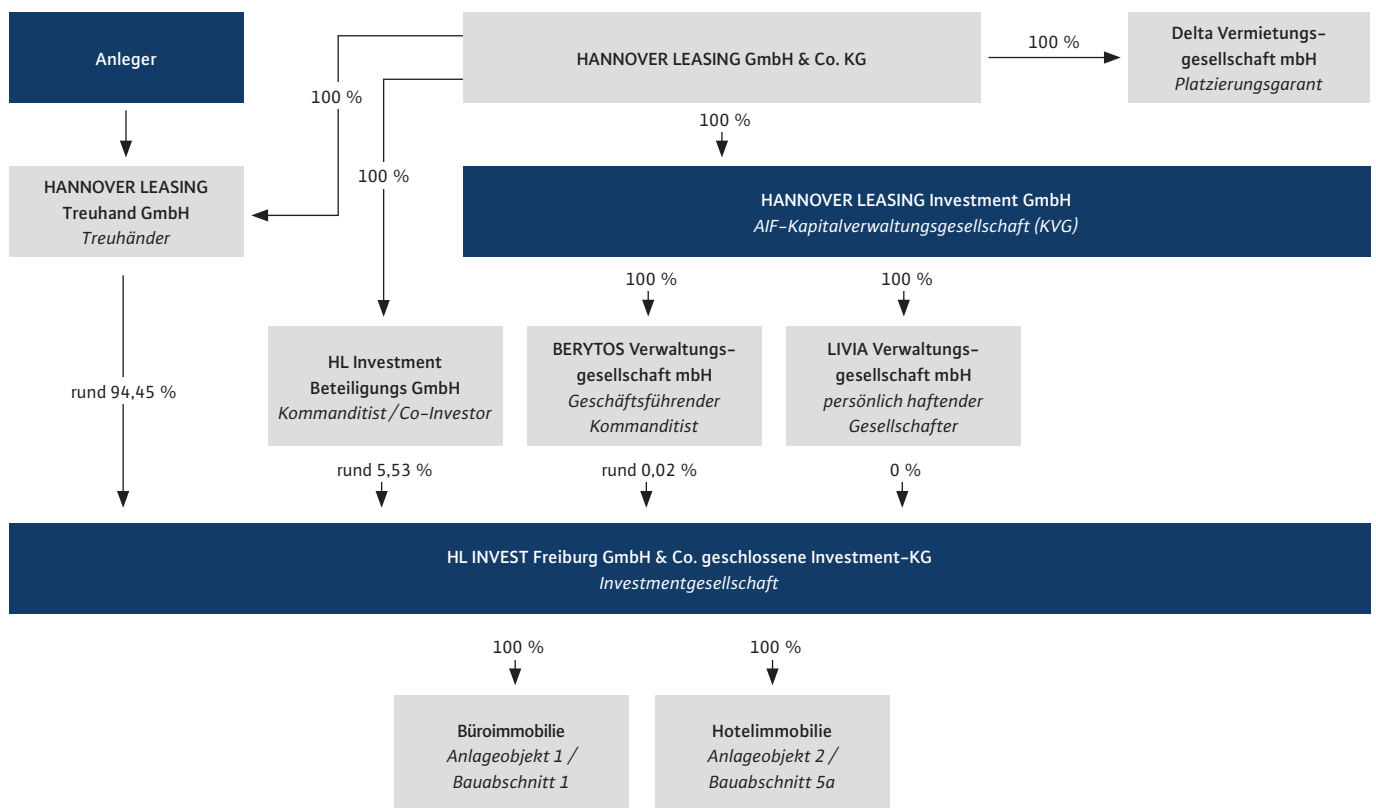
2.1.2 Zeitpunkt der Gründung, Laufzeit und Geschäftsjahr

Die Investmentgesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 12.11.2015 als Vorratsgesellschaft gegründet und am 25.11.2015 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 104594 eingetragen. Die Umfirmierung in HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG erfolgte mit Gesellschafterbeschluss vom 28.07.2016. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 15.11.2016 vollständig neu gefasst und tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Die Dauer der Investmentgesellschaft ist befristet. Sie endet grundsätzlich mit Ablauf des 31.10.2027 (Grundlaufzeit). Die KVG kann die Geschäftsführenden Gesellschafter¹ anweisen, die Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahren zu verlängern, sofern die Anleger in einer Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Verfahren dem Verlängerungsbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zustimmen. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen insbesondere darin, dass

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

Beteiligungsstruktur (nach der Platzierungsphase)



¹ Der persönlich haftende Gesellschafter und der Geschäftsführende Kommanditist der Investmentgesellschaft werden zusammen die »Geschäftsführenden Gesellschafter« genannt.

Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Nach Ablauf der Grundlaufzeit (ggf. zuzüglich einer oder mehrerer Verlängerungen) wird die Investmentgesellschaft aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr und endet bis zur Auflösung der Investmentgesellschaft jeweils am 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres. Das erste Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Investmentgesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

2.1.3 Unternehmensgegenstand der Investmentgesellschaft

Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des Kapitalanlagegesetzbuchs (»KAGB«), insbesondere in Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB, zum Nutzen der Anleger.

Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, unter Beachtung des vorstehenden Absatzes sowie ihrer Anlagebedingungen im Sinne der §§ 266, 267 KAGB alle Rechtsgeschäfte und Handlungen vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Ausgenommen sind die Tätigkeiten oder Geschäfte, die einer Erlaubnis nach § 34 f Gewerbeordnung oder nach § 1 i. V. m. § 32 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) bedürfen.

2.1.4 Gesellschafter zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens

Persönlich haftender Gesellschafter

Persönlich haftender Gesellschafter der Investmentgesellschaft ist die LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach.

Die LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 22.01.2008 gegründet und am 07.02.2008 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 172109 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital des persönlich haftenden Gesellschafters beträgt 25.000 Euro und wird von der KVG als alleinige Gesellschafterin gehalten. Der persönlich haftende Gesellschafter ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht. Die Haftung des persönlich haftenden Gesellschafters für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft ist auf sein Gesellschaftsvermögen beschränkt.

Mitglieder der Geschäftsführung des persönlich haftenden Gesellschafters waren bis 30.09.2016 Dirk-Oliver Schäfer und Klaus Steixner, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach. Seit dem 30.09.2016 sind die Mitglieder der Geschäftsführung des persönlich haftenden Gesellschafters

Dirk-Oliver Schäfer und Laurentius Rucker, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach. Der persönlich haftende Gesellschafter wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Geschäftsführender Kommanditist

Geschäftsführender Kommanditist ist die BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach.

Die BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 04.06.2013 gegründet und am 18.06.2013 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 205834 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital des Geschäftsführenden Kommanditisten beträgt 25.000 Euro und wird von der KVG als alleinige Gesellschafterin gehalten. Der Geschäftsführende Kommanditist ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

Mitglieder der Geschäftsführung des Geschäftsführenden Kommanditisten sind Marcus Menne und Michael Ruhl, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach. Der Geschäftsführende Kommanditist wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Treuhandkommanditist

Hinsichtlich der Ausführungen zum Treuhandkommanditisten HANNOVER LEASING Treuhand GmbH wird auf das Kapitel 2.4 »Treuhandkommanditisten«, Seite 12, verwiesen.

Co-Investor der Investmentgesellschaft

Co-Investor mit einem Anteil von mindestens 5,53 % am Kommanditkapital der Investmentgesellschaft ist die HL Investment Beteiligungs GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach.

Die HL Investment Beteiligungs GmbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 03.11.2015 gegründet und am 09.11.2015 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 221814 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital des Co-Investors beträgt 25.000 Euro und wird von der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG als alleinigem Gesellschafter gehalten. Der Co-Investor ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

Mitglieder der Geschäftsführung des Co-Investors sind Helmut Patschok und Klaus Steixner, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach. Der Co-Investor wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

2.1.5. Kapital der Investmentgesellschaft und Kapitalerhöhung

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens beträgt die Höhe des gezeichneten Kapitals der Investmentgesellschaft 1.411.000 Euro. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches von den Kommanditisten wie folgt gehalten wird:

- BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH als Gründungsgesellschafter mit einer vollständig eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von 4.500 Euro,
- HL Investment Beteiligungs GmbH als Gründungskommanditist/Co-Investor mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 1.406.000 Euro und
- HANNOVER LEASING Treuhand GmbH als Gründungsgesellschafter/Treuhandkommanditist mit einer vollständig eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von 500 Euro.

Der persönlich haftende Gesellschafter LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft durch den mittelbaren Beitritt von Anlegern als Treugeber planmäßig um mindestens 24.000.000 Euro zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge zu erhöhen. Eine darüber hinausgehende Erhöhung des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft um weitere 250.000 Euro auf bis zu 24.250.000 Euro zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge ist mit Zustimmung der Geschäftsführenden Gesellschafter möglich. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet der Treuhandkommanditist im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Anlegers/Treugebers. Der Treuhandkommanditist scheidet mit Beitritt des letzten Treugebers mit seinem eigenen Kommanditanteil aus der Investmentgesellschaft aus.

2.1.6 Geschäftsführung und Beirat

Die Geschäfte der Investmentgesellschaft werden nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft von den Geschäftsführenden Gesellschaftern geführt. Sie erstrecken sich auf die Vornahme aller Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die den Geschäftsführenden Gesellschaftern im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft ausdrücklich zugewiesen sind, die sich aus den Anlagebedingungen ergeben, oder die zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Investmentgesellschaft gehören und die nicht aufgrund des Gesetzes, des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft oder des KVG-Bestellungsvertrags von der KVG oder der Verwahrstelle wahrgenommen werden. Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft jeweils einzeln berechtigt und verpflichtet, soweit im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft nicht etwas anderes bestimmt ist. Die Geschäftsführenden Gesellschafter haben ihre Pflichten nach Maßgabe von § 153 Abs. 1 S. 3 und S. 4 KAGB zu erfüllen. Soweit gesetzlich zulässig, haften die Geschäftsführenden Gesellschafter der Investmentgesellschaft und den Gesellschaftern gegenüber nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Geschäftsführenden Gesellschafter und deren

Geschäftsführer sind von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB und dem Wettbewerbsverbot nach den §§ 112, 161 Abs. 2 HGB befreit.

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens gibt es bei der Investmentgesellschaft keinen Beirat.

2.1.7 Anlegerkreis und Profil des typischen Anlegers

Anlegerkreis

Der Vertrieb von Anteilen an der Investmentgesellschaft erfolgt ausschließlich in Deutschland und richtet sich an Anleger, die als

- natürliche Personen ihren Wohnsitz in Deutschland haben, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und ihren Anteil an der Investmentgesellschaft im Privatvermögen halten,
- juristische Personen, Personenhandelsgesellschaften oder Stiftungen, die ihren Sitz in Deutschland haben und ihren Anteil an der Investmentgesellschaft im Betriebsvermögen halten.

Der Anleger muss den Anteil an der Investmentgesellschaft im eigenen Namen und für eigene Rechnung erwerben und/oder halten. Die gemeinschaftliche Übernahme eines Anteils an der Investmentgesellschaft durch Ehegatten oder Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaften (z.B. Gesellschaften bürgerlichen Rechts oder Erbengemeinschaften) ist ausgeschlossen. Der Anleger sollte seinen Anteil an der Investmentgesellschaft nicht fremdfinanzieren.

Ferner darf sich der Anleger als natürliche Person an der Investmentgesellschaft nur beteiligen, wenn er weder Staatsbürger der USA, Kanadas, Australiens oder Japans (zusammen die Ausschlussstaaten) noch Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis (z.B. Greencard) und auch aus keinem anderen Grund in einem der Ausschlussstaaten unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist. Er darf weder einen Wohnsitz noch einen Zweitwohnsitz in den Ausschlussstaaten und ihren Hoheitsgebieten haben.

Der Anleger darf auch keine juristische Person, Personenhandelsgesellschaft oder Stiftung sein, die nach dem Recht eines Ausschlussstaats errichtet ist, die eine Geschäftsanschrift in einem Ausschlussstaat hat und/oder deren Einkommen dem Besteuerungsrecht eines Ausschlussstaats unterliegt.

An der Investmentgesellschaft darf sich eine natürliche oder juristische Person, Personenhandelsgesellschaft oder Stiftung als Privatanleger in Sinne von § 1 Abs. 19 Nr. 31 KAGB, als semi-professioneller Anleger im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 2 KAGB, der die Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB erfüllt, oder als professioneller Anleger im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 KAGB, der die Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB erfüllt, beteiligen.

Profil des typischen Anlegers

Das Angebot des Erwerbs eines Anteils an der Investmentgesellschaft richtet sich an Anleger die eine mittelbare Sachwertanlage in zwei Immobilien in Freiburg im Breisgau suchen und dabei

bereit sind, sich mit ihrer freien Liquidität an einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB zu beteiligen, deren Laufzeit voraussichtlich elf Jahre beträgt. Die Laufzeit kann sich durch Gesellschafterbeschluss um bis zu fünf Jahre verlängern. Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Dem Anleger muss daher die eingeschränkte Fungibilität des geschlossenen inländischen Publikums-AIF bewusst sein. Anteile an der Investmentgesellschaft sind während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ggf. nur eingeschränkt oder gar nicht handelbar.

Der Anleger sollte ferner über Sachverstand, Erfahrungen und Kenntnisse über Immobilienanlagen sowie über wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Grundzüge eines solchen Investmentvermögens verfügen. Ihm muss bewusst sein, dass er als Treugeber bzw. Kommanditist der Investmentgesellschaft eine unternehmerische Beteiligung eingeht, mit der erhebliche Risiken (siehe Kapitel 5 »Risikohinweise«, Seite 39) verbunden sind. Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, die im Verkaufsprospekt dargestellten Risiken zu verstehen, sowie Wertschwankungen seines Anteils an der Investmentgesellschaft und bei einem nicht planmäßigen Verlauf des geschlossenen inländischen Publikums-AIF auch einen Totalverlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag hinzunehmen. Auch können Risiken auftreten, die zu einer Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers führen. Ferner sollte der Anleger nicht auf Einkünfte aus dem Investmentvermögen angewiesen sein und folglich keinen Bedarf haben, während der Laufzeit der Investmentgesellschaft über die angelegte Liquidität bzw. die prognostizierten Auszahlungen zu verfügen. Die Beteiligung ist insofern nicht geeignet für Anleger, die eine festverzinsliche Kapitalanlage mit einem heute schon feststehenden Rückzahlungszeitpunkt suchen.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten der beiden Anlageobjekte (Büro- und Dienstleistungsnutzung bzw. Hotelnutzung) in Verbindung mit der jeweiligen Mieterstruktur ist das Ausfallrisiko gestreut, sodass die Investmentgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB investiert. Eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft eignet sich dennoch nicht als alleiniger Bestandteil eines Vermögens, sondern sollte nur einen entsprechend der Risikobereitschaft des Anlegers angemessenen Anteil an seinem Vermögensportfolio darstellen und nur einen Teil seiner frei verfügbaren Liquidität umfassen. Jedem Anleger wird empfohlen, das Prinzip der Risikodiversifikation bei der Anlage seines Gesamtvermögens zu beachten.

2.2 Kapitalverwaltungsgesellschaft

2.2.1 Firma, Rechtsform, Sitz und Zeitpunkt der Gründung

Für die Investmentgesellschaft wurde als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB die HANNOVER LEASING Investment GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach bestellt.

Die KVG wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 19.06.2012 gegründet und mit Gesellschafterbeschluss vom 07.05.2013 in

HANNOVER LEASING Investment GmbH umfirmiert. Sie wurde am 29.06.2012 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 199550 eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag der KVG wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 03.12.2013 vollständig neu gefasst. Die KVG ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

2.2.2 Gesellschafter, Kapital der KVG und Absicherung von Berufshaftungsrisiken

Die Höhe des gezeichneten und vollständig eingezahlten Kapitals der KVG beträgt 5.000.000 Euro. Das Stammkapital wird von dem alleinigen Gesellschafter HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG gehalten. Die Eigenmittel der KVG bestehen zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ausschließlich aus dem Stammkapital. Die KVG verfügt gemäß § 25 Abs. 6 Nr. 1 KAGB zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens über ausreichend zusätzliche Eigenmittel, um potenzielle Haftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit angemessen abzudecken. Die Angemessenheit des Betrags der zusätzlichen Eigenmittel wird jährlich überprüft und ggf. angepasst.

2.2.3 Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind Marcus Menne und Michael Ruhl, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach. Die KVG wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Mitglieder der Geschäftsführung sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens zugleich auch Mitglieder der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG sowie von diversen Komplementär- und Beteiligungsgesellschaften innerhalb der Hannover Leasing Unternehmensgruppe. Darüber hinaus werden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens von den Mitgliedern der Geschäftsführung außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

Mitglieder des Aufsichtsrats der KVG sind

- Hans-Georg Dorst (stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Mittelthüringen), geschäftsansässig Anger 25/26, 99084 Erfurt,
- Jürgen Fenk (Mitglied des Vorstands der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale), geschäftsansässig Neue Mainzer Straße 52–58, 60311 Frankfurt am Main,
- Thomas Groß (Mitglied des Vorstands der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale), geschäftsansässig Neue Mainzer Straße 52–58, 60311 Frankfurt am Main,
- Oliver Klink (Vorsitzender des Vorstands der Taunus Sparkasse), geschäftsansässig Ludwig-Erhard-Anlage 6 + 7, 61352 Bad Homburg vor der Höhe
- Friedrich Wilhelm Patt, geschäftsansässig Schloßstraße 75, 65719 Hofheim am Taunus,
- Dr. Norbert Schraad (Mitglied des Vorstands der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale), geschäftsansässig Neue Mainzer Straße 52–58, 60311 Frankfurt am Main.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens zugleich auch Mitglieder des Beirats der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Darüber hinaus werden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens von den Mitgliedern des Aufsichtsrats außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

2.2.4 Erlaubnis und weitere Investmentvermögen

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat der HANNOVER LEASING Investment GmbH die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB erteilt. Die Erlaubnis umfasst die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie von geschlossenen und offenen inländischen Spezial-AIF.

Von der KVG werden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens die folgenden weiteren Investmentvermögen verwaltet, welche nicht Gegenstand dieses Verkaufsprospekts sind:

geschlossene inländische Publikums-AIF:

- HL Flight Invest 51 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HL »Die Direktion« Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

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

- HL Deutschland Regionen Fonds

Die KVG beabsichtigt, darüber hinaus in der Zukunft die Verwaltung von weiteren Investmentvermögen im Sinne des KAGB zu übernehmen.

Hinsichtlich der Wertentwicklung der bisherigen Investmentvermögen wird auf den jeweils aktuellen Performance-Bericht verwiesen, den Interessierte kostenlos in deutscher Sprache telefonisch, per Post, per Telefax oder per E-Mail in Papierform bei der

HANNOVER LEASING Investment GmbH
 Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach
 Telefon: (089) 2 11 04-0
 Telefax: (089) 2 11 04-210
 E-Mail: fonds@hannover-leasing.de
 Internetseite: www.hannover-leasing.de

anfordern können. Darüber hinaus ist der Performance-Bericht kostenlos als pdf-Download auf der o. g. Internetseite abrufbar.

2.2.5 Faire Behandlung der Anleger

Die KVG stellt in Anlehnung an § 26 Abs. 2 Nr. 3 und 6 KAGB sicher, dass den von ihr verwalteten Investmentvermögen eine faire Behandlung zukommt und alle Anleger fair behandelt werden. Sie verwaltet die Investmentgesellschaft sowie alle weiteren von ihr aufgelegten Investmentvermögen hierfür nach dem Prinzip der Gleichbehandlung. Sie wird ein Investmentvermögen und dessen Anleger nicht zu Lasten anderer Investmentvermögen oder deren Anleger bevorzugt behandeln. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der KVG sind entsprechend ausgerichtet. Die KVG hat Verfahren und Richtlinien implementiert,

um die faire Behandlung zu gewährleisten. Hierzu zählen insbesondere »Grundsätze zum Interessenkonfliktmanagement«, die allgemeine, organisatorische und prozessuale Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten umfassen. Für deren Umsetzung hat die KVG die Funktion eines Compliance-Beauftragten installiert.

Im Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft werden die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe gestellt. Jeder Anleger hat die gleichen Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für eine Beteiligung am Investmentvermögen. Es gibt keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Alle Anteile sind gleich gewichtet und haben, abgesehen vom Treuhandkommanditisten (siehe Kapitel 7.2 »Art und Hauptmerkmale der bestehenden Anteile«, Seite 54), gleiche Ausgestaltungsmerkmale. Anteilsklassen werden nicht gebildet. Ansprüche einzelner Anleger auf Vorzugsbehandlung bestehen nicht.

2.2.6 KVG-Bestellungsvertrag

Grundlage für die Bestellung der HANNOVER LEASING Investment GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB ist der mit der Investmentgesellschaft am 29.07.2016 abgeschlossene KVG-Bestellungsvertrag, der mit Wirkung vom 01.09.2016 vollständig neu gefasst wurde. Der KVG obliegt auf dieser Basis die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Investmentgesellschaft gemäß § 154 Abs. 1 KAGB. Diese umfasst die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement (Anlageverwaltungsfunktionen) gemäß Anhang I Ziffer 1 der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie) sowie administrative Tätigkeiten (u. a. rechtliche Dienstleistungen sowie Dienstleistungen der Buchhaltung und Rechnungslegung, Kundenanfragen, Bewertung, Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften, Führung eines Anlegerregisters, Durchführung von Auszahlungen an die Anleger) und Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögenswerten der Investmentgesellschaft gemäß Anhang I Nr. 2 der AIFM-Richtlinie.

Die KVG wird die von ihr übernommenen Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und im ausschließlichen Interesse der Anleger der Investmentgesellschaft wahrnehmen. Ferner wird sie die von ihr übernommenen Aufgaben nach Maßgabe des KAGB, der auf der Grundlage des KAGB erlassenen Verordnungen, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 (AIFM-Verordnung), der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft, der sonstigen Verkaufsunterlagen sowie behördlicher Anordnungen (insbesondere das Rundschreiben 5/2010 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Investmentgesellschaften (InvMaRisk)) ausüben. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, die Erfüllung der von der KVG übernommenen Aufgaben sowie die Einhaltung der organisatorischen Anforderungen in angemessenem Umfang zu kontrollieren.

Die KVG kann ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang an Dritte auslagern bzw. Aufgaben auf Dritte übertragen, soweit dies nach geltendem Recht, insbesondere nach § 36 KAGB,

zulässig ist (siehe auch Kapitel 10 »Auslagerungen und Dienstleistungen«, Seite 67).

Die KVG haftet gegenüber der Investmentgesellschaft bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder der Gesundheit nach den gesetzlichen Vorschriften. Sie haftet auch für leichte Fahrlässigkeit bei der Verletzung von Kardinalpflichten. In diesen Fällen ist die Haftung der KVG auf typische und vorhersehbare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haftet die KVG nicht für leichte Fahrlässigkeit. Die KVG haftet insbesondere nicht für die Wertentwicklung oder das von der Investmentgesellschaft bzw. ihren Gesellschaftern angestrebte Anlageziel.

Der KVG-Bestellungsvertrag endet mit der Vollbeendigung der Investmentgesellschaft durch Löschung im Handelsregister gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft. Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Jede Partei kann den KVG-Bestellungsvertrag außerordentlich mit einer angemessenen Kündigungsfrist kündigen. Für die KVG beträgt die Kündigungsfrist mindestens sechs Monate. Sie hat die Kündigung zudem durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus ggf. im Jahresbericht der Investmentgesellschaft zu bewirken. Im Übrigen sind die Regelungen des § 154 KAGB in Verbindung mit den §§ 99 und 100 KAGB zu beachten. Jede außerordentliche Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Auf den KVG-Bestellungsvertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand ist München. Der KVG-Bestellungsvertrag regelt ausschließlich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers gegen die KVG ergeben sich aus dem KVG-Bestellungsvertrag nicht.

Hinsichtlich der Vergütungen für die KVG wird auf das Kapitel 6.3 »Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind«, Seite 48, verwiesen.

2.2.7 Projektverträge

Neben dem KVG-Bestellungsvertrag hat die Investmentgesellschaft mit der KVG jeweils die nachfolgend dargestellten Projektverträge abgeschlossen. Auf die Projektverträge findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand ist München.

Die Projektverträge regeln ausschließlich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus den Vertragsverhältnissen. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers gegen die KVG ergeben sich aus den Projektverträgen nicht.

Hinsichtlich der Vergütungen für die KVG wird auf das Kapitel 6.3 »Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind«, Seite 48, verwiesen.

Vertrag über die Erstellung einer Konzeption für einen geschlossenen Publikums-AIF

Die KVG ist mit der Erstellung der Konzeption für das Investmentvermögen beauftragt worden. Der Aufgabenbereich der KVG umfasst insbesondere die Ermittlung der wirtschaftlichen Grundlagen für das Investitionsvorhaben sowie die Mitwirkung bei Verhandlungen und Abschluss der Transaktionsverträge (insbesondere Kaufvertrag). Der Vertrag endet mit der Erbringung der im Rahmen der Konzeption des Investmentvermögens übernommenen Aufgaben und Tätigkeiten.

Vertrag über die Erstellung der Verkaufs- und Werbeunterlagen sowie über die Durchführung von Produktschulungen

Die KVG übernimmt die Erstellung und Aktualisierung der Verkaufs- und Werbeunterlagen nach Maßgabe der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften. Sie wird die Unterlagen auf eigene Kosten durch einen externen Wirtschaftsprüfer begutachten lassen. Der externe Wirtschaftsprüfer soll die Einhaltung der maßgeblichen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere des KAGB, sowie die Vollständigkeit, Richtigkeit und Klarheit der Verkaufs- und Werbeunterlagen prüfen und bestätigen. Ferner beantragt und holt die KVG die Genehmigung der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sowie die Erlaubnis gemäß § 316 KAGB zum Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft bei der BaFin ein. Darüber hinaus unterstützt die KVG die Vermittler während der Platzierungsphase bei der Durchführung von Produktschulungen für Anlageberater. Die Pflichten der KVG aus diesem Vertrag enden mit der Beendigung des öffentlichen Angebots auf Basis der erstellten Verkaufs- und Werbeunterlagen.

Vertrag über die Vermittlung von Eigenkapital

Die KVG übernimmt die Aufgabe, das für die Durchführung der geplanten Kapitalerhöhung bei der Investmentgesellschaft erforderliche Emissionskapital zuzüglich Ausgabeaufschlags an Anleger zu vermitteln. Des Weiteren übernimmt die KVG alle unmittelbar mit der Vermittlung des Eigenkapitals zusammenhängenden Tätigkeiten, insbesondere alle sich im Rahmen des Beitritts von Anlegern ergebenden Pflichten gemäß dem Geldwäschegesetz (GwG). Für die Beschaffung des zur Realisierung des Investitionsvorhabens der Investmentgesellschaft notwendigen Eigenkapitals kann sich die KVG Dritter bedienen. Die KVG übernimmt keine Garantie oder sonstige Haftung dafür, dass das erforderliche Eigenkapital gezeichnet und rechtzeitig eingezahlt wird. Die Pflichten der KVG aus diesem Vertrag enden spätestens mit der Beendigung des öffentlichen Angebots.

Vertrag über die Vermittlung von Fremdkapital

Die Investmentgesellschaft beauftragt die KVG mit der Vermittlung der langfristigen Fremdfinanzierung sowie der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung. Einzelheiten zu den vermittelten Darlehensverträgen ergeben sich aus Kapitel 4.11 »Darlehensvertrag«, Seite 33, und aus Kapitel 4.12 »Eigenkapital-Zwischenfinanzierung«, Seite 36. Der Vertrag endet mit der vollständigen Auszahlung der vermittelten Darlehen an die Investmentgesellschaft.

2.3 Verwahrstelle

2.3.1 Identität der Verwahrstelle

Für die Investmentgesellschaft übernimmt die State Street Bank International GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Briener Straße 59 in 80333 München die Funktion der Verwahrstelle.

Die Verwahrstelle wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 25.09.1970 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 42872 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital der Verwahrstelle beträgt 109.267.445 Euro und wird von dem alleinigen Gesellschafter State Street Holdings Germany GmbH mit Sitz in München gehalten. Die Verwahrstelle ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) und ein Kreditinstitut nach deutschem Recht. Ihre Haupttätigkeiten sind das Einlagen- und Depotgeschäft sowie das Wertpapiergeschäft. Die BaFin hat die Auswahl der Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft am 22.09.2016 genehmigt.

Mitglieder der Geschäftsführung der Verwahrstelle sind Stefan Gmür (Sprecher der Geschäftsführung), Jörg Ambrosius und Christian Vogels, jeweils geschäftsansässig in der Briener Straße 59 in 80333 München, sowie Andreas Nikolaus, geschäftsansässig in der Solmsstraße 83 in 60486 Frankfurt. Die Verwahrstelle wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

2.3.2 Verwahrstellenvertrag

Die Beauftragung der State Street Bank International GmbH als Verwahrstelle erfolgt auf Basis eines Verwahrstellenvertrags nebst Service Level Agreement durch die KVG im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft. Das Service Level Agreement regelt die spezifischen Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle und der KVG in Bezug auf die Investmentgesellschaft und der zu verwahrenden Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft.

Rechte und Pflichten der Verwahrstelle

Die Rechte und Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem Verwahrstellenvertrag, dem Service Level Agreement, den einschlägigen Vorschriften des KAGB (insbesondere der §§ 80 bis 90 KAGB), der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der EU-Kommission (Level-2-Verordnung) und allen weiteren für die Verwahrstellentätigkeit relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung.

In ihrer Funktion als Verwahrstelle übernimmt die State Street Bank International GmbH insbesondere die folgenden Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände,
- Eigentumsprüfung und Führung sowie Überwachung eines Bestandsverzeichnisses bei nicht-verwahrfähigen Vermögensgegenständen,
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Investmentgesellschaft und die Ermittlung des Werts der Investmentgesellschaft den Vorschriften des KAGB, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag entsprechen,

- Überwachung, ob bei Transaktionen mit Vermögenswerten der Investmentgesellschaft der Gegenwert der Investmentgesellschaft innerhalb der üblichen Fristen überwiesen wurde,
- Sicherstellung, dass die Erträge der Investmentgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags verwendet werden,
- Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen,
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme,
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft übereinstimmen;
- Überwachung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Abs. 4 KAGB,
- Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft und die regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

Übertragene Verwahrungsfunktionen/Ausgelagerte Verwahrungsaufgaben

Die Verwahrstelle ist berechtigt, die Verwahrung von verwahrfähigen Finanzinstrumenten unter den Voraussetzungen des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) zu übertragen bzw. auszulagern.

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens hat die Verwahrstelle keine Verwahrungsfunktionen übertragen bzw. Verwahrungsaufgaben ausgelagert.

Laufzeit und Kündigung

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragsparteien sind berechtigt, den Verwahrstellenvertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende zu kündigen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die BaFin der KVG den Wechsel der Verwahrstelle auferlegt.

Vergütung

Hinsichtlich der Vergütungen für die Verwahrstelle wird auf das Kapitel 6.3 »Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind«, Seite 48, verwiesen.

Gerichtsstand/Anzuwendendes Recht

Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

Rechte der Anleger

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

2.3.3 Haftung der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Investmentgesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstruments durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Abs. 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Investmentgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahrungsaufgaben unberührt.

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens hat die Verwahrstelle keine Vereinbarung mit einem Unterverwahrer getroffen.

Die KVG wird die Anleger unverzüglich schriftlich und durch Veröffentlichung auf deren Internetseite über alle Änderungen informieren, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

2.3.4 Interessenkonflikte

Die Verwahrstelle handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Investmentgesellschaft und deren Anleger. Sie darf grundsätzlich keine Aufgaben in Bezug auf die Investmentgesellschaft oder die für Rechnung der Investmentgesellschaft tätige KVG wahrnehmen, die Interessenkonflikte zwischen der Investmentgesellschaft, den Anlegern der Investmentgesellschaft, der KVG und ihr selbst schaffen könnten.

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens sind keine Interessenkonflikte im Zusammenhang mit der Verwahrstelle, insbesondere auch keine Interessenkonflikte, die sich aus der Übertragung von Verwahrungsfunktionen bzw. der Auslagerung von Verwahrungsaufgaben ergeben können, bekannt.

2.3.5 Informationen an den Anleger

Die KVG übermittelt auf Antrag von Anlegern den neuesten Stand hinsichtlich

- der Identität der Verwahrstelle und Beschreibung ihrer Pflichten sowie der Interessenkonflikte, die entstehen können,
- sämtlicher von der Verwahrstelle ausgelagerter Verwahrungsaufgaben, Liste der Auslagerungen und Unterauslagerungen und Angaben sämtlicher Interessenkonflikte, die sich aus den Auslagerungen ergeben können.

2.4 Treuhandkommanditisten

2.4.1 Identität des Treuhandkommanditisten

Treuhandkommanditist der Investmentgesellschaft ist die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH mit Sitz und Geschäftsan-schrift in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach.

Der Treuhandkommanditist wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 20.05.2014 gegründet und am 06.06.2014 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 212325 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital des Treuhandkommanditisten beträgt 25.000 Euro und wird von dem alleinigen Gesellschafter HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG gehalten. Der Treuhandkommanditist ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

Mitglieder der Geschäftsführung des Treuhandkommanditisten sind Helmut Patschok und Paul Miki Walch, jeweils geschäftsan-sässig in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach. Der Treuhandkommanditist wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

2.4.2 Rechtsgrundlage der Tätigkeit und Aufgaben

Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhänders ist der in Anlage III, Seite 87, abgedruckte Treuhand- und Beteiligungsverwaltungs-vertrag vom 29.07.2016. Der Beitritt eines Anlegers zur Investmentgesellschaft erfolgt über den Abschluss des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags mit dem Treuhandkommanditisten. Der Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Anleger (Treugeber) und die Annahme durch den Treuhandkommanditisten geschlossen. Der Treuhandkommanditist ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB beauftragt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter der Investmentgesellschaft, Beitrittserklärungen mit Treugebern abzuschließen (siehe auch »Vertrieb und Zeichnungsstelle«, Seite 55 unter Abschnitt 7.5).

Aufgabe des Treuhänders ist es, einen (Teil-)Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft treuhänderisch im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der mittelbar als Treugeber beteiligten Anleger zu übernehmen, zu halten und zu verwalten. Für diejenigen Anleger, die eine Umwandlung ihrer Beteiligung als Treugeber in eine Beteiligung als Direktkommanditist wünschen, begründet und verwaltet der Treuhandkommanditist deren Anteil an der Investmentgesellschaft in offener Stellvertretung. In beiden Fällen wird der Treuhandkommanditist für den Anleger – soweit erforderlich, auch in dessen Namen – die Geschäfte besorgen, die zur Durchführung des Treuhand- bzw. Beteiligungsverwaltungsauftrags zwingend notwendig oder nach Ansicht des Treuhandkommanditisten zweckmäßig sind.

Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, sich für eine Vielzahl von Treugebern an der Investmentgesellschaft zu beteiligen. Die Höhe des anteilig für einen Treugeber gehaltenen Anteils an der Investmentgesellschaft bestimmt sich nach der durch den Treugeber in der Beitrittserklärung übernommenen Pflichteinlage (ohne Ausgabeaufschlag). Der Treuhandkommanditist hält die Anteile an der Investmentgesellschaft für die einzelnen Treugeber sowie den für eigene Rechnung gehaltenen Anteil an der Investmentgesellschaft im Außenverhältnis als einheitlichen Kommanditanteil und tritt nach außen im eigenen Namen auf. Im Innenverhältnis handelt der Treuhandkommanditist ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Der Treugeber hat im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter der Investmentgesellschaft zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

2.4.3 Wesentliche Rechte und Pflichten

Die wesentlichen Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten sind die Wahrnehmung der Rechte aus den Anteilen an der Investmentgesellschaft nach Weisung des Anlegers. Das auf seinen Kommanditanteil entfallende Stimmrecht bei Gesellschaftsbeschlüssen darf der Treuhandkommanditist nach den Weisungen der Treugeber gespalten ausüben. Das Recht der gespaltenen Stimmabgabe gilt auch für die Stimmrechte der Direktkommanditisten, die durch den Treuhandkommanditisten vertreten werden. Der Anleger kann den Treuhandkommanditisten zur Wahrnehmung seines Stimmrechts bevollmächtigen und ihm diesbezüglich Weisungen erteilen. Erteilt ein Treugeber oder Direktkommanditist dem Treuhandkommanditisten keine Weisung zur Stimmabgabe, wird der Treuhandkommanditist sich insoweit der Stimme enthalten. Der Treuhandkommanditist hat das Recht, einen Teil seines Kommanditanteils an der Investmentgesellschaft für eigene Rechnung zu halten und zu verwalten. Er ist jederzeit berechtigt, seine Gesellschaftsanteile ganz oder teilweise auf vorhandene Gesellschafter oder Dritte zu übertragen. Die weiteren wesentlichen Pflichten des Anlegers entsprechen den in Abschnitt 2.4 unter »Rechtsgrundlage der Tätigkeit und Aufgaben«, Seite 12, dargestellten Aufgaben des Treuhandkommanditisten.

2.4.4 Freistellungsanspruch des Treuhandkommanditisten

Der Anleger hat den Treuhandkommanditisten von allen Verbindlichkeiten freizustellen, die im Zusammenhang mit der Begründung und der Verwaltung der treuhänderisch oder in offener Stellvertretung begründeten und gehaltenen Beteiligung an der Investmentgesellschaft stehen. Die Freistellungsverpflichtung des Anlegers in Bezug auf die Kommanditistenhaftung des Treuhandkommanditisten ist begrenzt auf die Höhe seiner Pflichteinlage (siehe auch »Haftung des Anlegers«, Seite 54 unter Kapitel 7.4). Die Regelungen der §§ 171 Abs. 1, 172 HGB und §§ 30, 31 GmbHG finden auf den Treugeber sinngemäß Anwendung. Der Treuhandkommanditist hat keinen Anspruch auf Sicherheitsleistung.

2.4.5 Laufzeit und Kündigung des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags

Der Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag endet ohne weiteres Zutun zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vollbeendigung der Investmentgesellschaft im Handelsregister eingetragen wird. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags ist ausgeschlossen. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung besteht insbesondere dann, wenn zum selben Zeitpunkt eine außerordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft möglich wäre.

2.4.6 Haftung des Treuhandkommanditisten

Der Treuhandkommanditist haftet bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit nach den gesetzlichen Vorschriften. Er haftet auch für leichte Fahrlässigkeit bei der Verletzung von Kardinalpflichten. In diesen Fällen ist die Haftung des Treuhandkommanditisten auf typische und vorhersehbare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haftet der Treuhandkommanditist nicht für leichte Fahrlässigkeit.

2.4.7 Vergütung

Hinsichtlich der Vergütung für den Treuhandkommanditisten wird auf den Abschnitt »Laufende Kosten«, Seite 49 unter Kapitel 6.3 verwiesen.

2.5 Platzierungsgarant und Patronatsgeber

2.5.1 Identität des Platzierungsgaranten und des Patronatsgebers

Platzierungsgarant für das einzuwerbende Eigenkapital der Investmentgesellschaft ist die Delta Vermietungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach.

Der Platzierungsgarant wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 07.11.1986 gegründet und am 10.12.1986 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 80381 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital des Platzierungsgaranten beträgt 50.000 Deutsche Mark (25.564,59 Euro) und wird von dem alleinigen Gesellschafter HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG gehalten. Der Platzierungsgarant ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

Mitglieder der Geschäftsführung des Platzierungsgaranten sind Thomas Leidenberger und Laurentius Rucker, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach. Der Platzierungsgarant wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Patronatsgeber im Rahmen der Platzierungsgarantie für das einzuwerbende Eigenkapital der Investmentgesellschaft ist die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauer Straße 49 in 82049 Pullach.

Der Patronatsgeber ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 70856 eingetragen. Die Gründung des Patronatsgebers erfolgte mit Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter der Nummer HRA 23712 am 16.07.1981 unter der Firma HANNOVER HL Leasing GmbH & Co. KG. Das voll eingezahlte Kommanditkapital des Patronatsgebers beträgt 28.000.000 Euro und wird von seinen Kommanditisten wie folgt gehalten:

- Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main/Erfurt, 49,34 %,
- Hessisch-Thüringische Sparkassen-Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, 48 %, und
- Friedrich Wilhelm Patt, Hofheim am Taunus, 2,66 %.

Persönlich haftender Gesellschafter des Patronatsgebers ist die HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauer Straße 49 in 82049 Pullach. Der Patronatsgeber ist eine Kommanditgesellschaft in der Form einer GmbH & Co. KG nach deutschem Recht.

Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG ist ein Finanzdienstleistungsinstitut im Sinne von § 1 Abs. 1a Satz 2 Nr. 10 Kreditwesengesetz (KWG) und unterliegt der Aufsicht durch die BaFin.

Die Geschäfte des Patronatsgebers werden allein durch den persönlich haftenden Gesellschafter geführt. Er vertritt den Patronatsgeber allein. Mitglieder der Geschäftsführung des persönlich haftenden Gesellschafters sind Marcus Menne und Michael Ruhl, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauer Straße 49 in 82049 Pullach. Der persönlich haftende Gesellschafter wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Der persönlich haftende Gesellschafter und deren Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

2.5.2 Platzierungsgarantievertrag

Der Platzierungsgarant verpflichtet sich gemäß Platzierungsgarantievertrag vom 15.11.2016 gegenüber der Investmentgesellschaft unwiderruflich, sich auf erstes Anfordern der Investmentgesellschaft über den Treuhandkommanditisten bis zur Höhe des gesamten einzuwerbenden Eigenkapitals, maximal jedoch in Höhe von 24.250.000 Euro, als mittelbarer Kommanditist an der Investmentgesellschaft zu beteiligen. Der Platzierungsgarant wird die entsprechende Einlage auf erstes Anfordern der Investmentgesellschaft, frühestens jedoch zum Zeitpunkt der Fälligkeit der durch die Investmentgesellschaft aufgenommenen Eigenkapital-Zwischenfinanzierung, an die Investmentgesellschaft leisten.

Der Platzierungsgarant ist nach Inanspruchnahme und auflagen- und einredefreier Zahlung der übernommenen Einlage jederzeit berechtigt, die von ihm übernommene Beteiligung an Dritte zu übertragen oder im Umfang der Anteile neu beitretender Anleger herabzusetzen. Dabei hat er die Interessen der bereits beigetretenen Anleger zu wahren.

Der Platzierungsgarant kann seine Verpflichtungen aus der Platzierungsgarantie nach eigenem sachgerechten Ermessen auch dadurch erfüllen, dass er Dritte benennt, die die Beteiligung ganz oder teilweise statt seiner übernehmen. Er wird dann in entsprechender Höhe von seinen Verpflichtungen aus dem Platzierungsgarantievertrag frei, sobald und soweit die benannten Dritten die übernommenen Einlageverpflichtungen rechtzeitig, unwiderruflich und vorbehaltlos erfüllt haben.

Der Platzierungsgarant kann zur Vermeidung seiner Inanspruchnahme Dritte damit beauftragen, den Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft koordinatorisch zu unterstützen (Vertriebskoordinatoren) und ihnen hierfür eine Provision zahlen. Die Beauftragung setzt voraus, dass der jeweilige Vertriebskoordinator – soweit erforderlich – über eine aufsichtsrechtliche Erlaubnis für den Vertrieb von Anteilen an geschlossenen inländischen Publikums-AIF verfügt und dass aus seiner Beauftragung heraus keine offensichtlichen Interessenkonflikte entstehen oder entstehende Interessenkonflikte vonseiten des jeweiligen Vertriebskoordinators gegenüber der Investmentgesellschaft offen gelegt werden.

Ferner wird der Platzierungsgarant von seinen Verpflichtungen aus dieser Platzierungsgarantie in dem Umfange frei, in dem sich Anleger gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft sowie der Beitrittserklärung wirksam an der Investmentgesellschaft beteiligen.

Der Platzierungsgarant haftet bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei der Verletzung von Leben, Körper oder der Gesundheit nach den gesetzlichen Vorschriften. Er haftet auch für leichte Fahrlässigkeit bei der Verletzung von sogenannten Kardinalpflichten. In diesen Fällen ist die Haftung des Platzierungsgaranten auf typische und vorhersehbare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haftet der Platzierungsgarant nicht für leichte Fahrlässigkeit.

Diese Platzierungsgarantie endet mit Vollplatzierung der Anteile an der Investmentgesellschaft. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Auf den Platzierungsgarantievertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand ist München.

Hinsichtlich der Vergütung für den Platzierungsgaranten wird auf den Abschnitt »Initialkosten«, Seite 48 unter Kapitel 6.3 verwiesen.

2.5.3 Patronatserklärung

Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG hat am 15.11.2016 als Sicherheit für sämtliche Ansprüche der Investmentgesellschaft aus der Platzierungsgarantie gegenüber der Investmentgesellschaft unwiderruflich die uneingeschränkte Verpflichtung übernommen sicherzustellen, dass der Platzierungsgarant derart geleitet und finanziell ausgestattet wird, dass er stets in der Lage ist, allen gegenwärtigen und künftigen Verbindlichkeiten aus der Platzierungsgarantie fristgemäß und vollumfänglich nachzukommen, und dass der Investmentgesellschaft die gezahlten Beträge, insbesondere auch bei einer Insolvenz des Platzierungsgaranten, endgültig verbleiben. Die Patronatserklärung endet, sobald gegenüber dem Platzierungsgaranten keine Ansprüche aus der Platzierungsgarantie mehr bestehen. Eine Änderung der Beteiligungsverhältnisse zwischen dem Patronatsgeber und dem Platzierungsgaranten lässt diese Patronatserklärung unberührt. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Auf die Patronatserklärung findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand ist München.

2.6 Interessenkonflikte

Die KVG ist im Zusammenhang mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft verpflichtet, alle angemessenen Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten und, wo diese nicht vermieden werden können, zur Ermittlung, Beilegung, Beobachtung und ggf. Offenlegung dieser Interessenkonflikte zu treffen, um

- zu vermeiden, dass sich diese nachteilig auf die Interessen der Investmentgesellschaft und deren Anleger auswirken und
- sicherzustellen, dass der Investmentgesellschaft und deren Anleger eine faire Behandlung zukommt.

So können die Interessen der Anleger mit folgenden Interessen kollidieren:

- Interessen der KVG und der mit dieser verbundenen Unternehmen,
- Interessen der Mitarbeiter der KVG (z.B. aufgrund von Anreizsystemen oder Zuwendungen), oder
- Interessen anderer Anleger an der Investmentgesellschaft oder anderen von der KVG verwalteten Investmentvermögen.

Interessenkonflikte sind in vielen Fällen, so auch im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots, nicht vollständig vermeidbar. Das damit verbundene Risiko wird im Abschnitt »Operationelle Risiken« auf Seite 42 unter Kapitel 5.2 dargestellt.

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens sind die nachstehenden Umstände oder Beziehungen bekannt, die Interessenkonflikte begründen können:

- Die KVG, der persönlich haftende Gesellschafter, der Geschäftsführende Kommanditist, der Co-Investor, der Treuhandkommanditist, der Platzierungsgarant und der

Patronatsgeber sind teilweise gesellschafteridentisch. Darüber hinaus bestehen die in Kapitel 2.7 »Verflechtungen der Investmentgesellschaft« auf Seite 16 dargestellten kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen. Die Gesellschaften sowie die bei diesen Gesellschaften handelnden Personen sind teilweise auch bei anderen von der KVG initiierten Investmentvermögen in gleichen oder ähnlichen Funktionen wie bei der Investmentgesellschaft beteiligt oder tätig. Sie werden diese Funktionen auch künftig bei weiteren von der KVG konzipierten Investmentvermögen wahrnehmen.

- Die KVG hat Aufgaben der kollektiven Vermögensverwaltung an verschiedene Auslagerungsunternehmen ausgelagert (siehe Kapitel 10.1 »Auslagerungen der KVG nach § 36 Abs. 9 KAGB«, Seite 67). Zu den Auslagerungsunternehmen gehört auch die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Auslagerungsunternehmen können teilweise die gleichen Dienstleistungen auch für andere Kapitalverwaltungsgesellschaften und deren Investmentvermögen erbringen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich während der Laufzeit des Investmentvermögens weitere Umstände oder Beziehungen ergeben, die Interessenkonflikte begründen können.

Zum angemessenen Umgang mit Interessenkonflikten hat die KVG eine Richtlinie mit internen Grundsätzen zum Interessenkonfliktmanagement erlassen. In dieser Richtlinie sind organisatorische und administrative Vorkehrungen getroffen, die es ermöglichen, alle angemessenen Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten zu ergreifen, zu treffen und diese Maßnahmen beizubehalten, um zu verhindern, dass Interessenkonflikte den Interessen der von der KVG verwalteten Investmentvermögen und ihrer Anleger schaden. Zu den getroffenen Vorkehrungen gehört unter anderem:

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

2.7 Verflechtungen der Investmentgesellschaft

HANNOVER LEASING Investment GmbH (KVG)

Funktion

Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie Vertragspartner der Investmentgesellschaft im Rahmen der Konzeption des Investmentvermögens, der Erstellung der Verkaufs- und Werbeunterlagen, der Eigenkapital- und der Fremdkapitalvermittlung.

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die KVG ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Sie hält 100 % der Anteile an der BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH und an der LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH.

Personelle Verflechtungen

Marcus Menne und Michael Ruhl (Mitglieder der Geschäftsführung) sind zudem jeweils

- Mitglied der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH

Klaus Steixner (Prokurist) ist zudem

- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- bis 30.09.2016 Mitglied der Geschäftsführung der LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH
- Mitglied der Geschäftsführung der HL Investment Beteiligungs GmbH

Thomas Leidenberger (Prokurist) ist zudem

- Mitglied der Geschäftsführung der Delta Vermietungsgesellschaft mbH

Laurentius Rucker (Prokurist) ist zudem

- Mitglied der Geschäftsführung der Delta Vermietungsgesellschaft mbH
- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- seit dem 30.09.2016 Mitglied der Geschäftsführung der LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH

Paul Miki Walch (Abteilungsleiter) ist zudem

- Mitglied der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING Treuhand GmbH

Hans-Georg Dorst (Mitglied des Aufsichtsrats) ist zudem

- stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Mittelthüringen
- Mitglied des Beirats der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Jürgen Fenk (Mitglied des Aufsichtsrats) ist zudem

- Mitglied des Vorstands der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba)
- Mitglied des Beirats der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Thomas Groß (Vorsitzender des Aufsichtsrats) ist zudem

- Mitglied des Vorstands der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba)
- Mitglied des Beirats der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Oliver Klink (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) ist zudem

- Vorsitzender des Vorstands der Taunus Sparkasse
- Mitglied des Beirats der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Friedrich Wilhelm Patt (Mitglied des Aufsichtsrats) ist zudem

- Gesellschafter der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG mit einem Kommanditanteil in Höhe von 2,66 %
- Mitglied des Beirats der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Dr. Norbert Schraad (Mitglied des Aufsichtsrats) ist zudem

- Mitglied des Vorstands der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba)
- Mitglied des Beirats der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Funktion

Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft des Investmentvermögens

Kapitalmäßige Verflechtungen

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist die Investmentgesellschaft ein Konzernunternehmen der Hannover Leasing Gruppe im Sinne des §18 AktG i. V. m. §290 ff HGB. Mehrheitsgesellschafter ist die HL Investment Beteiligungs GmbH, Minderheitsgesellschafter sind die BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH und die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH. Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG als Muttergesellschaft der KVG stellt einen Konzernabschluss nach den in der Europäischen Union geltenden International Financial Reporting Standards (IFRS) auf. In diesen Konzernabschluss sind die HL Investment Beteiligungs GmbH und die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH als 100-prozentige Tochterunternehmen sowie die BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH und die Investmentgesellschaft als mittelbar über die KVG im Mehrheitsbesitz stehende Tochterunternehmen einzubeziehen.

Mit Beitritt des ersten Treugebers/Anlegers wird die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH zum Treuhandkommanditisten. Der Treuhandkommanditist hält die Kommanditeinlagen auf fremde Rechnung für die Treugeber. Sobald die Kommanditeinlagen der Treugeber die Kommanditeinlage der HL Investment Beteiligungs GmbH übersteigen, wird die HL Investment Beteiligungs GmbH zum Minderheitsgesellschafter der Investmentgesellschaft. Die Investmentgesellschaft ist nach den seit dem 01.01.14 in der EU gültigen Regelungen des IFRS 10 »Konzernabschlüsse« weiterhin in den Konzernabschluss der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG einzubeziehen, solange die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG unmittelbar oder mittelbar Entscheidungsmacht über die Investmentgesellschaft hat, sie aus der Investmentgesellschaft variable Rückflüsse erhält und mittels der Entscheidungsmacht die Höhe der Rückflüsse beeinflussen kann (vgl. IFRS 10.7). Davon ist auszugehen, solange der Platzierungsgarant, ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, nicht weniger als 50 % der Anteile hält oder der Platzierungsstand der Investmentgesellschaft noch unter 50 % liegt.

Personelle Verflechtungen

Mitglieder der Geschäftsführung sind die Geschäftsführer des Geschäftsführenden Kommanditisten (Marcus Menne und Michael Ruhl) und die Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters (bis 30.09.2016 Dirk-Oliver Schäfer und Klaus Steixner bzw. seit dem 30.09.2016 Dirk-Oliver Schäfer und Laurentius Rucker). Insofern wird auf die personellen Verflechtungen der jeweiligen Gesellschaft in diesem Kapitel verwiesen.

BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH**Funktion**

Geschäftsführender Kommanditist der Investmentgesellschaft

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der KVG. Sie hält einen Kommanditanteil in Höhe von rund 0,02 % an der Investmentgesellschaft.

Personelle Verflechtungen

Marcus Menne und Michael Ruhl (Mitglieder der Geschäftsführung) sind zudem jeweils

- Mitglied der Geschäftsführung der KVG
- Mitglied der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Dirk-Oliver Schäfer (Prokurist) ist zudem

- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH

LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH**Funktion**

Persönlich haftender Gesellschafter der Investmentgesellschaft

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der KVG.

Personelle Verflechtungen

Dirk-Oliver Schäfer (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Prokurist der BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH

Klaus Steixner (Mitglied der Geschäftsführung bis 30.09.2016) ist zudem

- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Prokurist der KVG
- Mitglied der Geschäftsführung der HL Investment Beteiligungs GmbH

Laurentius Rucker (Mitglied der Geschäftsführung seit dem 30.09.2016) ist zudem

- Prokurist der KVG
- Mitglied der Geschäftsführung der Delta Vermietungsgesellschaft mbH
- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH**Funktion**

Treuhandkommanditist

Kapitalmäßige Verflechtungen

Der Treuhandkommanditist ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG.

Er hält zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens einen eigenen Kommanditanteil in Höhe von rund 0,002 % an der Investmentgesellschaft. Der Treuhandkommanditist scheidet mit Beitritt des letzten Treugeberkommanditisten mit seinem eigenen Anteil aus der Investmentgesellschaft aus.

Personelle Verflechtungen

Helmut Patschok (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der HL Investment Beteiligungs GmbH

Paul Miki Walch (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Abteilungsleiter der KVG

HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG**Funktion**

Darlehensgeber der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung und Patronatsgeber im Rahmen der Platzierungsgarantie

Kapitalmäßige Verflechtungen

Das Kommanditkapital der Gesellschaft wird von den folgenden Kommanditisten gehalten:

- Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main/Erfurt, 49,34 %,
- Hessisch-Thüringische Sparkassen-Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, 48 %, und
- Friedrich Wilhelm Patt, Hofheim am Taunus, 2,66 %.

Die Gesellschaft hält 100 % der Anteile an der KVG, am Treuhandkommanditisten, am Co-Investor und am Platzierungsgaranten.

Die Kommanditisten Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale und Hessisch-Thüringische Sparkassen-Beteiligungsgesellschaft mbH haben die Absicht bekundet ihre Anteile an der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG mittelfristig an einen strategischen Investor zu veräußern.

Personelle Verflechtungen

Hinsichtlich der personellen Verflechtungen kann auf die Ausführungen bei der KVG verwiesen werden.

HL Investment Beteiligungs GmbH**Funktion**

Kommanditist/Co-Investor der Investmentgesellschaft

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Sie hält einen Kommanditanteil in Höhe von mindestens 5,53 % an der Investmentgesellschaft.

Personelle Verflechtungen

Helmut Patschok (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING Treuhand GmbH

Klaus Steixner (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Prokurist der KVG
- bis 30.09.2016 Mitglied der Geschäftsführung der LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH

Delta Vermietungsgesellschaft mbH**Funktion**

Platzierungsgarant

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG.

Personelle Verflechtungen

Thomas Leidenberger (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Prokurist der KVG

Laurentius Rucker (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Prokurist der KVG
- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- seit dem 30.09.2016 Mitglied der Geschäftsführung der LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH

3. Anlageziel, Anlagestrategie und Anlagepolitik

3.1 Anlageziel

Anlageziel der Investmentgesellschaft ist es, dass der Anleger in Form von Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem Verkauf der Anlageobjekte nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird. Diesbezüglich wird auch auf den Abschnitt 5 »Risikohinweise« ab Seite 39 verwiesen.

3.2 Anlagestrategie und Anlagepolitik

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

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist der unmittelbare Erwerb und das Halten einer Büroimmobilie (Fertigstellung im August 2016) und einer Hotelimmobilie (Fertigstellung voraussichtlich im Mai 2017) in der Heinrich-von-Stephan-Straße in Freiburg im Breisgau, die bezüglich der Nutzungsarten (Büro- und Dienstleistungsnutzung bzw. Hotelnutzung) diversifiziert genutzt und langfristig an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden sollen. Gemäß Anlagestrategie wird eine Haltedauer der beiden Immobilien von mindestens elf Jahren angestrebt. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Investmentgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der §§ 261 Abs. 1 Nr. 7, 194, 195 KAGB.

Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der Erwerb der beiden Anlageobjekte, deren langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

Die Investition erfolgt unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB in Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 lit. a) der Anlagebedingungen (Sachwert in Form einer Immobilie). Weitere Sachwerte sollen konzeptionsgemäß nicht erworben werden.

Neben den sich aus den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag ergebenden Beschränkungen bezüglich der Anlagepolitik und -strategie bestehen keine weiteren Beschränkungen. Die KVG erwirbt für die Investmentgesellschaft keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen.

3.3 Verfahren zur Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie oder -politik ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen. Die Anlagebedingungen und damit die Anlagestrategie oder -politik können jedoch von der KVG geändert werden, wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sofern die Änderungen der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, kann die KVG die Anlagegrundsätze ändern, wenn die Anleger dies durch Gesellschafterbeschluss der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von zwei Dritteln des gezeichneten Kapitals der Investmentgesellschaft beschließen und die BaFin über die Änderung unterrichtet wurde und diese genehmigt hat.

Der Treuhandkommanditist darf sein Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben.

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

4. Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung

4.1 Art der Vermögensgegenstände

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

- Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
- Geldmarktinstrumente gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 7 i. V. m. § 194 KAGB und
- Bankguthaben gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 7 i. V. m. § 195 KAGB.

4.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen

Die Investmentgesellschaft investiert unter Beachtung ihrer Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen in eine Büroimmobilie in der Heinrich-von-Stephan-Straße 21 (Fertig-

stellung im August 2016) und eine Hotelimmobilie in der Heinrich-von-Stephan-Straße 19 (Fertigstellung voraussichtlich im Mai 2017) in Freiburg im Breisgau, die nach Erwerb langfristig vermietet und am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden sollen. Die Grundstücke der Büro- und der Hotelimmobilie sind im Grundbuch von Freiburg des Amtsgerichts Emmendingen Gemeinde Freiburg im Breisgau, Blatt 87698, Gemarkung Freiburg, wie folgt eingetragen:

- Büroimmobilie: Flurstück 3776/20, Gebäude- und Freifläche mit einer im Grundbuch verzeichneten Größe von 4.483 m²,
- Hotelimmobilie: Flurstück 3776/22, Gebäude- und Freifläche mit einer im Grundbuch verzeichneten Größe von 1.460 m².

Der Investitionsprozess der Investmentgesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. a) der Anlagebedingungen ist nach Erwerb der Büro- und der Hotelimmobilie abgeschlossen.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten (Büro- und Dienstleistungsnutzung bzw. Hotelnutzung) in Verbindung mit der jeweiligen Mieterstruktur der beiden Immobilien ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Investmentgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB investiert.

Die Investmentgesellschaft darf bis zu 20 % des investierten Kapitals in Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB und/oder Geldmarktinstrumente im Sinne des § 194 KAGB halten.

Ausnahmsweise dürfen während der Investitionsphase bzw. am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft bei planmäßiger Veräußerung der Büro- und/oder der Hotelimmobilie auch mehr als 20 % des investierten Kapitals in Bankguthaben und/oder Geldmarktinstrumenten gehalten werden.

4.3 Angaben zu den konkreten Anlageobjekten

4.3.1 Standort der Anlageobjekte

Standort der Anlageobjekte ist die kreisfreie Großstadt Freiburg im Breisgau in Baden-Württemberg mit rund 226.000 Einwohnern. Durch die verkehrsgünstige Lage im Schnittpunkt von Rheinschiene und Schwarzwald/Elsass markiert Freiburg einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt im Südwesten Deutschlands. In unmittelbarer Nähe zu den Anlageobjekten an der Heinrich-von-Stephan-Straße befindet sich die Bundesstraße B 31 (Breisach-Lindau), die als Autobahnzubringer zur A 5 dient und die Stadt in Richtung Norden mit Straßburg, Karlsruhe, Mannheim und Frankfurt am Main und in Richtung Süden mit Mülhausen (Mulhouse) und Basel verbindet.

Die Heinrich-von-Stephan-Straße selbst ist ein bedeutender Dienstleistungsstandort der Universitätsstadt, dessen Umfeld durch Büro-, Handels- und Gewerbeimmobilien geprägt ist. Als Teilstück der B3 (Buxtehude – Weil am Rhein) ist die Heinrich-von-Stephan-Straße eine der meist frequentierten Verkehrsachsen der Stadt und dient als Hauptverkehrsverbindung zwischen Nord- und Südstadt.

Die Altstadt und der Hauptbahnhof sind fußläufig in zehn Minuten erreichbar. Der Standort der Anlageobjekte verfügt ferner über einen direkten Anschluss an das Freiburger ÖPNV-Netz. Von der Bushaltestelle »Rehlingstraße«, die sich direkt gegenüber den Anlageobjekten befindet, ist der Hauptbahnhof mit nur einem Zwischenhalt bequem zu erreichen. Zudem bietet die fußläufig erreichbare Haltestelle »Heinrich-von-Stephan-Straße« Anschluss an das Freiburger Straßenbahnnetz. Mit dem zu den Anlageobjekten nahe gelegenen Hauptbahnhof hat Freiburg insofern eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Schienenverkehrsnetz. Der nächstgelegene Flughafen ist Basel, der in ca. 40 Fahrminuten erreicht werden kann.

4.3.2 Beschreibung der Anlageobjekte

Die Investmentgesellschaft investiert in eine Büroimmobilie in der Heinrich-von-Stephan-Straße 21 (Fertigstellung im August 2016) und eine Hotelimmobilie in der Heinrich-von-Stephan-Straße 19 (Fertigstellung voraussichtlich im Mai 2017) in Freiburg im Breisgau. Die beiden Anlageobjekte sind Teil der Quartiersentwicklung »Heinrich-von-Stephan Businessmile«. Hierbei handelt es sich um die Entwicklung eines nachhaltigen Büroquartiers mit einem Neubauvolumen von ca. 47.500 m² Bruttogeschossfläche (BGF) verteilt auf sieben Bauabschnitte. Im Umfeld befinden sich überwiegend Büro- und Verwaltungsnutzungen, die durch diese Quartiersentwicklung weiter ergänzt werden. Das bedeutet, dass die einzelnen Immobilien dieser Quartiersentwicklung in einem höheren Maße als im Normalfall miteinander funktional und technisch verknüpft sind und grundstücksüberschreitende Nutzungen erfolgen. Die Anlageobjekte umfassen die Bauabschnitte 1 (Büroimmobilie) und 5a (Hotelimmobilie). Die »Heinrich-von-Stephan Businessmile« ist eine der wichtigsten Erschließungsgebiete in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung der Bahnhofsachse und der hiermit verbundenen Ausdehnung der Innenstadt in Richtung Westen.

Büroimmobilie (Anlageobjekt 1)

Bei der Büroimmobilie handelt es sich um ein fertiggestelltes Gebäude mit insgesamt fünf Geschossen und einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 7.535 m². Das Anlageobjekt 1 verfügt neben den geplanten Büromietflächen in den Obergeschossen im Erdgeschoss über eine Handels-/Gewerbefläche von rund 468 m² und eine Gastronomiefläche von rund 351 m² sowie im Untergeschoss neben Lager- und Technikräumen über 102 Tiefgaragenstellplätze. Zudem gehören zur Büroimmobilie acht Außenstellplätze. Die Fertigstellung der Büroimmobilie erfolgte im August 2016.

Das Anlageobjekt 1 ist eine moderne und ökologisch nachhaltige Büroimmobilie mit einem energieeffizienten Technikkonzept. Die Fassade der Büroimmobilie wird ab dem ersten Obergeschoss mit einer vorgehängten, hinterlüfteten Aluminiumverbundfassade (AlucoBond) errichtet. Die gewerblich genutzten Räume im Erdgeschoss sowie die Treppenhäuser erhalten eine Aluminium-Posten-Riegel-Fassade. Alle Fenster haben einen außenliegenden Sonnenschutz mit optimierter Tageslichtnutzung. Entsprechend den Anforderungen der Flachdachrichtlinie erhält die Büroimmobilie eine extensive Flachdachbegrünung mit

Beton-Gehwegplatten im Bereich der Technikaufbauten. Die Terrassen im ersten und vierten Obergeschoss sowie über dem vierten Obergeschoss bekommen einen Belag aus grauen Betonplatten.

Die technische Gebäudeausstattung lässt eine kleinteilige Vermietung der Büroimmobilie zu. Ferner können im Hinblick auf eine mögliche Drittverwendungsfähigkeit unterschiedliche Büroformen, wie Zellen, Kombi-, Gruppen- und Großraumbüros problemlos umgesetzt werden. Die Wärmeversorgung der Büroimmobilie erfolgt über eine ressourcenschonende Grundwasser-Wärmepumpe, die im Sommer zur Kühlung eingesetzt wird. Zusätzlich wird zur Spitzenlastabdeckung (kurzzeitiger Anstieg des Energiebedarfs) ein Gas-Brennwertkessel eingebaut. Durch eine Betonkernaktivierung wird die Fähigkeit der Decken und Wände genutzt, thermische Energien zu speichern und damit die Büroflächen zu heizen oder zu kühlen. Ferner werden die Büroräume mit einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage mit entsprechender Wärmerückgewinnung ausgestattet, die auf einen zweifachen Luftwechsel ausgelegt ist.

Vom Verkäufer wurde ein Energieeinsparnachweis für Nicht-Wohngebäude nach der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 erstellt. Zudem wird für die Büroimmobilie eine Gold-Zertifizierung nach DGNB (»Green-Building«) angestrebt.

Hotelimmobilie (Anlageobjekt 2)

Bei der Hotelimmobilie handelt es sich um ein in Bau befindliches Gebäude mit sechs Obergeschossen, 130 Hotelzimmern und einer vermietbaren Fläche von rund 5.900 m². Die Obergeschosse des Anlageobjekts 2 sind als Zweibundanlage geplant, mit einem Mittelflur, der über zwei Treppenhäuser – jeweils an der Nord-West-Fassade – erschlossen wird. Am Haupttreppenhaus ist eine Aufzuggruppe mit zwei Aufzügen an die Lobby angeschlossen. Beim Aufzug an der Nord-Ost-Ecke der Hotelimmobilie handelt es sich um einen Service-Aufzug. Im Erdgeschoss sind neben Empfang, Lobby und angeschlossenem Speiseraum die Serviceräume für Verwaltung, Betrieb und Technik untergebracht. Hier befinden sich auch die Anlieferung und ein Fahrradraum mit 26 Stellplätzen. Im Untergeschoss sind 32 Pkw-Stellplätze sowie Technik- und Lagerräume untergebracht. Zudem gehören zur Hotelimmobilie vier Außenstellplätze. Die planmäßige Fertigstellung der Hotelimmobilie erfolgt voraussichtlich im Mai 2017.

Die transparenten Flächen der Fassade der Hotelimmobilie werden im Erdgeschoss als großflächige Aluminium-Pfosten-Riegel-Konstruktionen und in den Obergeschossen als bodentiefe Fenster erstellt, wobei die Fenster eine Wärmeschutz-Isolierverglasung aufweisen. Der Haupteingang der Hotelimmobilie erhält eine Windfanganlage mit zwei zweiflügligen Schiebetüren. Analog zur Büroimmobilie bekommt die Hotelimmobilie eine extensive Flachdachbegrünung mit Beton-Gehwegplatten im Bereich der Technikaufbauten.

Die Wärmeversorgung erfolgt in der Grundlast über ein Blockheizkraftwerk mit dem gleichzeitig auch Strom erzeugt wird. Zusätzlich wird zur Spitzenlastabdeckung wie bei der Büroimmobilie ein

Gas-Brennwertkessel eingebaut. Die Kälteversorgung erfolgt über eine Kältemaschine auf dem Dach. Die Beheizung bzw. Kühlung der Hotelzimmer erfolgt ausschließlich über sogenannte Fancoils (Gebläsekonvektoren). Die Beheizung der übrigen Räume erfolgt über statische Heizflächen als Flachkonvektoren. Ferner erhalten fast alle übrigen Räume eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und den thermodynamischen Luftbehandlungsfunktionen Heizen und Kühlen.

Der Bau des Anlageobjekts 2 (inklusive des Innenausbaus) erfolgt ferner als »Holiday Inn Express Hotel« entsprechend der im Mietvertrag vereinbarten Spezifikationen.

Vom Verkäufer wurde ein Energieeinsparnachweis für Nicht-Wohngebäude nach der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 erstellt. Zudem wird für die Hotelimmobilie eine Gold-Zertifizierung nach DGNB (»Green-Building«) angestrebt.

4.3.3 Altlasten

Die Anlageobjekte stehen auf dem ehemaligen Gelände der Oberpostdirektion Freiburg. Die durch die Altbebauung verursachten Bodenverunreinigungen wurden durch den Verkäufer entsorgt. Das Altlastenkataster der Stadt Freiburg im Breisgau hat gemäß Auskunft vom 28.10.2015 die Grundstücke der Anlageobjekte für nicht altlastenverdächtig befunden.

4.3.4 Dingliche Belastungen der Anlageobjekte

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens weist das Grundbuch von Freiburg nach Vollzug der im Kaufvertrag vereinbarten Änderungen (Löschungen und Neueintragungen) die in der unten stehenden Tabelle aufgeführten Lasten und Beschränkungen auf. Ferner sind die unten aufgeführten Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Freiburg im Breisgau eingetragen. Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens keine weiteren dinglichen Belastungen der Anlageobjekte.

Die beiden Anlageobjekte sind Teil einer größeren Projektentwicklung. Um den zukünftigen Betrieb des gesamten Areals (Gesamt-Projektentwicklung) zu gewährleisten, ist es erforderlich gegenseitige Dienstbarkeiten (Rechte, Lasten und Beschränkungen) die beiden Anlageobjekte sowie benachbarte Grundstücke betreffend, einzutragen. Hierzu besteht bereits seit dem 02.12.2015 eine Nachbarvereinbarung; diese sieht folgende geplante Eintragungen in den Grundbüchern des Kaufgegenstandes vor:

- Rechte über Zugangswege und Zugangsstraßen (Teilstücke) zum Zwecke des Begehens und Befahrens
- Rechte zum Zwecke des Befahrens der Tiefgarage und Tiefgaragenkomponenten
- Rechte über Leitungstrassen (Trinkwasser, Gas, Elektro/Medien/Hoch-, Mittel- und Niederspannung) zum Zwecke des Verlegens und Betriebens von Leitungen
- Rechte zum Zwecke des Verlegens und Betriebens von Schmutzwasserleitungen
- Recht über Grundwasserbeheizungs- und -kühlungsanlagen zum Zwecke der Beheizung und Kühlung

- Rechte zur Nutzung von Flächen zur Vorfahrt von Bussen und Taxen sowie der Anlieferung
- Rechte zur Nutzung von Be- und Entlüftungseinrichtungen
- Rechte über Fluchtwege zur Nutzung der Entfluchtung
- Rechte zur Errichtung von vordefinierten Überbauten

die geplante Nutzung und Bebauung keinen wesentlichen Wert einfluss auf die Bewertungsobjekte haben. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass während der Laufzeit des Investmentvermögens weitere Lasten und Beschränkungen im Grundbuch von Freiburg eingetragen werden. Die Belastung der Anlageobjekte bedarf gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 4 KAGB der Zustimmung der Verwahrstelle.

Das im Rahmen der Ankaufsprüfung erstellte Bewertungsgutachten bestätigt, dass die vorgenannten geplanten Eintragungen für

Lasten und Beschränkungen der Anlageobjekte zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens gemäß Grundbuch von Freiburg des Amtsgerichts Emmendingen Gemeinde Freiburg im Breisgau, Blatt 87698

Grundbuch	laufende Nummer der Eintragung	Flurstück(e)	Eintragung
Abteilung II	1	3776/20	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung einer Erdgas- und einer Wasserleitung mit Gebäudeerrichtungs- und eingeschränktem Anpflanzungsverbot in einem Schutzstreifen) für badenova AG & Co. KG, Freiburg im Breisgau
Abteilung II	2	3776/20	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung einer Transformatorenstation nebst Zubehör für die öffentliche Stromversorgung und der Einlegung von Versorgungskabeln mit Gebäudeerrichtungs- und eingeschränktem Anpflanzungsverbot in einem Schutzstreifen) für badenova AG & Co. KG, Freiburg im Breisgau
Abteilung II	3	3776/20	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 3776/18
Abteilung II	4	3776/20	Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 3776/18
Abteilung II	5	3776/20	Grunddienstbarkeit (Duldung von Überbau; Errichtung, Betrieb und Unterhaltung einer Transformatorenstation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 3776/18
Abteilung III	1	3776/20	25.800.000 Euro nebst 18 % p. a. Zinsen und 5 % einmaliger Nebenleistung
Abteilung III	2	3776/22	25.800.000 Euro nebst 18 % p. a. Zinsen und 5 % einmaliger Nebenleistung

4.3.5 Baulasten der Anlageobjekte gemäß Baulastenverzeichnis der Stadt Freiburg

Zugunsten des Grundbesitzes besteht folgende Baulast:

Baulastenblatt	laufende Nummer der Eintragung	Flurstück(e)	Eintragung
Baulastenblatt 9, Seite 17	21	3806/8	Verpflichtung zur Duldung der Führung und jederzeitigen Wartung von Entwässerungsleitungen von den Flurstücken Nr. 3776/4 und Nr. 3743/2 über das Flurstück Nr. 3806/8 zugunsten der Flurstücke Nr. 3776/4 und Nr. 3743/2.

Zulasten des Grundbesitzes besteht folgende Baulast:

Baulastenblatt	laufende Nummer der Eintragung	Flurstück(e)	Eintragung
Baulastenblatt 76	48	3776/22 und 3776/20	1. Einräumung eines jederzeit uneingeschränkten Geh- und Fahrrechts sowie Leitungsrechts (Ver- und Entsorgung) zugunsten des Flurstücks Nr. 3776/18 auf dem Flurstück Nr. 3776/4 nach Maßgabe der Darstellung im beiliegenden Lageplan vom 22.06.2012 (rot schraffierte Fläche). 2. Verpflichtung, landseits der Böschungsoberkante einen Gewässerrandstreifen von 5 m zum nördlich angrenzenden Gewässer (Kronenmühlebach), von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt jedoch nicht für die punktuell im genehmigten Einfahrtbereich der Tiefgarage genehmigte Unterschreitung auf ein Höhenmaß von 4,60 m.
Baulastenblatt 72	49	3776/22	Verpflichtung, die Errichtung von Einzelhandelsgeschäften zu unterlassen, sobald in dem Gebiet Einzelhandelsgeschäfte mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m ² errichtet sind sowie Verpflichtung die Verkaufsflächen der Einzelhandelsgeschäfte auf maximal 400 m ² je Einzelhandelsgeschäft zu begrenzen.
Baulastenblatt 27	50	3776/20 und 3776/22	Verpflichtung die beiden Grundstücke bauplanungs- und bauordnungsrechtlich als ein Grundstück zu behandeln (Vereinigungsbaulast)

4.3.6 Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Anlageobjekte, insbesondere hinsichtlich deren Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus den Mietverträgen, aus den Verträgen über die langfristige Fremdfinanzierung und über die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung sowie den vorstehend aufgeführten dinglichen Belastungen der Anlageobjekte.

Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Anlageobjekte ergeben sich aus dem Standort bzw. der Lage der Anlageobjekte, dem baulichen Zustand, der Bauausführung und der Nutzungsmöglichkeiten der Immobilien.

Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Investmentgesellschaft, sind der KVG zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens nicht bekannt.

4.3.7 Behördliche Genehmigungen

Nach Kenntnis der KVG liegen alle zur Erreichung des Anlageziels der Investmentgesellschaft erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor.

4.3.8 Bewertungsgutachten

Im Rahmen der Ankaufsprüfung für die Anlageobjekte wurde im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft am 16.06.2016 von dem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Herrn Peter Jagel, München (externer Bewerter) ein Bewertungsgutachten für die Büro- und ein Bewertungsgutachten für die Hotelimmobilie jeweils zum Stichtag 08.03.2016 erstellt.

Entsprechend den Bewertungsgutachten ergibt sich für die Büroimmobilie ein Verkehrswert von 24.800.000 Euro und für die Hotelimmobilie ein Verkehrswert von 15.600.000 Euro. Die Verkehrswerte der Anlageobjekte entsprechen somit zum Stichtag 08.03.2016 dem für den Erwerb der Anlageobjekte angesetzten Kaufpreis. Grundsätzlich darf in die Anlageobjekte gemäß § 261 Abs. 5 Nr. 3 KAGB nur investiert werden, wenn die aus dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Die Bewertungsgutachten des externen Bewerter für die kaufvertraglich vereinbarte Gegenleistung der Investmentgesellschaft für die Büro- und die Hotelimmobilie bestätigen die Angemessenheit der Gegenleistung.

Darüber hinaus liegen der KVG zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens keine weiteren Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte vor.

4.4 Kaufvertrag

Hinsichtlich der Anschaffung und Herstellung der Anlageobjekte hat die Investmentgesellschaft mit der STRABAG Real Estate GmbH am 26.07.2016 vor dem Notar Dr. Dirk Ittner in Düsseldorf

(URNr. 2166/2016) einen Kaufvertrag über zwei im Rahmen der Projektentwicklung »Businessmile« in der Heinrich-von-Stephan-Straße in Freiburg im Breisgau zu errichtende Immobilien (Büroimmobilie »Straumann-Grundstück« und Hotelimmobilie »HIX-Grundstück«) abgeschlossen.

4.4.1 Verkäufer

Verkäufer ist die STRABAG Real Estate GmbH mit Sitz in 50679 Köln, Siegburger Straße 229 c, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter der Nummer HRB 58084.

4.4.2 Kaufgegenstand

Kaufgegenstand ist der nachstehend näher bezeichnete Grundbesitz nebst allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen einschließlich Gebäuden und Zubehör, soweit dieses im Eigentum des Verkäufers steht, jeweils in dem im Kaufvertrag näher beschriebenen Bau-, Ausbau- und Ausstattungszustand.

Grundbuchstand

Der Kaufgegenstand besteht aus zwei Teilkaufgegenständen, die beide beim Amtsgericht Emmendingen, Gemeinde Freiburg im Breisgau, Grundbuch von Freiburg, Blatt 87698 verzeichnet sind:

- Flurstück Nr. 3776/20, 4.483 m², »Straumann-Grundstück« bzw. »Büroimmobilie (KG 1)«
- Flurstück Nr. 3776/22 mit 1.460 m², »HIX-Grundstück« bzw. »Hotelimmobilie (KG 5a)«.

Weitere Einzelheiten sind unter Kapitel 4.3 »Angaben zu den konkreten Anlageobjekten« Seite 19 beschrieben.

Dienstbarkeiten

Die derzeit im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten (siehe Seite 21) werden durch die Investmentgesellschaft übernommen. Außerdem hat die Investmentgesellschaft unter bestimmten Voraussetzungen der Eintragung weiterer den Kaufgegenstand belastender Dienstbarkeiten und der Änderung bestehender Dienstbarkeiten zugestimmt. Die Investmentgesellschaft hat sich verpflichtet, auf zugunsten des jeweiligen Teilkaufgegenstands eingetragene und/oder zukünftig einzutragende Dienstbarkeiten zu verzichten, falls und soweit zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gesamtareals feststeht, dass diese für die Erschließung und den Betrieb des jeweiligen Teilkaufgegenstands dauerhaft nicht benötigt werden.

In der Nachbarvereinbarung vom 02.12.2015 ist die Eintragung verschiedener zusätzlicher Dienstbarkeiten vorgesehen. Zudem wird der Verkäufer bevollmächtigt, unter bestimmten Voraussetzungen weitere, derzeit noch nicht konkret beschriebene Dienstbarkeiten eintragen zu lassen.

Die Investmentgesellschaft hat der Eintragung von Dienstbarkeiten durch Ver- und Entsorgungsträger zugestimmt, soweit diese einen Anspruch auf Eintragung von Dienstbarkeiten haben oder Ver- oder Entsorgungsmaßnahmen nur gegen Einräumung entsprechender Dienstbarkeiten ausführen.

Zusammen mit den Auflassungsvormerkungen und den Finanzierungsgrundschulden wird jeweils ein Rangvorbehalt für noch einzutragende Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs

Die Investmentgesellschaft erwirbt den Grundbesitz frei von Belastungen in Abteilung III des jeweiligen Grundbuchs, soweit diese nicht auf Veranlassung der Investmentgesellschaft eingetragen worden sind.

4.4.3 Bauleistungen des Verkäufers

Bauerrichtung

Der Verkäufer hat sich verpflichtet, die auf dem Grundbesitz geplanten Gebäude – ein gewerbliches Bürogebäude mit Einzelhandelsflächen und Gastronomieflächen (KG 1) und ein Hotelgebäude (KG 5a) – jeweils in sich funktionsfähig mit allen dazugehörigen Anlagen und Nebeneinrichtungen, der inneren und äußeren Erschließung sowie der Freiflächen und sonstigen Nebenanlagen nach Maßgabe der vertraglichen Bestimmungen mangelfrei herzustellen und auszustatten.

Der Verkäufer behält sich Änderungen in Bezug auf die Bebauung vor, wenn sie baurechtlich oder technisch notwendig oder zweckmäßig werden und/oder gegenüber einem Mieter nach den Regelungen des mit diesem abgeschlossenen Mietvertrages geschuldet werden.

Der Verkäufer schuldet außerdem den Ausbau der zurzeit noch nicht vermieteten Flächen gemäß Mustermieterbaubeschreibung bzw. zukünftiger Baubeschreibungen oder Mietersonderwünsche. Eine Zertifizierung des Kaufgegenstandes nach dem Zertifizierungssystem der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. – mit der Zertifizierungsstufe »Gold« wird angestrebt. Der Verkäufer wird sich bemühen, die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen und die Zertifizierungen unverzüglich herbeizuführen. Dies ist aber weder Geschäftsgrundlage für den Abschluss des Kaufvertrags noch Eigenschaft des Kaufgegenstandes.

Abnahme

Es erfolgt eine förmliche Hauptabnahme der gegenüber den Mietern Straumann GmbH (»Straumann« – Büroimmobilie) und Foremost Hospitality HIEX GmbH (»HIEX« – Hotelimmobilie) zum Zeitpunkt der Übergabe an den jeweiligen Mieter geschuldeten Ausbauleistungen sowie des Grundausbaus der übrigen Mietbereiche der Büroimmobilie (KG 1).

Die förmliche Hauptabnahme der Büroimmobilie (KG 1) ist am 04.08.2016 erfolgt. Vereinbarungsgemäß wurde diese Abnahme durch die Investmentgesellschaft, den Verkäufer, den Generalunternehmer, einen Abnahmedienstleister sowie den Mieter Straumann durchgeführt. Entsprechendes wurde in Bezug auf die Hotelimmobilie (KG 5a) vereinbart. Darüber hinaus sind Nachabnahmen vereinbart.

4.4.4 Kaufpreis

Vorläufiger Kaufpreis

Der vorläufige Kaufpreis beträgt 40.418.971,24 Euro und setzt sich zusammen aus dem Teilkaufpreis für die Büroimmobilie (KG 1) von 24.961.951,24 Euro (»Teilkaufpreis 1«) und dem Teilkaufpreis für die Hotelimmobilie (KG 5a) von

15.457.020 Euro (»Teilkaufpreis 5a«). Der Kaufpreis unterliegt der Umsatzsteuer, da der Verkäufer auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichtet hat.

Kaufpreisanpassungen

Im Hinblick auf die Büroimmobilie (KG 1) sind die in den jeweiligen Mietverträgen nebst Nachträgen enthaltenen Flächenangaben sowie die geschätzten Flächengrößen der unvermieteten Einheiten auf Basis eines zu fertigenden Aufmaßes final festzustellen und der Teilkaufpreis 1 ggf. entsprechend anzupassen.

Der vorläufige Teilkaufpreis 1 wird auch angepasst, wenn die zum Zeitpunkt der Beurkundung unvermieteten Flächen, die zunächst der Mietgarantie unterfallen, während der Mietgarantiezeit vermietet werden oder als vermietet gelten und die bei der Neuvermietung erzielte anfängliche Miete von den im Kaufvertrag festgelegten Beträgen für die betreffende Flächenkategorie abweicht.

In den vorläufigen Teilkaufpreisen ist der jeweilige Mieterausbau gemäß den mietvertraglichen Vereinbarungen enthalten sowie der Standardausbau gemäß der Mustermieterbaubeschreibung. Der Teilkaufpreis 1 ermäßigt sich für unvermietete und unter die Mietgarantie fallende Flächen, wenn nicht spätestens bis zum auf das Ende der Mietgarantiezeit folgenden Monatsletzten der Mieterausbau abgerufen wurde oder als abgerufen gilt oder wenn die Mietgarantie abgelöst wird. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, zur Absicherung dieser Ansprüche auf Kaufpreisanpassung einen Einbehalt in Höhe von 105.300 Euro von dem Teilkaufpreis 1 vorzunehmen.

Fälligkeit

Die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen und die besonderen Fälligkeitsvoraussetzungen für die Büroimmobilie (KG 1) werden voraussichtlich im November 2016 eintreten.

Für die Hotelimmobilie (KG 5a) sind folgende besondere Fälligkeitsvoraussetzungen vereinbart:

- Abnahme des Objektes durch die Investmentgesellschaft,
- Zugang des Mietvertrags im Original und der Originalmietsicherheiten bei dem Notar,
- Der Verkäufer hat dem Mieter HIEX den Mietgegenstand mietvertragsgerecht übergeben,
- Die Vermessung und Fortschreibung der Hotelimmobilie (KG 5a) im Grundbuch ist erfolgt,
- Die in dem Mietvertrag mit dem Mieter HIEX vorgesehenen Rücktrittsrechte sind erloschen,
- Die Heilung der durch die Investmentgesellschaft identifizierten potenziellen Schriftformmängel des Mietvertrags mit dem Mieter HIEX ist erfolgt,
- Der Ausbau der Hotelimmobilie (KG 5a) nach den Vorgaben des Mietvertrages mit dem Mieter HIEX wurde zum Zeitpunkt der Übergabe an den Mieter frei von wesentlichen Mängeln fertiggestellt.

Der Teilkaufpreis 5a wird nicht vor Ablauf des 31.03.2017 fällig.

Einbehalte

Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, von dem jeweiligen Teilkaufpreis bei Fälligkeit ggf. verschiedene Einbehalte vorzunehmen, nämlich einen Einbehalt »DGNB« in Höhe von jeweils 50.000 Euro, einen Einbehalt »Ausbau Leerstand« in Höhe von 105.300 Euro, einen Einbehalt »Unterlagen« in Höhe von jeweils 50.000 Euro, einen Einbehalt »Mängel« in Höhe des doppelten Wertes desjenigen Betrages, der erforderlich erscheint, um etwaige Mängel zu beseitigen oder ausstehende Restleistungen auszuführen sowie einen Einbehalt »Mietgarantie« in Höhe 291.264,04 Euro.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Die Investmentgesellschaft hat sich wegen ihrer Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises für die Büroimmobilie (Teilkaufpreis 1) in Höhe von 25.000.000 Euro und für die Hotelimmobilie (Teilkaufpreis 5a) in Höhe von 15.500.000 Euro jeweils zuzüglich 10 % Zinsen p. a. der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen unterworfen.

Aufrechnungsausschluss

Soweit in dem Kaufvertrag nicht ausdrücklich anders vorgesehen, ist die Aufrechnung sowie die Geltendmachung von Zurückbehaltungs- und Leistungsverweigerungsrechten gegenüber der Kaufpreisforderung des Verkäufers ausgeschlossen, es sei denn, diese Rechte werden auf unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte oder auf synallagmatische Forderungen aus dem Kaufvertrag gestützt.

Patronatserklärung der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Als Sicherheit für die Zahlung der jeweiligen Teilkaufpreise hat die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG gegenüber dem Verkäufer zwei Patronatserklärungen über bis zu 24.970.000 Euro und bis zu 15.500.000 Euro abgegeben, die bis 30.06.2017 bzw. 30.06.2018 befristet sind.

4.4.5 Übergabe

Die Übergabe der Büroimmobilie (KG 1) wird voraussichtlich im November 2016 erfolgen, d. h. Besitz, Gefahr und sämtliche Nutzen und Lasten einschließlich der Verkehrssicherungspflicht werden an diesem Tag auf die Investmentgesellschaft übertragen.

Die Übergabe der Hotelimmobilie (KG 5a) wird an dem Tag um 24.00 Uhr erfolgen, an dem die Investmentgesellschaft den Teilkaufpreis 5a (abzüglich etwaiger Einbehalte) an den Verkäufer gezahlt hat.

Übernahme Mietverhältnisse

Die Investmentgesellschaft übernimmt mit wirtschaftlicher Wirkung ab dem jeweiligen Übergabetag alle Rechte und Pflichten aus den für den jeweiligen Teilkaufgegenstand abgeschlossenen Mietverträgen.

Übernahme weiterer Verträge

Darüber hinaus übernimmt die Investmentgesellschaft zum jeweiligen Übergabetag bezogen auf den jeweiligen Teilkaufgegenstand noch fortbestehende Rechte und Pflichten aus

folgenden von dem Verkäufer abgeschlossenen Verträgen:

- Durchführungsvertrag mit der Stadt Freiburg im Breisgau vom 08./14.08.2014,
- Vereinbarung mit der DB Netz AG vom 13.03./12.05.2015
- Nachbarvereinbarung vom 02.12.2015,
- Vereinbarungen mit der badenova AG & Co. KG vom 22./26.06.2015,
- Vereinbarung mit der Bayer-Pensionskasse Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit vom 11./14.04.2014,
- Kaufvertrag mit der Deutschen Post AG vom 19.05.2011,
- Kaufvertrag mit der MOSER GmbH & Co. KG und der Stadt Freiburg im Breisgau vom 27.04.2015,
- Erschließungsvertrag mit der Stadt Freiburg im Breisgau vom 27.04.2015,
- Vereinbarung mit der Adelhausestiftung Freiburg im Breisgau und der Stadt Freiburg im Breisgau vom 18.05.2015
- Privatrechtlicher Nutzungsvertrag mit der Stadt Freiburg im Breisgau vom 02./03.02.2015,
- Vereinbarung mit der Stadt Freiburg im Breisgau vom 14./16.12.2015,
- Vereinbarung mit der DB Netz AG vom 26.02.2016,
- Verpflichtungserklärung hinsichtlich einer wasserrechtlich erlaubnispflichtigen Benutzung vom 05.07.2016.

Der Verkäufer überträgt an die Investmentgesellschaft mit Wirkung zum Übergabetag des jeweiligen Teilkaufgegenstandes seine sämtlichen Rechte und Pflichten aus den vorgenannten Verträgen, soweit diese den jeweiligen Teilkaufgegenstand betreffen und nicht bereits erloschen sind. Hinsichtlich bestimmter Pflichten aus diesen Verträgen hat der Verkäufer eine nicht eingeschränkte Freistellung oder eine Freistellung ausschließlich in Bezug auf die mit der baulichen Ersterrichtung des jeweiligen Kaufgegenstandes unmittelbar und einmalig zusammenhängenden Sachverhalte erteilt.

In Bezug die Anlageobjekte bestehen ferner ebenfalls von der Investmentgesellschaft zu übernehmende Verträge, die für den Betrieb und die Wartung technischer Anlagen, die Versorgung der Anlageobjekte mit Medien und Energie, für sonstige Dienstleistungen, Planungsleistungen und in sonstiger Weise abgeschlossen worden sind sowie ein Property Management Vertrag. Siehe hierzu auch unter Kapitel 4.5 »Objektmanagement« auf Seite 32.

4.4.6 Mietgarantie

Mietgarantief Flächen

Der Verkäufer übernimmt gegenüber der Investmentgesellschaft für alle bei Beurkundung des Kaufvertrags nicht vermieteten Flächen der Büroimmobilie (KG 1, »Mietgarantief Flächen«) eine Mietgarantie. Es handelt sich um Gastronomief Flächen von 351 m², Lagerflächen/Fettabscheideraum von 8 m², 13 Tiefgaragenstellplätze und einen Außenstellplatz.

Inhalt der Mietgarantie

Der Verkäufer ist verpflichtet, die für Mietgarantief Flächen kalkulierten Grundmieten sowie darauf entfallende pauschalierte Nebenkosten für einen Zeitraum von 18 Monaten ab der Übergabe der Büroimmobilie (KG 1) (»Mietgarantiezeit«) im Wege eines

selbstständigenverschuldensunabhängigenGarantieversprechens als Minderung des Teilkaufpreises 1 auszugleichen.

Die monatlichen Zahlungsbeträge für die Mietgarantief Flächen betragen für Büroflächen und Einzelhandelsflächen 13,10 Euro/m², Gastronomieflächen 15,00 Euro/m², Terrassenflächen 6,60 Euro/m², Lagerflächen 8 Euro/m², Tiefgaragenstellplätze 90,00 Euro/Stellplatz, Außenstellplätze 65,00 Euro/Stellplatz. Die monatlichen pauschalen Nebenkostenzahlungen betragen 1,50 Euro/m² für die Mietgarantief Flächen (ohne Stellplätze) und 1,00 Euro/Stellplatz. Die monatlichen Garantiebeträge einschließlich Nebenkostenpauschalen sind von dem Verkäufer jeweils monatlich im Voraus zum dritten Werktag eines Kalendermonats zu bezahlen.

Der Verkäufer hat auch die Grundmieten zu erstatten, die die Mieter der Büroimmobilie in der Zeit ab dem Übergabetag aufgrund im Mietvertrag gewährter mietfreier oder mietreduzierter Zeiten nicht zu zahlen verpflichtet sind. Eine entsprechende Verpflichtung gilt auch in Bezug auf die Hotelimmobilie und ist nicht durch die Mietgarantiezeit begrenzt.

Die Pflichten des Verkäufers aus der Mietgarantie enden, wenn vor Ablauf der Mietgarantiezeit Mietgarantief Flächen mit Zustimmung der Investmentgesellschaft oder unmittelbar durch diese vermietet werden bzw. als vermietet gelten, weil die Investmentgesellschaft einem Mietvertrag für die Mietgarantief Flächen nicht zustimmt bzw. einen solchen Mietvertrag nicht abschließt, obwohl ein durch den Mieter bereits unterzeichneter Mietvertrag vorliegt und insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Monatliche Nettokaltmiete innerhalb der festgelegten Mietspannen,
- Festmietzeit mindestens fünf Jahre,
- Seriöser und solventer Mieter mit einem Bonitätsindex von mindestens 250 nach einer Creditreform-Auskunft oder eine vergleichbare Bonitätsbewertung, für Gastronomieflächen kann die Investmentgesellschaft entscheiden, ob der betreffende Mietinteressent über eine ausreichende Bonität verfügt,
- Wertsicherung des Mietzinses auf Basis des Verbraucherpreisindex (Basis 2015=100) mindestens dergestalt, dass der Mietzins bei einer Indexänderung von mehr als zehn Prozentpunkten automatisch zu 100 % der Indexänderung angepasst wird,
- Mieter muss versichern, Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes zu sein und den Mietgegenstand ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen,
- Einhaltung der gesetzlichen Schriftform nach § 550 BGB,
- Mietvertrag entspricht dem als Anlage zum Kaufvertrag vereinbarten Mustermietvertrag (insbesondere in Bezug auf Betriebs- und Nebenkosten, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- sowie Wartungspflichten und Schönheitsreparaturen und den Versicherungsschutz).

Der Verkäufer trägt bei einer Neuvermietung die Ausbaurkosten, sonstige Incentives (z. B. mietfreie Zeiten) und Zuschüsse an den Mieter sowie eine aufgrund seiner Beauftragung entstandene Maklercourtage.

Die Investmentgesellschaft ist innerhalb der Mietgarantiezeit nicht berechtigt, Mietgarantief Flächen an Dritte zu vermarkten. Für einen Zeitraum von sechs Monaten ab dem Ende der Mietgarantie hat der Verkäufer für die von ihm benannten Mieter Kundenschutz.

Nach Ablauf der ersten zwölf Monate der Mietgarantiezeit ist die Investmentgesellschaft berechtigt, eine Ablöse der Mietgarantie zu verlangen. Der Verkäufer hat in diesem Fall an die Investmentgesellschaft eine pauschale Zahlung in Höhe von 80 % der zu diesem Zeitpunkt noch bestehenden Mietgarantiezahlungsverpflichtung zu leisten. Die zu diesem Zeitpunkt noch offenen Nebenkostenzahlungsverpflichtungen werden mit pauschal 1,50 Euro/m² für Mietgarantief Flächen (ohne Stellplätze) und pauschal 1,00 Euro für Stellplätze angesetzt.

Sicherheiten

Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, zur Absicherung der Zahlungsverpflichtung des Verkäufers aus der Mietgarantie einen Einbehalt von 291.264,04 Euro von dem Teilkaufpreis 1 vorzunehmen.

Der Verkäufer ist jederzeit berechtigt, diesen Einbehalt durch eine oder mehrere Bürgschaften der STRABAG SE mit Sitz in Villach/ Österreich abzulösen.

4.4.7 Garantien/Mängelhaftung

Garantien

Der Verkäufer garantiert, dass sowohl zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrags als auch zum Zeitpunkt des jeweiligen Übergabetages folgende Aussagen zutreffend sind, wobei kenntnisbezogene Garantien nur auf den Zeitpunkt der Beurkundung abgegeben werden:

- alleiniges Eigentum des Verkäufers an dem Kaufgegenstand, keine vertraglichen Vorkaufsrechte,
- Belastung des Kaufgegenstands nur mit solchen grundbuchlichen Belastungen, Baulasten und Rechten Dritter, die die Investmentgesellschaft zu übernehmen hat,
- keine Kenntnis des Verkäufers von altrechtlichen Dienstbarkeiten oder sonstigen aus dem Grundbuch nicht zu ersehenden Belastungen,
- Die Teilkaufgegenstände befinden sich zum Zeitpunkt der jeweiligen Übergabe in dem vertragsgemäßen Bau- und Ausbaurzustand, welcher frei von wesentlichen Mängeln ist,
- keine bauwerksbezogenen, wesentlichen Mängel,
- keine nicht offengelegten Rechtsgeschäfte oder Rechte Dritter,
- Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit allen einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Anordnungen, Auflagen, Verfügungen oder sonstigen Vorgaben,
- Alle bauwerksbezogenen, notwendigen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und Vorgaben sind zum jeweiligen Übergabetag eingehalten und liegen vollzugsfähig vor,
- vertragsgemäßer Erschließungszustand zum jeweiligen Übergabetag,

- Alle für die vorgesehene Nutzung des jeweiligen Teilkaufgegenstands relevanten Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind zum jeweiligen Übergabetag ordnungsgemäß erstellt und angeschlossen,
- Alle erforderlichen Kfz-Stellplätze sind zum jeweiligen Übergabetag auf dem Grundbesitz selbst nachgewiesen oder ordnungsgemäß abgelöst, kein Stellplatznachweis für Dritte,
- Zum Zeitpunkt der Beurkundung bestehen ausschließlich die offengelegten Nutzungsvereinbarungen,
- Alle fälligen Verbindlichkeiten des Verkäufers aus den auf die Investmentgesellschaft übergehenden Vertragsverhältnissen sind durch den Verkäufer ordnungsgemäß und pünktlich erfüllt worden,
- Zum Zeitpunkt der Beurkundung besteht bei keinem Mietverhältnis ein Zahlungsrückstand und es ist keine Minderung oder die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes durch den Mieter erklärt oder angedroht worden,
- Zum jeweiligen Übergabetag bestehen keine nicht offengelegten Voraussetzungen, Pfändungen, Belastungen oder Abtretungen in Bezug auf die Mietverträge,
- Die dem Kaufvertrag beigefügten Anschluss-, Betriebs- und Wartungsverträge geben die aktuellen Vereinbarungen zum Zeitpunkt der Beurkundung wieder,
- Die von dem Verkäufer für die Erwerbsprüfung offen gelegten Unterlagen und Informationen sind mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zusammengestellt worden, der Verkäufer hat keine relevanten Informationen vorenthalten,
- Die Antworten des Verkäufers bzw. der von ihm Beauftragten im Rahmen des Q&A-Prozesses sind nach Kenntnis des Verkäufers richtig und nicht irreführend,
- Zum jeweiligen Übergabetag sind keine Steuern oder sonstigen öffentlichen Abgaben rückständig, für die die Investmentgesellschaft anstelle des Verkäufers haften würde,
- Nach Kenntnis des Verkäufers bestehen im Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand und/oder dessen Nutzung keine Rechtsstreitigkeiten und auch keine unerledigten öffentlich-rechtlichen Verfahren und sind auch nicht angekündigt.
- Es besteht kein Arbeitsverhältnis, das nach § 613 a BGB übergehen kann.

Bei den vorstehend aufgeführten Garantien handelt es sich um selbstständige und verschuldensunabhängige Garantiever sprechen.

Rechtsfolgen von Garantieverletzungen

Sollte eine der von dem Verkäufer abgegebenen Garantien zum maßgeblichen Zeitpunkt unrichtig sein (Garantieverletzung), hat der Verkäufer die Investmentgesellschaft in tatsächlicher, rechtlicher und in wirtschaftlicher Hinsicht so zu stellen, wie die Investmentgesellschaft gestanden hätte, wenn die betreffende Garantie von Anfang an zutreffend gewesen wäre und der Investmentgesellschaft alle Schäden zu ersetzen und sonstigen Nachteile auszugleichen. Bei einer Garantieverletzung ist der Rücktritt von dem Kaufvertrag oder eine sonstige Rückabwicklung (einschließlich des Schadensersatzes statt der ganzen Leistung) ausgeschlossen.

Haftungshöchstbeträge

Hinsichtlich von Verletzungen der Garantien über das Eigentum und die Freiheit des Kaufgegenstandes von Rechten Dritter sowie die Freiheit der Mietverträge von Rechten Dritter ist die Haftung des Verkäufers auf die Höhe des vorläufigen Kaufpreises begrenzt.

Im Übrigen ist die Haftung des Verkäufers aus dem Kaufvertrag auf einen maximalen Betrag in Höhe von 4.000.000 Euro beschränkt, der sich aus einem Teilbetrag in Höhe von 2.500.000 Euro für die Büroimmobilie (KG 1) und einem Teilbetrag in Höhe von 1.500.000 Euro für die Hotelimmobilie (KG 5a) zusammensetzt.

Sachmängelhaftung

Der Verkäufer übernimmt eine verschuldensabhängige Sachmängelhaftung für Baumängel an den von ihm zu errichtenden Gebäuden. Der Verkäufer verpflichtet sich, alle etwaigen Mängel sowie Restleistungen auf eigene Kosten innerhalb einer angemessenen Frist ab dem jeweiligen Übergabetag zu beseitigen bzw. zu erbringen.

Der Investmentgesellschaft steht insoweit ggf. ein Schadensersatzanspruch zu. Ein Rücktritt der Investmentgesellschaft aufgrund von Sachmängeln ist ausgeschlossen.

Rechte wegen eines Sachmangels können gegenüber dem Verkäufer erst geltend gemacht werden, wenn die Wertminderung, die Mangelbeseitigungskosten oder der Schaden im Einzelfall einen Betrag von 200 Euro oder in Summe 2.000 Euro übersteigen (Freigrenze).

Verjährungsfrist

Die Ansprüche der Investmentgesellschaft aus einer Garantieverletzung des Verkäufers unterliegen einer Verjährungsfrist von 18 Monaten ab dem jeweiligen Übergabetag.

Die Dauer der Gewährleistung für Sachmängel beträgt grundsätzlich fünf Jahre abzüglich vier Wochen ab Abnahme. Für Dachabdichtungsarbeiten und die Dichtigkeit der Fassade beträgt die Gewährleistungsfrist zehn Jahre abzüglich vier Wochen und für technische Anlagen fünf Jahre abzüglich vier Wochen, wenn jeweils ein Wartungsvertrag mit dem Verkäufer oder seinem Nachunternehmer abgeschlossen wurde. Für Leuchtmittel und die Bepflanzung sind kürzere Fristen vereinbart.

Konzernbürgschaft

Die vorstehenden Garantie- und Gewährleistungsansprüche der Investmentgesellschaft werden für längstens fünf Jahre durch zwei Konzernbürgschaften der STRABAG SE mit Sitz in Villach, Österreich abgesichert. Für Ansprüche in Bezug auf die Büroimmobilie (KG 1) lautet der Höchstbetrag 570.000 Euro, in Bezug auf die Hotelimmobilie (KG 5a) lautet der Höchstbetrag 360.000 Euro.

Altlasten

Der Verkäufer garantiert, dass im Zeitpunkt der Beurkundung keine nicht offengelegten Altlasten, schädlichen Veränderungen von Boden, Bodenluft und Grundwasser bekannt sind und dass die

auf dem jeweiligen Teilkaufgegenstand zum Zeitpunkt des jeweiligen Übergabetages errichteten Bauwerke frei von Bau- und Schadstoffen sind. Außerdem garantiert der Verkäufer, dass nach Durchführung der Baumaßnahmen keine Verunreinigungen mehr zu erwarten sind, die nach dem Bundesbodenschutzgesetz und den für das Grundwasser einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Anordnung von Untersuchungsmaßnahmen oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen könnten.

Im Übrigen ist die Haftung für Altlasten und schädliche Veränderungen von Boden, Bodenluft und Grundwasser sowie ein Ausgleichsanspruch der Investmentgesellschaft gegen den Verkäufer gemäß § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz ausgeschlossen.

Die Investmentgesellschaft hat den Verkäufer hinsichtlich Bodenverunreinigungen, die der Verkäufer nicht selbst verursacht und zu vertreten hat, freizustellen, sofern und soweit der Verkäufer wegen solcher Umstände, die ihm nicht bekannt waren, zu Untersuchungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen herangezogen wird.

Haftungsausschluss

Ansprüche, Forderungen oder Rechte gegen den Verkäufer wegen Garantieverletzungen sind ausgeschlossen, falls der Investmentgesellschaft die Unrichtigkeit der betreffenden Garantie im Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrags bekannt oder aufgrund von zumindest leichter Fahrlässigkeit unbekannt ist. Der Investmentgesellschaft gelten die in dem elektronischen Datenraum sowie in dem Kaufvertrag und in seinen Anlagen enthaltenen Informationen als bekannt. Die Investmentgesellschaft hat sich auch die Kenntnis bzw. fahrlässige Unkenntnis von namentlich aufgeführten Mitarbeitern der HANNOVER LEASING Investment GmbH sowie von namentlich aufgeführten rechtlichen, steuerlichen und technischen Beratern zurechnen zu lassen.

Soweit der Verkäufer nicht ausdrücklich eine Garantie oder die Sachmängelhaftung übernommen hat oder sonst im Kaufvertrag eine Haftung des Verkäufers vereinbart wurde, wird der Kaufgegenstand inklusive seiner Bebauung unter Ausschluss jedweder Ansprüche, Forderungen und Rechte der Investmentgesellschaft wegen Sach- und Rechtsmängeln verkauft. Die Verpflichtung des Verkäufers zur mangelfreien Erstellung des Kaufgegenstandes einschließlich geschuldeter Ausbauleistungen, der Vornahme etwaiger Restleistungen sowie zur Beseitigung etwaiger Mängel bleibt hiervon jedoch unberührt.

Etwaige Haftungsausschlüsse und -beschränkungen im Rahmen dieses Vertrages gelten nur, soweit es sich nicht um Ansprüche aus vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzungen handelt. Diese Haftungsausschlüsse und -beschränkungen gelten auch nicht für die Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie bei einem Verstoß gegen wesentliche Pflichten des Vertrages (Kardinalpflichten). Die vorstehenden Beschränkungen und Haftungsgrenzen gelten ferner nicht, sofern und soweit der Verkäufer arglistig gehandelt hat.

Abtretung Gewährleistungsansprüche

Der Verkäufer hat aufschiebend bedingt auf den Eintritt des jeweiligen Übergabetages sicherungshalber sämtliche bestehenden und zukünftigen Mängel- und Gewährleistungsrechte gegen den Generalunternehmer und sonstige im Auftrag des Verkäufers beteiligte Werkunternehmer, Lieferanten, Architekten und Planer an die Investmentgesellschaft abgetreten.

Steuerfreistellung

Wird die Investmentgesellschaft wegen etwaiger von dem Verkäufer geschuldeter Steuern als Haftungsschuldner in Anspruch genommen, stellt der Verkäufer die Investmentgesellschaft hiervon sowie von allen hiermit verbundenen Aufwendungen frei.

Dieser Freistellungsanspruch verjährt mit Ablauf von sechs Monaten nachdem der gegen die Investmentgesellschaft gerichtete Haftungs- bzw. Steuerbescheid formell und materiell bestandskräftig geworden ist.

4.4.8 Rücktrittsrechte

Beide Vertragsparteien sind berechtigt von dem Kaufvertrag bezogen auf die Hotelimmobilie (KG 5a) zurückzutreten, wenn der Teilkaufpreis 5a bis zum 30.06.2018 noch nicht fällig geworden sein sollte.

Beide Vertragsparteien sind zudem zu einem Teilrücktritt von dem Kaufvertrag bezogen auf die Hotelimmobilie (KG 5a) berechtigt, wenn der Mietvertrag mit dem Mieter HIEX vor dem Übergabetag rechtswirksam aufgelöst, gekündigt, beendet und/oder rückabgewickelt werden sollte.

Der Verkäufer ist zu einem Teilrücktritt von dem Kaufvertrag bezogen auf die Hotelimmobilie (KG 5a) berechtigt, wenn der Errichtung des auf dem Grundstück geplanten Objektes (Hotelimmobilie) und/oder der Aufnahme der vertragsgemäßen Nutzung des Mietobjektes entgegenstehende Hindernisse nicht mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können.

Beide Vertragsparteien sind berechtigt, von dem Kaufvertrag ganz oder teilweise zurückzutreten, wenn ein Vorkaufsrecht an einem Teilkaufgegenstand oder einem Teil hiervon ausgeübt werden sollte oder der Kaufvertrag in Bezug auf die Büroimmobilie (KG 1) rückabgewickelt werden sollte.

Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, von diesem Vertrag in Bezug auf die Hotelimmobilie (KG 5a) zurückzutreten, wenn ein »MAC-Fall«¹ eingetreten ist. Ein »MAC-Fall« liegt vor, wenn zum Übergabetag die Hotelimmobilie (KG 5a) zerstört oder wesentlich beschädigt ist (mindestens 20 % der Mietflächen sind voraussichtlich länger als sechs Monate nicht mehr uneingeschränkt nutzbar) oder der Mieter Foremost Hospitality GmbH (HIEX) zahlungsunfähig geworden ist oder über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren beantragt worden ist.

Der Verkäufer ist mit Bezug auf die Hotelimmobilie (KG 5a) zum Rücktritt berechtigt, wenn die Investmentgesellschaft sich auch

¹ MAC (Material Adverse Change) bedeutet eine »wesentliche Verschlechterung«

nach Ablauf einer Nachfrist von zehn Bankgeschäftstagen mit der Zahlung des Teilkaufpreises in Verzug befindet.

Der Verkäufer ist zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt, wenn der Verkäufer eine Dienstbarkeit gemäß §§ 4 bis 14 der Nachbarvereinbarung vom 02.12.2015 im Grundbuch eintragen lassen möchte und die Investmentgesellschaft und/oder die Verwahrstelle nicht innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Dienstbarkeitsurkunde ihre Zustimmung erteilen, obwohl der Käufer nach dem Kaufvertrag und der Nachbarvereinbarung zur Zustimmung verpflichtet ist. Dieses Rücktrittsrecht erlischt spätestens 14 Monate nach der Übergabe der Büroimmobilie (KG 1).

Für den Fall, dass eine Vertragspartei den Teilrücktritt von dem Kaufvertrag hinsichtlich der Büroimmobilie (KG 1) erklärt hat, ist die Investmentgesellschaft auch zu dem Rücktritt hinsichtlich der Hotelimmobilie (KG 5a) berechtigt.

Im Falle eines Rücktritts oder der Nichtdurchführung des Kaufvertrags oder eines Teils davon trägt diejenige Vertragspartei die betreffenden Notar- und Grundbuchkosten, die die Gründe für den Rücktritt bzw. die Nichtdurchführung zumindest überwiegend zu vertreten hat. Zusätzlich hat diese Vertragspartei der anderen Vertragspartei bei einem Gesamtrücktritt einen pauschalen Schadensersatz von 750.000 Euro, bei einem Teilrücktritt beschränkt auf die Büroimmobilie (KG 1) einen pauschalen Schadensersatz von 250.000 Euro und bei einem Teilrücktritt beschränkt auf die Hotelimmobilie (KG 5a) einen pauschalen Schadensersatz von 500.000 Euro zu bezahlen. Für den Fall, dass die Gründe, die zum Rücktritt bzw. der Nichtdurchführung geführt haben, von keiner Vertragspartei zu vertreten sind, tragen die Vertragsparteien die jeweiligen Notar- und Grundbuchkosten jeweils zur Hälfte.

4.4.9 Kosten

Die Investmentgesellschaft trägt die mit der Errichtung und dem Vollzug des Kaufvertrags verbundenen Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer. Die Kosten der Löschung der nicht von der Investmentgesellschaft übernommenen Belastungen im Grundbuch sowie die Kosten der Bildung des KG 5a im Grundbuch trägt der Verkäufer.

4.4.10 Verfügungsbeschränkung/Verwahrstelle

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 3 KAGB ist mit der Eigentumsumschreibung auf die Investmentgesellschaft eine Verfügungsbeschränkung im Grundbuch zugunsten der State Street Bank International GmbH als Verwahrstelle einzutragen.

Die Investmentgesellschaft hat dem Verkäufer die Nachteile auszugleichen, welche daraus entstehen, dass der Verkäufer aufgrund eines Verhaltens der Investmentgesellschaft oder der Verwahrstelle die Vollmacht aus der Nachbarvereinbarung nicht ausführen oder die vertraglich vorgesehenen Dienstbarkeiten nicht eintragen lassen kann.

4.5 Mieterstruktur und Mietverträge

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten der beiden Anlageobjekte (Büro- und Dienstleistungsnutzung bzw. Hotelnutzung) in Verbindung mit der Mieterstruktur ist bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet.

Aus den zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Mietverhältnissen sowie aus der Mietgarantie des Verkäufers für die noch nicht vermieteten Flächen in der Büroimmobilie erzielt die Investmentgesellschaft bei planmäßigem Verlauf anfänglich einen jährlichen Mietertrag aus den beiden Immobilien

Flächen- und Ertragsverteilung nach Nutzungsarten für die Büro- und die Hotelimmobilie zum 01.10.2016 – teilweise Prognose –

	Fläche in m ² /Anzahl	Flächenanteil in % im Verhältnis zur Gesamtmietfläche der beiden Immobilien	Mietertrag in Euro p. a.	Durchschnittliche Miete in Euro/m ² bzw. Stellplatz
Hotelimmobilie				
Hotelflächen	5.900	44 %	811.200	11,46
Büroimmobilie				
Büroflächen	6.304	47 %	986.537	13,04
Laden -/Gastronomieflächen	819	6 %	147.420	15,00
Archiv-/Lagerflächen	413	3 %	37.181	7,51
Summe I	13.436	100,0 %	1.982.338	12,30
Hotelimmobilie				
Tiefgaragenstellplätze	32		32.640	85,00
Außenstellplätze	4		3.120	65,00
Büroimmobilie				
Tiefgaragenstellplätze	102		109.740	89,66
Außenstellplätze	8		7.140	74,38
Summe II	146		2.134.978	

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

von rund 2,1 Millionen Euro. Die Erträge sind hierbei stark nach Branche und Nutzungsart diversifiziert. Rund 56,5 % der Einnahmen werden durch die Vermietung der Büroflächen erbracht und rund 39,8 % entfallen auf die Vermietung des Hotels. Die verbleibenden rund 3,7 % der Einnahmen werden aus der Vermietung der Einzelhandelsflächen und der Gastronomiefläche im Erdgeschoss der Büroimmobilie, Archiv- und Lagerflächen sowie aus der Vermietung von Stellplätzen generiert. Die so genannte Multi-Tenant-Struktur, also die Vermietung der beiden Immobilien mit unterschiedlichen Nutzungsarten an mehrere unterschiedliche Nutzer, stellt eine starke Diversifizierung der Vermietungssituation dar und trägt demnach zu einer entsprechenden Risikostreuung bei. Darüber hinaus erlauben die zeitlich

gestaffelten Mietvertragslaufzeiten und die unterschiedlichen Flächengrößen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten zukünftig eine Risikoreduktion durch Diversifikation im Rahmen einer Nachvermietung.

Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge für die Büroimmobilie beträgt rund 9,0 Jahre und für die Hotelimmobilie per 01.04.2017 rund 20 Jahre. Die gewichtete Restlaufzeit bezieht sich jeweils auf die Berechnung der Mieteinnahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Mietverträge und ohne Berücksichtigung der bisher nicht vermieteten Flächen und Pkw-Stellplätze. Pkw-Stellplätze ohne feste Mietvertragslaufzeit wurden bei der Betrachtung ebenfalls nicht berücksichtigt.

Mieter	Festlaufzeit in Jahren	Verlängerungsoptionen	Mietanpassung/Wertsicherung	Büro in m ²	Lager/Sonstiges in m ²	Gastronomie in m ²	Hotel in m ²	Einzelhandel in m ²	Tiefgaragenstellplätze in Stück	Außenstellplätze in Stück	Nettomiete pro Monat in Euro	Nettomiete pro Jahr in Euro	Anteil an Gesamtmieteinnahmen
Straumann GmbH	10	1 x 5 Jahre	jährlich zum 01.01. im Verhältnis der prozentualen Änderung des VPI	4.404	405	0	0	0	60	0	66.040	792.485	37,1 %
Allgeier IT	5	1 x 5 Jahre	jährlich zum 01.01. im Verhältnis der prozentualen Änderung des VPI	1.040	0	0	0	0	12	0	15.001	180.016	8,5 %
iTernity GmbH	10	1 x 5 Jahre	jährlich zum 01.01. im Verhältnis der prozentualen Änderung des VPI	860	0	0	0	0	8	0	11.404	136.849	6,4 %
Rosens GmbH	10	2 x 5 Jahre	jährlich zum 01.01. im Verhältnis der prozentualen Änderung des VPI	0	0	0	0	468	2	3	7.470	89.640	4,2 %
KPMG AG	-	keine	jährlich zum 01.01. im Verhältnis der prozentualen Änderung des VPI	0	0	0	0	0	7	0	595	7.140	0,3 %
Leerstand (Büroimmobilie)	-	keine		0	8	351	0	0	13	1	6.564	78.768	3,7 %
Foremost Hospitality GmbH	20	2 x 5 Jahre	jährlich zum 01.01. in Höhe von 80 % der prozentualen Änderung des VPI, erstmals nach Ablauf von 3 Jahren ab Übergabe der letzten Teilfläche des Mietgegenstandes	0	0	0	5.900	0	32	8 ²	70.840	850.080	39,8 %
				6.304	413	351	5.900	468	134	12	177.914	2.134.978	100,0 %

¹ VPI ist der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex

² Darin enthalten sind vier angemietete Außenstellplätze der Büroimmobilie. Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

4.5.1 Mieter und Mietvertragsdaten

Alle Mietverträge wurden für eine Festlaufzeit von fünf bis 20 Jahren geschlossen und enthalten weitestgehend Verlängerungsoptionen für die Mieter. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Mieter sowie deren Mietvertragsdaten:

Sonderkündigungsrechte

Es liegen keine Vereinbarungen über Sonderkündigungsrechte in den abgeschlossenen Mietverträgen vor.

Betriebs- und Nebenkosten

Die Regelungen in den vorgenannten Mietverträgen sehen grundsätzlich eine weitgehende Umlage der Betriebs- und Nebenkosten auf die Mieter vor und entsprechen im Wesentlichen der aktuellen Betriebskostenverordnung. Grundlage hierfür sind üblicherweise die Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung bzw. Betriebskosten gemäß § 2 der

Betriebskostenverordnung. In der Regel existieren in den Mietverträgen darüber hinaus auch Regelungen zur Umlage der Gebäudereinigungskosten, der Kosten für Betrieb, Wartung und Instandhaltung/-setzung aller technischen Einrichtungen, Kosten des Hausmeisters und des Haustechnikers sowie Kosten für die technische und kaufmännische Gebäudeverwaltung. Soweit möglich, haben die Mieter eigene Versorgungsverträge abzuschließen und diese unmittelbar mit den Versorgungsträgern abzurechnen. Aufwendungen für Mieterausbauten, juristische, steuerliche und technische Beratungen sowie Kosten, die in keinem direkten Zusammenhang mit der Immobilie stehen und daher keine Betriebskosten im engeren Sinne darstellen, finden bei der Aufstellung der nicht umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten keine Berücksichtigung.

Umsatzsteuerliche Vermietung und Verpachtung

Alle Mietflächen wurden umsatzsteuerpflichtig vermietet.

Instandhaltung und Instandsetzung/Schönheitsreparaturen

Die mietvertraglichen Vereinbarungen sehen vor, dass der Vermieter für die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach sowie sämtlicher zentraltechnischer Anlagen, Gemeinschaftsanlagen und -flächen verantwortlich ist. Der Vermieter trägt auch die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach. Die Kosten für Betrieb, Wartung, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der technischen Einrichtungen sowie für Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftsanlagen und -flächen werden teilweise auf die Mieter umgelegt. Die Mieter übernehmen grundsätzlich die Kosten der Instandsetzung innerhalb der Mietsache sowie die Kosten für Klein- und/oder Schönheitsreparaturen. Die Kostenumlagen sind – wie allgemein üblich – für den Einzelfall und/oder der Höhe nach begrenzt. Die Rückgabe der Mietsache ist grundsätzlich – mit Ausführung fälliger Schönheitsreparaturen durch die Mieter – als »besenrein« vereinbart. Eine Endrenovierung der jeweiligen Mietsache wird durch die Mieter nur in Einzelfällen und in dem jeweils beschriebenen Umfang geschuldet.

Untervermietung

Grundsätzlich ist nach den Miet- und Pachtverträgen eine Zustimmung des jeweiligen Vermieters im Falle einer Untervermietung der Miet- oder Pachtflächen notwendig. Diese Zustimmung kann aus wichtigem Grund versagt werden, insbesondere bei Verstößen gegen den vertraglich zugesagten Nutzungszweck.

Untergang des Mietgegenstands

Sofern ein Mietgegenstand ganz oder überwiegend zerstört oder beschädigt wird, erlischt der entsprechende Mietvertrag, nachdem der Vermieter erklärt hat, dass ein Wiederaufbau des Mietgegenstandes nicht erfolgt. Im Gegenzug ruht die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Miete ganz oder anteilig.

Der Mietvertrag mit der Foremost Hospitality HIEX GmbH für die Hotelimmobilie sieht darüber hinaus im Falle des Untergangs des Mietgegenstandes unter gewissen Voraussetzungen (u.a. volle Versicherungsdeckung) die Verpflichtung zur Wiederherstellung des Mietgegenstandes vor.

Versicherung

Grundsätzlich werden die Gebäudeversicherung sowie ggf. sonstige objektbezogene Versicherungen vom Vermieter abgeschlossen. Die Mieter sind jeweilig verpflichtet, auf eigene Kosten eine Haftpflicht- bzw. Betriebshaftpflicht-Versicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden einschließlich Mietsachschäden mit dem üblichen Deckungsumfang abzuschließen.

Bezogen auf das Hotelgebäude ist der Mieter darüber hinaus verpflichtet, Versicherungen zum Schutze des sicherungsüber-eigneten Inventars abzuschließen. Der Abschluss und die regelmäßige Prämienzahlung ist dem Vermieter nachzuweisen.

4.5.2 Angaben zu den Hauptmietern der Büro- und der Hotelimmobilie

Straumann GmbH

Hauptmieter der Büroimmobilie ist die Deutschlandniederlassung des Schweizer Unternehmens Straumann Holding AG mit Sitz in

Basel. Mit über 50 Jahren Erfahrung und Forschungsarbeit ist Straumann vom Pionier zum weltgrößten Hersteller von Zahnimplantaten aufgestiegen. In Zusammenarbeit mit führenden Kliniken, Forschungsinstituten und Hochschulen erforscht, entwickelt und produziert Straumann Implantate, Instrumente, Prothetikkomponenten sowie Geweberegenerationsprodukte für Zahnersatz- und Zahnerhaltungslösungen.

Die Produkte, Dienstleistungen und Schulungen der Straumann Gruppe sind in über 70 Ländern erhältlich. Die Unternehmensgruppe beschäftigt weltweit rund 3.500 Mitarbeiter. Mit über 270 Mitarbeitern ist Straumann seit mehr als 35 Jahren auf dem deutschen Markt erfolgreich tätig. Die Umsatzerlöse der Straumann Gruppe betragen 2015 rund 799 Millionen Schweizer Franken (Vorjahr: rund 710 Millionen Schweizer Franken). Das Betriebsergebnis vor Steuern (Operating Profit) betrug 2015 rund 173 Millionen Schweizer Franken (2014: rund 148 Millionen Schweizer Franken).

Der Creditreform Index der Straumann GmbH liegt bei 149 und bedeutet »ausgezeichnete Bonität« (Auskunftsdatum 01.09.2016).

Die Miete der Straumann GmbH ist gekoppelt an den Verbraucherpreisindex (VPI) und verändert sich automatisch jährlich zum 01.01. im Verhältnis der prozentualen Änderung des VPI. Die Übergabe der Mietflächen erfolgte am 02.08.2016. Nach Ablauf der Festmietzeit (oder Optionszeit) verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von einem Jahr vor Ablauf der Festmietzeit bzw. vor Ablauf der Optionszeit gekündigt werden. Danach kann das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr, jeweils zum Ende des zwölften auf die Kündigung folgenden Kalendermonats, gekündigt werden. Der Mieter hat eine einmalige Option zur Verlängerung um fünf Jahre, auszuüben mit einer Frist von 13 Monaten vor Ablauf der anfänglichen Festmietzeit. Zur Sicherstellung der mietvertraglich vereinbarten Verpflichtungen des Mieters hat die Muttergesellschaft Straumann Holding AG eine Patronatserklärung abgegeben. Die Büroflächen der Straumann GmbH (rund 4.404 m²) verteilen sich im Bürogebäude über das zweite bis fünfte Obergeschoss. Alle weiteren Daten zum Mietvertrag sind der Tabelle auf Seite 29 zu entnehmen.

Allgeier IT Solutions AG

Die Allgeier IT Solutions AG ist eine 100-prozentige Tochter der Allgeier SE mit Firmensitz in München. Die Muttergesellschaft Allgeier SE, eine der führenden Beratungs- und Servicegesellschaften im deutschsprachigen Raum, ist am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet und beschäftigt rund 6.000 angestellte Mitarbeiter und über 1.200 freiberufliche IT-Experten. Im Jahr 1977 als Allgeier Computer GmbH gegründet blickt die Allgeier IT Solutions AG mit heute über 200 Mitarbeitern auf eine über 30-jährige Firmengeschichte zurück. Das umfassende Leistungsspektrum von vollständig integrierten IT-Solutions und IT-Services aus einer Hand macht die Allgeier IT Solutions AG deutschlandweit zu einem kompetenten und zuverlässigen IT Partner für mittelständische und große Unternehmen.

Der Creditreform Index der Allgeier IT Solutions AG liegt bei 259 und bedeutet »mittlere Bonität« (Auskunftsdatum 16.08.2016).

Die Miete der Allgeier IT Solutions AG ist gekoppelt an den Verbraucherpreisindex (VPI) und verändert sich automatisch jährlich zum 01.01. im Verhältnis der prozentualen Änderung des VPI. Die Übergabe der Mietflächen erfolgte am 30.09.2016. Nach Ablauf der Festmietzeit (oder Optionszeit) verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, wenn es nicht mit einer Frist von einem Jahr vor Ablauf der Festmietzeit bzw. vor Ablauf der Optionsmietzeit gekündigt wird. Der Mieter hat eine einmalige Option zur Verlängerung um fünf Jahre, auszuüben mit einer Frist von 13 Monaten vor Ablauf der Festmietlaufzeit. Die Büroflächen der Allgeier IT Solutions AG befinden sich im Erdgeschoß (rund 203 m²) und im ersten Obergeschoss (rund 746 m²) der Büroimmobilie. Alle weiteren Daten zum Mietvertrag sind der Tabelle auf Seite 29 zu entnehmen.

iTernity GmbH

Die iTernity GmbH ist ein führender Softwarehersteller für Datenmanagement- und Archivierungslösungen. iTernity Lösungen werden international über ein breites Netzwerk von Distributoren und Partnern vertrieben. Das Unternehmen hat seinen Hauptsitz in Freiburg und Vertretungen in Europa und Amerika. Neben der Zusammenarbeit mit führenden Softwareherstellern entstanden durch Partnerschaften mit Speicherherstellern wie z. B. Hewlett Packard und IBM viele erfolgreiche Projekte. Im Juni 2015 wurde die iTernity GmbH auf dem Deutschen Mittelstands-Summit »TOP 100« in Essen als eines der innovativsten Unternehmen im deutschen Mittelstand ausgezeichnet.

Der Creditreform Index der iTernity GmbH liegt bei 207 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 27.05.2016).

Die Miete der iTernity GmbH ist gekoppelt an den Verbraucherpreisindex (VPI) und verändert sich automatisch jährlich zum 01.01. im Verhältnis der prozentualen Änderung des VPI. Die Übergabe der Mietflächen erfolgte am 31.08.2016. Nach Ablauf der Festmietzeit (oder Optionszeit) verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, wenn es nicht mit einer Frist von einem Jahr vor Ablauf der Festmietzeit bzw. vor Ablauf der Optionsmietzeit gekündigt wird. Der Mieter hat eine einmalige Option zur Verlängerung um fünf Jahre, auszuüben mit einer Frist von 13 Monaten vor Ablauf der Festmietlaufzeit. Die von der iTernity GmbH angemieteten Büroflächen (770 m²) befinden sich im ersten Obergeschoss der Büroimmobilie. Alle weiteren Daten zum Mietvertrag sind der Tabelle auf Seite 29 zu entnehmen.

Rosens GmbH

Geschäftszweck des 2008 gegründeten Mieters Rosens GmbH ist der Textilvertrieb hochwertiger Herrenmode mit eigener Marke. Im Erdgeschoss der Büroimmobilie betreibt die Rosens GmbH auf einer Fläche von 468 m² ein Herrenausstatter-Geschäft unter dem Markennamen »PUSUITS menswear«. Weitere Geschäfte für hochwertige Herrenmode betreibt die Rosens GmbH unter diesem Markennamen bereits in Frankfurt am Main, Stuttgart und Heilbronn.

Der Creditreform Index der Rosens GmbH liegt bei 273 und bedeutet »mittlere Bonität« (Auskunftsdatum 16.08.2016).

Die Miete der Rosens GmbH ist gekoppelt an den Verbraucherpreisindex (VPI) und verändert sich automatisch jährlich zum 01.01. im Verhältnis der prozentualen Änderung des VPI. Die Übergabe der Mietflächen erfolgte am 12.08.2016. Nach Ablauf der Festmietzeit (oder Optionszeit) verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, wenn es nicht mit einer Frist von einem Jahr vor Ablauf der Festmietzeit bzw. vor Ablauf der Optionsmietzeit gekündigt wird. Danach kann es unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr, jeweils zum Ende des zwölften auf die Kündigung folgenden Kalendermonats, gekündigt werden. Der Mieter hat eine zweimalige Option zur Verlängerung um jeweils fünf Jahre, auszuüben mit einer Frist von 13 Monaten vor Ablauf der Festmietlaufzeit bzw. vor Ablauf der jeweilig vorhergehenden Optionsmietzeit. Alle weiteren Daten zum Mietvertrag sind der Tabelle auf Seite 29 zu entnehmen.

Foremost Hospitality HIEX GmbH

Einen langfristigen Mietvertrag für die Hotelimmobilie hat die 2008 gegründete Foremost Hospitality HIEX GmbH mit Firmensitz in Berlin abgeschlossen. Die Foremost Hospitality HIEX GmbH ist spezialisiert auf das Management von Markenhotels und betreibt derzeit 14 Hotels, davon 13 in Deutschland und ein Hotel in Großbritannien. Als Franchisenehmerin der InterContinental Hotels Group PLC, einem britischen Unternehmen mit Sitz in Denham bei London und nach Zimmerzahl die größte Hotelkette der Welt, werden zehn Hotels unter dem Markennamen »Holiday Inn Express« betrieben. Weitere Hotels, die unter diesem Markennamen von der Foremost Hospitality HIEX GmbH angemietet und betrieben werden, befinden sich derzeit im Bau. Das Wachstum der Foremost Hospitality HIEX GmbH hat sich bisher hauptsächlich auf Hotels in zentralen Lagen der größeren deutschen Städte konzentriert. Im Laufe der weiteren Expansion sollen Hotels auch in mittelgroßen deutschen Städten in zentralen, verkehrsgünstigen Lagen eröffnen, um auch hier sowohl Geschäftsreisende als auch Städtetouristen als Zielgruppen zu erreichen. Durch eine weitere Zusammenarbeit mit dem Franchisegeber soll die Marke »Holiday Inn Express« weiterentwickelt und die Effizienz der internen Prozesse optimiert werden. Hierdurch soll auch die Marke »Foremost Hospitality« unter potenziellen Immobilieninvestoren und auf dem Hotelmarkt an Bekanntheit gewinnen.

Die Hotelimmobilie in Freiburg ist nach den Regelungen des Mietvertrags ebenfalls verpflichtend unter der Marke »Holiday Inn Express« oder einer gleichwertigen Marke eines internationalen Franchisegebers als Mittelklassehotel zu betreiben. Das Hotelgebäude soll nach der geplanten Fertigstellung im Frühjahr 2017 mit 130 Gästezimmern sowie weiteren Einrichtungen, Bereichen, Außenflächen und 36 PKW-Stellplätzen (32 in der Tiefgarage, vier Außenstellplätze) ausgestattet sein.

Der Creditreform Index der Foremost Hospitality HIEX GmbH liegt bei 162 und bedeutet »sehr gute Bonität« (Auskunftsdatum 28.01.2016).

Die anfängliche Jahresnettomiete für das Hotel und die 40 PKW-Stellplätze beträgt 850.080 Euro, wobei die ersten drei Monate als mietfreie Zeit gewährt werden. Die vom Verkäufer abgegebene Mietgarantie sieht diesbezüglich eine Ausgleichszahlung vor (siehe hierzu auch Abschnitt »Mietgarantie«, Seite 24 unter Kapitel 4.4 Kaufvertrag). Die Miete der Foremost Hospitality HIEX GmbH ist an den Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt. Die jährliche Anpassung beträgt 80 % der eingetretenen prozentualen Indexänderung (VPI), erstmals jedoch nach Ablauf von drei Jahren seit der Übergabe der letzten Teilfläche des Mietgegenstandes. Nach Ablauf der Festmietzeit (oder Optionszeit) verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von einem Jahr gekündigt werden. Der Mieter hat eine zweimalige Option zur Verlängerung des Mietvertrages um jeweils fünf Jahre, auszuüben mit einer Frist von 13 Monaten vor Ablauf der Festmietlaufzeit bzw. vor Ablauf der jeweilig vorhergehenden Optionsmietzeit. Zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietvertrag hat der Mieter zum einen eine Konzernbürgschaft der Muttergesellschaft Foremost Hospitality GmbH & Co. KG in Höhe von sechs monatlichen Nettomieten sowie darüber hinaus eine weitere Bank- oder Versicherungsbürgschaft in Höhe von neun Monatsnettokaltmieten, nach Wahl des Mieters von einer deutschen Bank oder einer Europäischen Versicherungsgesellschaft, welche der Aufsicht der BaFin unterliegt, zu leisten. Dem Mieter steht ein einseitiges Rücktrittsrecht vom Mietvertrag zu, für den Fall der Verzögerung der Übergabe des Mietgegenstandes um mehr als sechs Monate aus vom Vermieter zu vertretenden Gründen. Alle weiteren Daten zum Mietvertrag sind der Tabelle auf Seite 29 zu entnehmen.

4.5.3 Objektmanagement

Die STRABAG Property and Facility Services GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift Hohenzollernring 56 in 48145 Münster wird für mindestens zwölf Monate für das infrastrukturelle und technische Facility Management verantwortlich sein. Ebenso wird beabsichtigt, die STRABAG Property and Facility Services GmbH mit dem kaufmännischen Gebäudemanagement zu beauftragen. Der Gebäudemanager übernimmt das kaufmännische Gebäudemanagement im Sinne der DIN 32736. Er ist der Sachverwalter der KVG vor Ort und überwacht und kontrolliert insoweit auch die Pflichten des technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements. Der Werterhalt und die Wertsteigerung der Immobilie stehen im ausdrücklichen Fokus dieses Vertrags. Der Gebäudemanagement-Vertrag umfasst im Wesentlichen folgende Leistungen:

- Mietvertragsverwaltung
- Objektbuchhaltung einschließlich Mahnwesen
- Vermietungsunterstützung
- Laufender Gebäudebetrieb
- Schadensmanagement
- Gebäudedokumentation/Bestandsunterlagen/
Planverwaltung
- Energiemanagement
- Planung / Reporting
- Mieterbetreuung
- Neben- und Heizkostenabrechnung

Die Vergütungen sind noch nicht abschließend verhandelt; die marktüblichen Konditionen liegen zwischen 2,0 und 2,5 % der Jahresnettomieteinnahmen. Der Vertrag hat zunächst eine Laufzeit von zwölf Monaten. Sofern der Vertrag nicht mit einer Frist von drei Monaten zum Ende der Vertragslaufzeit gekündigt wird, verlängert er sich automatisch um weitere zwölf Monate.

Facility-Management

Der Facility-Management-Vertrag umfasst im Wesentlichen folgende Leistungen:

- Betreiben und Inspektion der technischen Anlagen
- Hauswartleistungen
- Winterdienste
- Störungsmanagement

Die Vergütung beläuft sich auf 57.491,98 Euro netto p. a. Der Vertrag hat zunächst eine Laufzeit von zwölf Monaten. Sofern der Vertrag nicht mit einer Frist von drei Monaten zum Ende der Vertragslaufzeit gekündigt wird, verlängert er sich automatisch um weitere zwölf Monate.

4.6 Einsatz von Leverage (Hebelwirkung) / Fremdkapital

Umstände, unter denen die Investmentgesellschaft Leverage (Hebelwirkung) einsetzen kann, sonstige Beschränkungen für den Einsatz von Leverage sowie der maximale Umfang des Leverage-einsatzes, ergeben sich in Übereinstimmung mit § 263 KAGB aus § 3 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft. Hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben und Grenzen wird auf Kapitel 4.7 »Zulässigkeit von Kreditaufnahmen«, Seite 33, und Kapitel 4.8 »Zulässigkeit von Belastungen«, Seite 33, verwiesen.

Zur Finanzierung des Investitionsvorhabens hat die Investmentgesellschaft planmäßig ein langfristiges Darlehen in Höhe von 20.700.000 Euro aufgenommen. Darüber hinaus finanziert die Investmentgesellschaft das erforderliche Eigenkapital für die Bezahlung des Kaufpreises der Büro- und der Hotelimmobilie über eine Eigenkapital-Zwischenfinanzierung vor. Die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung soll während der Platzierungsphase mithilfe des eingeworbenen Emissionskapitals vollständig zurückgeführt werden. Art und Herkunft dieser Finanzierungen werden im Kapitel 4.11 »Darlehensvertrag«, Seite 33, und Kapitel 4.12 »Eigenkapital-Zwischenfinanzierung«, Seite 36, dargestellt.

Durch die Kreditaufnahme wird die Gesamtinvestitionssumme des Investmentvermögens erhöht, was sich auf den Leverage und damit auf das Verhältnis zwischen dem Risiko des Investmentvermögens und seinem Nettoinventarwert auswirkt. Konkret wird durch den Einsatz des Fremdkapitals die Eigenkapitalrendite der Investmentgesellschaft und somit mittelbar die Eigenkapitalrendite der Anleger und damit die Auszahlungen an diese, im Vergleich zu einer Finanzierung ausschließlich über Eigenkapital, gesteigert, solange die vereinbarte Verzinsung des Fremdkapitals niedriger ist als die geplante Gesamtkapitalrentabilität der Investition (sogenannter Hebel- oder Leverage-Effekt). Bei sich

ändernden Finanzierungskosten gilt grundsätzlich, dass die Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger umso stärker sind, je höher die Fremdkapitalquote einer Investition ist. Die mit dem Einsatz von Leverage verbundenen Risiken sind unter »Kreditrisiken«, Seite 40, im Kapitel 5.2 dargestellt.

4.7 Zulässigkeit von Kreditaufnahmen

Die Anlagebedingungen regeln in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben und Grenzen gemäß § 263 Abs. 1 KAGB inwieweit Kreditaufnahmen für Rechnung des Investmentvermögens zulässig sind. Danach dürfen Kredite von der Investmentgesellschaft nur bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, und nur dann aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die Grenze für die Kreditaufnahme gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Die Kreditaufnahme bedarf gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 KAGB der Zustimmung der Verwahrstelle.

Nach § 10 Abs. 10 lit. c) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft bedarf der Abschluss eines Darlehensvertrags zum Zwecke der Finanzierung der Anlageobjekte sowie der Abschluss einer Eigenkapital-Zwischenfinanzierung zum Zwecke der Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Eigenkapitals keiner Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

4.8 Zulässigkeit von Belastungen

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die der Investmentgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind gemäß den Anlagebedingungen und in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben und Grenzen gemäß § 263 Abs. 3 und 4 KAGB bis zur Höhe von insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zugestimmt hat, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Die Grenze für die Belastung gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

4.9 Einsatz von Derivaten

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen gemäß § 4 der Anlagebedingungen nur zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen

einen Wertverlust getätigt werden. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens sowie gemäß dem Darlehensvertrag für die langfristige Fremdfinanzierung ist der Einsatz von Derivaten jedoch nicht vorgesehen. Über die Darlehenslaufzeit wurde ein fester Zinssatz vereinbart.

4.10 Handhabung von Sicherheiten

Die Investmentgesellschaft wird im Rahmen der Finanzierung der Anlageobjekte den finanzierenden Banken auch Sicherheiten gewähren. Art und Umfang der geforderten Sicherheiten ergeben sich aus Kapitel 4.11 »Darlehensvertrag«, Seite 33, und Kapitel 4.12 »Eigenkapital-Zwischenfinanzierung«, Seite 36. Eine Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen ist im Rahmen einer Anschlussfinanzierung, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Regelungen des dann abzuschließenden Darlehensvertrags, möglich. Hinsichtlich der sich aus der Handhabung und Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen ergebenden Risiken wird auf den Abschnitt »Kreditrisiken«, Seite 40, in Kapitel 5.2 verwiesen.

4.11 Darlehensvertrag

4.11.1 Vertragspartner/Vertragsgegenstand/Konditionen

Die Investmentgesellschaft hat am 29.07.2016 einen Darlehensvertrag mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Türkenstraße 16, 80333 München (nachfolgend »DG HYP«) abgeschlossen. Das Darlehen in Höhe von 20.700.000 Euro dient ausschließlich der teilweisen Kaufpreisbegleichung der Büro- und der Hotelimmobilie. Der Darlehensvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.10.2027.

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in Höhe von 12.730.000 Euro für die teilweise Kaufpreisbegleichung der Büroimmobilie voraussichtlich im November 2016 sowie in Höhe von 7.970.000 Euro für die teilweise Kaufpreisbegleichung der Hotelimmobilie frühestens im Mai 2017. Sofern sich zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens der jeweils vorläufige Kaufpreis der Büro- und der Hotelimmobilie erhöht (siehe hierzu Kapitel 4.4 »Kaufvertrag«, Seite 22), ist diese Kaufpreismehrung aus den Eigenmitteln der Investmentgesellschaft zu bezahlen.

Als Voraussetzung für die Auszahlung des Darlehens wurden marktübliche Auszahlungsvoraussetzungen vereinbart, zu denen beispielsweise die Vorlage des notariell beurkundeten Kaufvertrags, die vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde, die Vorlage sämtlicher rechtsgültig abgeschlossener Mietverträge, die Fälligkeitsermittlung des beauftragten Notars, der Jahresabschluss der Investmentgesellschaft zum 31.12.2015 sowie der Nachweis über die abgeschlossene Gebäudeversicherung für die beiden Anlageobjekte gehören.

Das Darlehen ist ab Valutierung/Teilvalutierung zu verzinsen. Der Zinssatz wurde am 23.08.2016 mit 1,2 % p. a. bis zum 31.10.2027 fixiert. Das Darlehen ist bis einschließlich zum 30.06.2017 tilgungsfrei. Anschließend ist das Darlehen mit einem Tilgungssatz von 1 % p. a. (Berechnungsbasis: ursprünglicher Kreditbetrag) zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen zurückzuzahlen.

Finanzierungen der Investmentgesellschaft

	Langfristige Fremdfinanzierung	Eigenkapital-Zwischenfinanzierung	Eigenkapital-Zwischenfinanzierung
Status	Darlehensvertrag vom 29.07.2016	Darlehensvertrag vom 29.07.2016	Darlehensvertrag vom 22.08.2016
Darlehensgeber	DG HYP	DG HYP	HANOVER LEASING GmbH & Co. KG
Darlehensbetrag	20.700.000 Euro	5.100.000 Euro	19.000.000 Euro
Auszahlung	12.730.000 Euro für die teilweise Kaufpreisbegleichung der Büroimmobilie voraussichtlich im November 2016	3.140.000 Euro für die teilweise Kaufpreisbegleichung der Büroimmobilie voraussichtlich im November 2016	maximal vier Tranchen; der Kapitalbedarf ist dem Darlehensgeber spätestens zwei Bankarbeitstage vor Auszahlung anzuzeigen
	7.970.000 Euro für die teilweise Kaufpreisbegleichung der Hotelimmobilie voraussichtlich im Mai 2017	1.960.000 Euro für die teilweise Kaufpreisbegleichung der Hotelimmobilie voraussichtlich im Mai 2017	
Laufzeit	31.10.2027	31.12.2017	30.06.2017
Zinssatz	1,2 % p. a. ab Auszahlung	2,75 % p. a. ab Auszahlung über 1-Monats-EURIBOR	4,5 % p. a.
Tilgung	annuitätische Tilgung 1 % p. a. ab dem 01.07.2017	sukzessive durch Eigenkapital-einzahlungen	sukzessive durch Eigenkapital-einzahlungen, sobald die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung der DG HYP vollständig zurückgezahlt wurde
Zins-/Tilgungszahlung	vierteljährlich nachschüssig	monatlich nachschüssig	jährlich nachschüssig
Zinsbindung	bis zum 31.10.2027	jeweils 1 Monat	Zinssatz orientiert sich an der geplanten Auszahlung der KVG an die Anleger
Restschuld am Ende der Zinsbindung	18.418.676 Euro	vollständige Tilgung bis 31.12.2017	vollständige Tilgung bis 30.06.2017

Die anteiligen Zins- und Tilgungszahlungen erfolgen vierteljährlich nachschüssig, erstmals am 30.09.2017. Die Zins- und Tilgungsberechnung richtet sich nach der genauen Zahl der abgelaufenen Tage bezogen auf ein Jahr von 360 Tagen (Eurozinsmethode). Das Darlehen ist spätestens am Ende der Laufzeit in Höhe des dann valutierenden Restkapitals zur Rückzahlung fällig.

Neben den Zinsen steht der DG HYP eine einmalige und nicht laufzeitabhängige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 62.100 Euro zu. Die Bearbeitungsgebühr ist bei Vertragsunterzeichnung und vor Erstvaluierung des Darlehens fällig und wurde am 24.08.2016 an die DG HYP gezahlt.

Auf den jeweils konditionierten und noch nicht in Anspruch genommenen Teil des Darlehens, beginnend mit dem 01.10.2017, ist eine Bereitstellungsprovision in Höhe von 0,2 % pro Monat an die DG HYP zu zahlen. Die Bereitstellungsprovision wird zeitannteilig und vierteljährlich nachträglich berechnet und fällig.

Für die Ersteinwertung der Büro- und der Hotelimmobilie sind der DG HYP Kosten in Höhe von 14.300 Euro in Rechnung gestellt worden, welche die Investmentgesellschaft der DG HYP zu erstatten hat. Die Investmentgesellschaft hat zudem der DG HYP die Kosten für eine gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung der Hotelimmobilie in Höhe von 9.001,51 Euro zu erstatten.

Die Investmentgesellschaft trägt ferner alle im Zusammenhang mit der Sicherung des Darlehens durch Grundpfandrechte entstehenden Kosten, insbesondere die Notar- und Grundbuchkosten nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen.

4.11.2 Sicherheiten

Zur Sicherung aller gegenwärtigen und künftigen Ansprüche der DG HYP aus diesem Darlehensvertrag nebst Zinsen und aller sonstigen Nebenforderungen wurden der DG HYP marktübliche Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

- erstrangige Buchgrundschuld in Höhe von 25.800.000 Euro nebst 18 % p. a. Zinsen und 5 % einmaliger Nebenleistung mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück in Höhe eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrags in Höhe von 2.580.000 Euro sowie unter Übernahme der persönlichen Haftung durch die Investmentgesellschaft in gleicher Höhe und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen der Investmentgesellschaft,
- Abgabe eines abstrakten Schuldversprechens für die Zahlung eines Geldbetrags in Höhe von 2.580.000 Euro und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen der Investmentgesellschaft,
- Abtretung der Mietzinsforderungen aus sämtlichen geschlossenen und noch zu schließenden Mietverträgen,
- Weiterüberweisung der der Investmentgesellschaft im Rahmen des Hotelmietvertrags sicherungsübereigneten Ausstattung des Hotels, und
- Abtretung sämtlicher Rechte und Ansprüche aus dem Kaufvertrag und ergänzender Vereinbarungen über die Anlageobjekte gegen den Verkäufer STRABAG Real Estate GmbH.

4.11.3 Auflagen

Laufende Offenlegungsverpflichtung

Die Investmentgesellschaft ist verpflichtet, der DG HYP, insbesondere mittels testierten Jahresabschlusses nebst Lagebericht,

ihre wirtschaftlichen Verhältnisse offen zu legen. Ferner hat die Investmentgesellschaft der DG HYP jährlich verschiedene Unterlagen, wie beispielsweise das jeweils aktuelle Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte, einen aktuellen Handelsregisterauszug und einen aktuellen Grundbuchauszug vorzulegen. Neue Nachträge zu bestehenden Mietverträgen oder neue Mietverträge sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrags sind der DG HYP unverzüglich einzureichen.

Change of Control

Im Falle einer beabsichtigten Änderung der Beherrschungsverhältnisse über die Investmentgesellschaft ist mit der DG HYP vor Eintritt einer solchen Änderung eine Einigung über die Fortsetzung des Darlehens mit ggf. veränderten Konditionen, z.B. hinsichtlich Verzinsung, der Besicherung oder sonstiger Absprachen, abzustimmen.

Finanzkennzahlen

Die Investmentgesellschaft hat dafür Sorgen zu tragen, dass die nachfolgenden Finanzkennzahlen während der Laufzeit des Darlehens zu jeder Zeit eingehalten werden:

- Kapitaldienstfähigkeit: Der DG HYP ist während der gesamten Darlehenslaufzeit eine Kapitaldienstfähigkeit von mindestens 7,4 % p.a. auf den gesamten Schuldsaldo des Darlehens nachzuweisen. Die Kapitaldienstfähigkeit ist das Verhältnis zwischen den für das nachfolgende Kalenderjahr zu erwartenden Nettomieteinnahmen (ohne Umsatzsteuer, Nebenkosten etc.) nach Abzug der Bewirtschaftungskosten in Höhe von 8 % (nicht von den Mietern zu tragende Betriebskosten, Erhaltungs-/Investitionsaufwendungen sowie sonstige nicht von den Mietern zu zahlenden Aufwendungen für die Anlageobjekte) und dem gesamten Schuldsaldo, der den zum Berechnungszeitpunkt ausstehenden Darlehensbetrag (Restschuld), ggf. noch nicht ausgezahlte Teilbeträge, die fälligen und/oder zahlbaren und/oder aufgelaufene Zinsen sowie alle weiteren fälligen Beträge, welche der DG HYP zum Berechnungszeitpunkt geschuldet werden, umfasst.
- LTV – Loan to Value (Darlehen-Marktwert-Verhältnis): Der gesamte Schuldsaldo des Darlehens darf während der gesamten Darlehenslaufzeit nicht mehr als 62 % des von einem unabhängigen Gutachter festgestellten aktuellen Marktwerts der Anlageobjekte betragen (LTV-Test). Die DG HYP wird hierzu den aktuellen Markt- und Beleihungswert zum Zeitpunkt der vollständigen und im Wesentlichen mängelfreien Fertigstellung der Anlageobjekte, daran anschließend in Abständen von drei Jahren und darüber hinaus jederzeit bei Eintritt eines Ereignisses, das nach vernünftiger Auffassung der DG HYP grundsätzlich geeignet sein kann, den Wert der Anlageobjekte zu beeinflussen, ermitteln.

Bei einer nachhaltigen Verletzung der vorstehenden Finanzkennzahlen kommt es durch die DG HYP zu einer erhöhten Risikobewertung der Ansprüche gegen die Investmentgesellschaft. In diesem Fall ist entweder das Darlehen anteilig zurückzuführen oder eine adäquate, nach Ansicht der DG HYP werthaltige Zusatzsicherheit durch eine Guthabenverpfändung zu stellen, bis die vereinbarte Relation der jeweiligen Finanzkennzahl wieder hergestellt ist.

Ein Nachbesicherungsrecht der DG HYP besteht gemäß deren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) auch dann, wenn trotz Erfüllung der vorgenannten finanziellen Anforderungen Umstände eintreten oder bekannt werden, die eine erhöhte Risikobewertung der Ansprüche der DG HYP gegen die Investmentgesellschaft rechtfertigen.

Einhaltung der Bestimmungen des KAGB

Die Investmentgesellschaft ist verpflichtet die DG HYP unverzüglich zu informieren, wenn sie insbesondere gegen die Bestimmungen des KAGB sowie gegen ihre Anlagebedingungen verstößt oder sich Änderungen in Bezug auf das Investmentvermögen (z.B. Änderung der Verwahrstelle) ergeben. Bei einem aufsichtsrechtlichen Verstoß hat die DG HYP das Recht, der Investmentgesellschaft eine angemessene Frist einzuräumen, um den Verstoß zu heilen.

4.11.4 Kündigungsrechte

Die DG HYP ist zur außerordentlichen Kündigung des Darlehens aus wichtigem Grund berechtigt. Ein wichtiger Grund liegt unter anderem vor, wenn

- die Investmentgesellschaft mit der Zahlung von Zins- und Tilgungsleistungen oder sonstigen Kosten und Gebühren in Verzug gerät,
- eine Zwangsvollstreckungsmaßnahme in Bezug auf die Anlageobjekte beantragt oder eingeleitet worden ist,
- die KVG die Verwaltung der Investmentgesellschaft nicht mehr ausübt,
- aufgrund aufsichtsrechtlicher Gründe die Aufnahme des Darlehens durch die Investmentgesellschaft und/oder die Sicherheitenbestellung unzulässig ist,
- ein Verstoß gegen die Bestimmungen des KAGB nicht durch die Investmentgesellschaft innerhalb von 20 Bankarbeitstagen geheilt wird,
- die Anlageobjekte ohne Zustimmung der DG HYP mit einem weiteren Grundpfandrecht belastet werden,
- keine Einigung vor Umsetzung einer beabsichtigten gesellschaftsrechtlichen Änderungsmaßnahme (Change of Control-Klausel) erzielt werden kann und die Änderung dennoch durchgeführt wird, es sei denn, es ergeben sich durch die Änderungsmaßnahme keine Veränderungen des Finanzierungs-Risikoposition für die DG HYP,
- die Investmentgesellschaft die Anlageobjekte nicht gemäß den Vorgaben des Darlehensvertrags während der gesamten Darlehenslaufzeit versichert hält, oder
- die Investmentgesellschaft – unter Berücksichtigung der Dauer und Schwere der Vertragsverletzung – in erheblicher Weise eine sonstige Verpflichtung aus diesem Darlehensvertrag oder einer Vereinbarung über die zu stellenden Sicherheiten verletzt.

Sofern das Darlehen vorzeitig durch Kündigung seitens der DG HYP zur Rückzahlung fällig wird, hat die Investmentgesellschaft die DG HYP für alle Verluste, Schäden, Kosten und Aufwendungen (einschließlich etwaiger Vorfälligkeitsentschädigung) zu entschädigen.

4.11.5 Sonstiges

Sofern die Investmentgesellschaft das Darlehen entgegen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig abnimmt, hat sie der DG HYP neben den vertraglich vereinbarten Kosten den durch die Nichtabnahme entstehenden Schaden zu ersetzen. Wird das Darlehen vor Ablauf der Zinsbindungsfrist fällig, hat die Investmentgesellschaft der DG HYP den ggf. durch die vorzeitige Rückzahlung entstehenden Schaden zu ersetzen. Im Übrigen gelten die Allgemeinen Darlehensbedingungen (ADB) und Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der DG HYP.

4.11.6 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Hamburg.

4.12 Eigenkapital-Zwischenfinanzierung

Die Investmentgesellschaft wird zur Sicherstellung der erforderlichen Gesamtfinanzierung das voraussichtlich im November 2016 benötigte Emissionskapital für den Erwerb der Büroimmobilie sowie für die Begleichung der weiteren Investitionskosten zwischenfinanzieren. Sofern bis Mai 2017 das erforderliche Emissionskapital nicht vollständig eingeworben werden konnte, wird sie darüber hinaus den zum Zeitpunkt des Erwerbs der Hotelimmobilie noch nicht eingeworbenen Teil des Emissionskapitals zwischenfinanzieren. Vor diesem Hintergrund hat die Investmentgesellschaft am 29.07.2016 mit der DG HYP einen für diese Zwecke marktüblichen Darlehensvertrag in Höhe von 5.100.000 Euro abgeschlossen bzw. hat mit der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG am 22.08.2016 einen für diese Zwecke marktüblichen Darlehensvertrag in Höhe von 19.000.000 Euro abgeschlossen.

4.12.1 Darlehensvertrag mit der DG HYP

Vertragsgegenstand/Konditionen

Die DG HYP stellt der Investmentgesellschaft ein Darlehen in Höhe von 5.100.000 Euro zur Verfügung, welches ausschließlich zur teilweisen Kaufpreisbegleichung der Büro- und der Hotelimmobilie dient. Der Darlehensvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2017.

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in Höhe von 3.140.000 Euro für die teilweise Kaufpreisbegleichung der Büroimmobilie voraussichtlich im November 2016 sowie in Höhe von 1.960.000 Euro für die teilweise Kaufpreisbegleichung der Hotelimmobilie voraussichtlich im Mai 2017. Sofern sich zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens der jeweils vorläufige Kaufpreis der Büro- und der Hotelimmobilie erhöht (siehe hierzu Kapitel 4.4 »Kaufvertrag«, Seite 22), ist diese Kaufpreismehrung aus den Eigenmitteln der Investmentgesellschaft zu bezahlen.

Als Voraussetzung für die Auszahlung des Darlehens wurden marktübliche Auszahlungsvoraussetzungen vereinbart, welche denen für die langfristige Fremdfinanzierung der DG HYP entsprechen (siehe Kapitel 4.11 »Darlehensvertrag«, Seite 33).

Das Darlehen ist ab Valutierung mit 2,75 % p.a. über 1-Monats-EURIBOR zu verzinsen. Die Zinsen sind monatlich nachträglich am

Ende eines jeden Monats zu zahlen. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt aus dem noch einzuwerbenden Eigenkapital der Investmentgesellschaft zum jeweiligen Zinsbindungsende des vereinbarten 1-Monats-EURIBOR und jeweils in voller Höhe des bis dahin eingeworbenen anteiligen Eigenkapitals der Investmentgesellschaft. Das Darlehen ist darüber hinaus endfällig und am 31.12.2017 zum Nennwert zurückzuzahlen. Die Zins- und Tilgungsberechnung richtet sich nach der genauen Zahl der abgelaufenen Tage bezogen auf ein Jahr von 360 Tagen (Eurozinsmethode).

Auf den noch nicht in Anspruch genommenen Teil des Darlehens, beginnend ab Vertragsunterzeichnung, ist eine Zusageprovision in Höhe von 0,36 % pro Monat an die DG HYP zu zahlen. Die Zusageprovision wird zeitanteilig und vierteljährlich nachträglich berechnet und fällig. Daneben ist eine einmalige, bei Vertragsunterzeichnung fällige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 25.500 Euro am 24.08.2016 entrichtet worden.

Die Investmentgesellschaft trägt ferner alle im Zusammenhang mit der Sicherung des Darlehens durch Grundpfandrechte entstehenden Kosten, insbesondere die Notar- und Grundbuchkosten nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen.

Sicherheiten, Auflagen, Kündigungsrechte, anwendbares Recht und Gerichtsstand, Sonstiges

Die im Darlehensvertrag für die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung getroffenen Vereinbarungen zu den Sicherheiten, den Auflagen, den Kündigungsrechten, dem anwendbaren Recht und Gerichtsstand sowie Sonstiges stimmen mit den Vereinbarungen für die langfristige Fremdfinanzierung überein, sodass auf die entsprechenden Abschnitte in Kapitel 4.11 »Darlehensvertrag«, Seite 33, verwiesen wird.

4.12.2 Darlehensvertrag mit der

HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Vertragsgegenstand/Konditionen

Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG gewährt der Investmentgesellschaft einen Darlehensrahmen in Höhe von bis zu 19.000.000 Euro. Dabei dient der gewährte Darlehensrahmen neben der anteiligen Kaufpreisbegleichung für die Büro- und die Hotelimmobilie der Vorfinanzierung der weiteren Gesamtinvestitionskosten, welche insbesondere die Erwerbsnebenkosten sowie weitere Drittkosten beinhalten.

Der Abruf der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung erfolgt in maximal vier Tranchen, wobei der Darlehensnehmer den Kapitalbedarf spätestens zwei Bankarbeitstage vor der Auszahlung dem Darlehensgeber anzuzeigen hat. Der Zinssatz des Darlehens soll sich an der geplanten Auszahlung der Investmentgesellschaft an seine Gesellschafter orientieren und beträgt bis auf weiteres 4,5 % p.a. Die Zinsberechnung erfolgt auf Basis 30/360 (deutsche Zinsmethode). Die Zinsen sind jährlich nachschüssig zur Zahlung fällig bzw. bei Rückzahlung der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung.

Die Tilgung des Darlehens erfolgt sukzessive aus dem platzierten Eigenkapital der Investmentgesellschaft ohne Ausgabeaufschlag sobald die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung der DG HYP vollständig zurückgezahlt wurde.

Drittkosten, die auf Ebene der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG für die Refinanzierung des Darlehensrahmens anfallen, hat die Investmentgesellschaft zu tragen. Zu diesen Drittkosten gehören insbesondere eine einmalige, nicht rückzahlbare Bearbeitungsgebühr, eine laufende Zusageprovision auf den jeweils noch nicht ausgezahlten Teil des Darlehens, eine Bereitstellungsprovision für zugesagte und refinanzierte, aber noch nicht ausgezahlte Darlehens(teil)beträge sowie sonstige Kosten, die im Zusammenhang mit der Refinanzierung anfallen können. Die Drittkosten sind mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

Die Laufzeit des Darlehensvertrags wurde zunächst bis zum 30.06.2017 vereinbart.

Sicherheiten

Es werden keine Sicherheiten vereinbart.

Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist München.

4.13 Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, gehören die Portfolioverwaltung (einschließlich des kaufmännischen und technischen Asset-Managements) und das Risikomanagement der KVG. Weitere Einzelheiten zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, ergeben sich aus §§ 1 bis 4 der Anlagebedingungen.

Die mit den Techniken und Instrumenten verbundenen Risiken, Interessenkonflikte sowie deren Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens ergeben sich aus dem Kapitel 5 »Risikohinweise«, Seite 39, sowie aus dem Kapitel 2.6 »Interessenkonflikte«, Seite 15.

4.14 Regeln für die Vermögensbewertung

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

4.14.1 Auswahl der externen Bewerter

Die KVG stellt die Bewertung der Anlageobjekte der Investmentgesellschaft sowohl vor deren Ankauf aber auch die laufende

Bewertung durch Einbezug qualifizierter externer Bewerter sicher. Diese sind unabhängig von der Investmentgesellschaft, der KVG und von anderen Personen mit engen Verbindungen zur Investmentgesellschaft oder zur KVG. Dabei wird die KVG nur externe Bewerter für die Bewertung heranziehen, die den Anforderungen des KAGB entsprechen, also insbesondere ausreichende berufliche Garantien vorweisen können, um die Bewertungsfunktion wirksam und qualifiziert ausüben zu können. Die KVG teilt die Bestellung eines externen Bewerter der BaFin mit. Ein bestellter externer Bewerter darf die Bewertungsfunktion nicht an einen Dritten delegieren. Der externe Bewerter, der die Ankaufsbewertung der Immobilien vornimmt, darf nicht zugleich die jährliche Bewertung des Anlageobjekts durchführen. Ein externer Bewerter darf nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren für die Bewertung des Anlageobjekts für die KVG tätig sein. Eine erneute Bestellung des externen Bewerter ist erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des dreijährigen Zeitraums möglich. Die KVG bleibt auch dann für die ordnungsgemäße Bewertung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft sowie für die Berechnung und Bekanntgabe des Nettoinventarwerts verantwortlich, wenn sie einen externen Bewerter bestellt hat.

4.14.2 Bewertung der Immobilieninvestition

Auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen und der darauf basierenden internen Richtlinien darf die KVG für die Investmentgesellschaft in Sachwerte in Form von Immobilien nur investieren, wenn die einzelne Immobilie bei einem Wert von bis zu einschließlich 50.000.000 Euro von einem externen Bewerter oder über 50.000.000 Euro von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern bewertet wurde. Die Kaufpreise der Büro- und der Hotelimmobilie liegen einzeln und zusammen nicht über 50.000.000 Euro. Vor diesem Hintergrund wurden die Anlageobjekte der Investmentgesellschaft vor dem Erwerb gemäß den Anforderungen des § 261 Abs. 5 Nr. 1 a) KAGB von einem externen Bewerter bewertet. Das Ergebnis aus dem Bewertungsgutachten wird im Kapitel 4.3 »Angaben zu den konkreten Anlageobjekten«, Seite 19, dargestellt.

Darüber hinaus erfolgt die erforderliche laufende Bewertung der Immobilien mindestens einmal jährlich nach Maßgabe von § 271 KAGB i. V. m. §§ 168 und 169 KAGB ebenfalls durch qualifizierte externe Bewerter unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sowie der darauf basierenden internen Richtlinien der KVG. Die Immobilien werden grundsätzlich mit dem zuletzt von dem jeweils einbezogenen externen Bewerter ermittelten Verkehrswert angesetzt. Für den Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb der Immobilien sind diese mit deren jeweiligem Kaufpreis anzusetzen. Ist die KVG der Auffassung, dass der Kaufpreis aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist, so ist der Verkehrswert neu zu ermitteln. Der externe Bewerter hat im Vorfeld der Erstellung der Bewertungsgutachten zwingend an einer Objektbesichtigung teilzunehmen.

4.14.3 Bewertung der Liquiditätsreserve

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder sind zum Verkehrswert zu bewerten,

sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt.

4.14.4 Bewertungsverfahren

Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie

Zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist gemäß § 30 Abs. 1 (KARBV) in der Regel der Ertragswert der Immobilie anhand eines am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannten 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 Bewerbers erforderlich oder zweckmäßig erscheint.

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

Ermittlung des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert je Anteil der Investmentgesellschaft ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwerts des Gesellschaftsvermögens der Investmentgesellschaft durch die Zahl der in den Verkehr gelangten Anteile (Anteilswert), wobei für die Zwecke der Berechnung des Nettoinventarwerts eine nominale gezeichnete Kommanditeinlage in Höhe von 1.000 Euro als ein Anteil herangezogen wird. Der Gesamtwert des Gesellschaftsvermögens der Investmentgesellschaft ist aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten zu ermitteln (Nettoinventarwert). Zur Bestimmung der Verkehrswerte der Vermögensgegenstände werden die oben angeführten gesetzlichen oder marktüblichen Verfahren zugrunde gelegt. Die Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil erfolgt mindestens einmal jährlich.

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

4.15 Liquiditätsmanagement

Die KVG verfügt für die Investmentgesellschaft über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem, welches im Einklang mit der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie und der Struktur der Investmentgesellschaft als geschlossener inländischer Publikums-AIF, bei dem keine ordentlichen Kündigungsmöglichkeiten und somit keine Rücknahme oder Umtausch von Anteilen vorgesehen sind, steht. Durch dieses Liquiditätsmanagement soll unter anderem die Zahlungsfähigkeit der Investmentgesellschaft sowie ein effizienter Zahlungsverkehr fristgerecht sichergestellt werden.

Das Liquiditätsmanagementsystem entspricht insbesondere den Anforderungen des § 30 KAGB, den ergänzenden Anforderungen der Europäischen Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie Verlautbarungen der BaFin. Die KVG hat hierzu schriftliche Grundsätze und wirksame Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der von ihr verwalteten Investmentvermögen und damit im vorliegenden Fall der Investmentgesellschaft zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen der Investmentgesellschaft mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft deckt. Die KVG überprüft die dokumentierten Grundsätze und Verfahren für das Liquiditätsmanagement mindestens einmal jährlich und aktualisiert sie bei Änderungen oder neuen Vorkehrungen. Sie berücksichtigt in ihrem Liquiditätsmanagementsystem und den betreffenden Verfahren angemessene Eskalationsmaßnahmen, um zu erwartende oder tatsächliche Liquiditätsengpässe oder andere Notsituationen der Investmentgesellschaft zu bewältigen. Die KVG hat unter Berücksichtigung der Anlagestrategie adäquate Limits für die Liquidität oder Illiquidität der Investmentgesellschaft festgesetzt und überwacht deren Einhaltung fortlaufend.

Die KVG führt unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils der Investmentgesellschaft und der Anlegerart mindestens jährlich Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des verwalteten Investmentvermögens bewerten kann. Die Stresstests erfolgen dabei unter Zugrundelegung von sowohl normalen als auch außergewöhnlichen Liquiditäts-/Marktbedingungen. Im Hinblick auf das Ergebnis von Stresstests handelt die KVG im besten Interesse der Anleger.

4.16 Volatilität

Das Investmentvermögen weist durch seine Zusammensetzung – Vermögensgegenstände bzw. Anlageobjekte und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen – und durch die für die Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile an dem Investmentvermögen auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann. Auf das unter »Marktrisiken« auf Seite 39 dargestellte Risiko »Wertentwicklung/Volatilität« in Kapitel 5.2 wird entsprechend verwiesen.

4.17 Primebroker

Hinsichtlich des Investmentvermögens bestehen keine Vereinbarungen mit einem Primebroker im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 30 KAGB.

5. Risikohinweise

5.1 Risikoprofil der Investmentgesellschaft

Bei dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung, die mit Risiken verbunden ist. Der Anleger nimmt am Vermögen und am Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Investmentgesellschaft gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in die Investmentgesellschaft birgt neben der Chance auf Erträge in Form von Auszahlungen und den im Zusammenhang mit der Veräußerung der Vermögensgegenstände ggf. erzielbaren Veräußerungserlös auch Verlustrisiken.

Die nachfolgend aufgeführten Risiken stellen die bekannten und als wesentlich erachteten Risiken dar und beschreiben insofern das aktuelle Risikoprofil der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens. Das Risikoprofil der Investmentgesellschaft wird durch Markt-, Kredit-, Liquiditäts-, Gegenparteirisiken, operationelle und steuerliche Risiken bestimmt. Darüber hinaus bestehen Gesellschafterrisiken, die nicht im Rahmen eines Risikomanagementsystems abgebildet werden können. Alle einzeln dargestellten Risiken können auch kumuliert oder aber auch in einer besonders starken Ausprägung eintreten und somit die negativen Auswirkungen auf die Investmentgesellschaft und den Anleger verstärken. Dies kann für den Anleger zum vollständigen Verlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag sowie zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens führen.

Die Risikohinweise beziehen sich ausschließlich auf natürliche oder juristische Personen, Stiftungen oder Personenhandels-gesellschaften mit Wohnsitz bzw. Sitz in Deutschland. Die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse eines Anlegers können nachfolgend nicht berücksichtigt werden und zu individuellen Risiken des betreffenden Anlegers führen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest und kann zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Die Investmentgesellschaft investiert in zwei Immobilien, bei denen aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten (Büro- und Dienstleistungsnutzung bzw. Hotelnutzung) in Verbindung mit der jeweiligen Mieterstruktur bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB gilt damit als erfüllt. Neben den beiden Immobilien gibt es jedoch keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit den Anlageobjekten ggf. ausgleichen oder deren Intensität mindern könnten. Zukünftige Änderungen der wirtschaftlichen, steuerlichen, rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft und damit auch die Werthaltigkeit der Beteiligung nachteilig beeinflussen. Für den wirtschaftlichen Erfolg der Beteiligung an der Investmentgesellschaft wird keine Gewähr übernommen. Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger

seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Es besteht kein Anspruch auf Rückzahlung der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

Eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit des Eintretens der nachfolgend beschriebenen Risiken kann nicht gemacht werden. Auch die Reihenfolge der nachfolgend dargestellten Risiken ist kein Maßstab für die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken oder für das Ausmaß ihrer potenziellen Auswirkungen. Unabhängig von den hier dargestellten Risiken können heute nicht bekannte und/oder unvorhersehbare Entwicklungen das Ergebnis der Beteiligung negativ beeinflussen.

5.2 Risiken der Anlagepolitik und -strategie

Die nachfolgend dargestellten Markt-, Kredit-, Liquiditäts-, Gegenparteirisiken, operationelle und steuerliche Risiken können das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft verschlechtern. Dies kann für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Ausbleiben der prognostizierten Auszahlungen sowie zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen. Sofern es beim Anleger zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens kommen kann, wird auf das maximale Risiko an entsprechender Stelle hingewiesen.

5.2.1 Marktrisiken

Marktentwicklung/Standort

Regionale Einflussgrößen sowie allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen können die Immobilieninvestition der Investmentgesellschaft maßgeblich beeinflussen. So kann eine negative Marktentwicklung die Vermietungssituation und die Werthaltigkeit der Anlageobjekte unabhängig von deren Eigenschaften verschlechtern, da beispielsweise die Nachfrage nach Büro- und Hotelimmobilien am Standort Freiburg im Breisgau zurückgeht. Auch können Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und der Arbeits- oder Übernachtungsgewohnheiten Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilien der Investmentgesellschaft negativ beeinflussen. Die angestrebte Entwicklung des Investmentvermögens ist unter anderem auch davon abhängig, wie sich am Standort der erworbenen Anlageobjekte die Nachfrage nach vergleichbaren Immobilien entwickelt. Es ist nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Immobilien im Umfeld der Anlageobjekte auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähige Immobilien in der Umgebung der Anlageobjekte geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Arbeits- und/oder Übernachtungsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig.

Wertentwicklung/Volatilität

Die nachhaltige Ertragskraft und Wertentwicklung der Büro- und der Hotelimmobilie sind nicht vorhersehbar. Sie werden von zahlreichen Faktoren, wie Standort und Standortentwicklung (siehe

auch das vorstehende Risiko »Marktentwicklung/Standort«, demografische Entwicklung, Erhaltungszustand und Ausstattung der jeweiligen Immobilie, alternative Nutzungsmöglichkeiten, technischer Fortschritt, Mietentwicklung und Vermietungsstand sowie den wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, beeinflusst. Zudem wirkt sich eine etwaige Wertsteigerung der Immobilien erst zugunsten der Anleger aus, wenn insbesondere die in der Investitionsphase angefallenen Initialkosten, die nicht zur Wertbildung der Immobilien beitragen, in vollem Umfang durch eine Wertsteigerung aufgeholt wurden. Auch eine geringere Inflationsrate und somit niedrigere als die prognostizierten Mieteinnahmen sowie die Restlaufzeit von Mietverträgen zum Zeitpunkt der Veräußerung können sich negativ auf die Höhe des jeweils prognostizierten Verkaufspreises auswirken. Der Verkauf der beiden Immobilien ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. Das Investmentvermögen kann insofern eine erhöhte Volatilität aufweisen. Es besteht das Risiko, dass die Büro- und/oder die Hotelimmobilie zeitweise oder überhaupt nicht veräußert werden kann/können, der jeweils prognostizierte Verkaufspreis bzw. Kaufpreisfaktor nicht erzielt wird und/oder die Veräußerung zu einem anderen Zeitpunkt als angenommen durchgeführt wird. Die Auszahlungen an die Anleger können dadurch später als geplant erfolgen. Auch kann das gemäß Gesellschaftsvertrag feste Enddatum der Investmentgesellschaft (auch im Fall von Verlängerungen) die Investmentgesellschaft dazu zwingen, die Immobilien in einem bestimmten und ggf. engen Zeitraum zu veräußern, was den erzielbaren Veräußerungserlös nachteilig beeinträchtigen kann. In der Folge kann auch der Nettoinventarwert je Anteil einer erhöhten Volatilität unterliegen. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile an dem Investmentvermögen auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann.

5.2.2 Kreditrisiken

Fremdfinanzierung der Anlageobjekte

Die Finanzierung des Kaufpreises der Büroimmobilie und des Kaufpreises der Hotelimmobilie erfolgt zum Teil über ein langfristiges Darlehen, das durch die Investmentgesellschaft aufgenommen wurde. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in zwei Tranchen voraussichtlich im November 2016 sowie im Mai 2017. Es besteht das Risiko, dass die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehensvertrags nicht erfüllt werden, was zur Rückabwicklung des Investmentvermögens führen kann.

Sollte die Investmentgesellschaft während der Darlehenslaufzeit aufgrund fehlender Einnahmen aus Mietraten nicht oder nicht rechtzeitig in der Lage sein, ihren Verpflichtungen aus der Fremdfinanzierung, wie Zins- und Tilgungsleistungen, eventuelle Vorfälligkeitsentschädigungen (z. B. bei einem vorzeitigen Verkauf der Immobilien) oder sonstige Kosten, die den finanzierenden Banken entstehen können, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre bei der Investmentgesellschaft führen. Zudem hat die finanzierende Bank das Recht, weitere bankübliche Sicherheiten von der Investmentgesellschaft zu verlangen oder das Darlehen zu kündigen und fällig zu stellen. Weiterhin kann die finanzierende Bank bei Eintritt eines Ereignisses, das geeignet

erscheint, den Wert des Anlageobjekts zu beeinflussen, eine Neubewertung durch einen von ihr ausgewählten Gutachter durchführen zu lassen. In der Folge kann es durch die finanzierende Bank zu einer Verwertung der beiden Immobilien kommen. Dasselbe gilt auch bei einem Verstoß gegen die vertraglichen Verpflichtungen und Rahmenbedingungen aus dem Darlehensvertrag. So kann eine Änderung der Beherrschungsverhältnisse bei der Investmentgesellschaft (Change of Control), ein Verstoß gegen die Bestimmungen des KAGB, die Nichteinhaltung der vertraglich vereinbarten Kapitaldienstfähigkeit und der Kennzahl Loan-to-Value (LTV, Verhältnis der Darlehensvaluta zum Marktwert der Immobilien) zu Sondertilgungen, einem erhöhten Zinsaufwand, Verpfändung von Bankguthaben zugunsten der finanzierenden Bank oder zur außerordentlichen Kündigung des Darlehensvertrags führen. Bei Sondertilgungen fallen zudem Vorfälligkeitsentschädigungen an. Die Verbindlichkeiten aus dem Darlehen sind gegenüber dem Eigenkapital der Investmentgesellschaft vorrangig zu bedienen.

Die langfristige Fremdfinanzierung hat eine Laufzeit bis zum 31.10.2027. Sofern bei einer Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft über den 31.10.2027 hinaus eine ggf. erforderliche Anschlussfinanzierung nicht abgeschlossen werden kann, besteht ebenfalls das Risiko einer Verwertung der Immobilien durch die finanzierende Bank.

Leverage-Risiko

Durch die Aufnahme des langfristigen Darlehens wird die Eigenkapitalrentabilität der Investmentgesellschaft gesteigert. Es besteht das Risiko eines negativen Leverage-Effekts, der dann eintritt, wenn die Gesamtkapitalrendite der Investition im Zeitablauf unter den Zinssatz des Darlehens fällt. Dies kann zur Insolvenz der Investmentgesellschaft führen.

Die im KAGB verankerten Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung von Vermögensgegenständen sind spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs einzuhalten. Es besteht das Risiko, dass im Falle eines Überschreitens der gesetzlichen Grenzen Maßnahmen erforderlich sind (z. B. außerplanmäßige Rückführung des langfristigen Darlehens, Verkauf einer Immobilie) bzw. durch die BaFin angeordnet werden, die zur Rückabwicklung der Investmentgesellschaft führen können.

Zinsänderungsrisiko der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung

Die Investmentgesellschaft nimmt eine Eigenkapital-Zwischenfinanzierung in Anspruch, welche sukzessive durch die Kommanditeinlagen der Anleger zurückgeführt wird. Sofern der Zinsaufwand für die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung in der Platzierungsphase höher ist als die hierfür auf das noch nicht platzierte Eigenkapital eingesparte Auszahlung, kann dies zu erhöhten Aufwendungen in der Investmentgesellschaft führen.

5.2.3 Liquiditätsrisiken

Die Investmentgesellschaft bezieht ihre laufenden Einnahmen ausschließlich aus der Vermietung der beiden Immobilien, der möglichen Verzinsung bestehender Guthaben bei Banken und aus der letztendlichen Veräußerung der beiden Immobilien. Es besteht

das Risiko, dass die über die Laufzeit der Investmentgesellschaft kalkulierten Einnahmen aus Ursachen heraus, die im Rahmen dieses Kapitels erläutert werden, geringer als erwartet ausfallen, zu einem späteren Zeitpunkt anfallen oder ausbleiben sowie höhere als kalkulierte Kosten oder zusätzliche Kostenpositionen anfallen, die die langfristige Liquiditätsplanung der Investmentgesellschaft verschlechtern. Gesetzliche Änderungen oder vertragliche Abreden (z. B. im Rahmen der Fremdfinanzierung) können zudem die Verwendung freier Liquidität einschränken oder sogar verbieten. Ferner kann abhängig von der aktuellen Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank nicht ausgeschlossen werden, dass für Bankguthaben Negativzinsen in Rechnung gestellt werden. Diese Risiken können zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bei der Investmentgesellschaft bis hin zu deren Insolvenz führen.

5.2.4 Gegenparteirisiken

Platzierung

Sofern das vorgesehene Emissionskapital nicht fristgerecht und vollständig platziert wird und der Platzierungsgarant und der Patronatsgeber ihren vertraglichen Verpflichtungen im Falle der Inanspruchnahme nicht oder nicht vollständig nachkommen, besteht das Risiko der Rückabwicklung oder Insolvenz der Investmentgesellschaft.

Vertragspartner- und Vertragserfüllungsrisiko

Die Investmentgesellschaft schließt verschiedene Verträge mit verschiedenen Vertragspartnern ab. Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht bzw. nicht vollständig nachkommen oder ggf. vorhandene Kündigungsmöglichkeiten wahrnehmen. Die jeweiligen Vertragsparteien können einzelne Vertragsbestimmungen unterschiedlich auslegen. Darüber hinaus kann auch die Verschlechterung der Bonität, der Qualität und wirtschaftlichen Leistungskraft von Vertragspartnern (z. B. KVG, Mieter, Platzierungsgarant, Verkäufer) negative Auswirkungen auf die Vertragserfüllung und die prognostizierten Ergebnisse der Investmentgesellschaft haben. Im Falle eines Rechtsstreits kann ein mit der Sache befasstes Gericht bzw. Schiedsgericht eine für die Investmentgesellschaft nachteilige Auffassung vertreten. Außerdem können anfallende Rechtsverfolgungskosten zu Lasten der Investmentgesellschaft gehen. Zudem können vertraglich vereinbarte kurze Verjährungsfristen und betragsmäßige Haftungsbegrenzungen zur Beschränkung von Schadensersatzansprüchen führen. Müssen Verträge der Investmentgesellschaft während der Laufzeit des Investmentvermögens verlängert werden, so besteht das Risiko, dass sich die Konditionen des jeweiligen Vertrags aus Sicht der Investmentgesellschaft verschlechtern. Gleiches gilt, sofern Verträge mit neuen Geschäftspartnern nur zu abweichenden Bedingungen verhandelt werden können. Abhängig vom Grad der Risiko-realisation können bei der Investmentgesellschaft erhöhte Aufwendungen anfallen.

Mieteinnahmen

Es besteht das Risiko, dass ein oder mehrere Mieter und/oder der Mietgarant seinen/ihren finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Investmentgesellschaft nicht, nicht unverzüglich bzw. nicht in

voller Höhe nachkommt/nachkommen. Ebenso kann eine Bonitätsverschlechterung oder Insolvenz eines Mieters eintreten. Die Bonität eines Mieters in der Vergangenheit ist keine verlässliche Indikation oder Garantie für dessen künftige Bonität. Ein mit Insolvenz zusammenhängender Mieterwechsel und eine Verschlechterung der Konditionen bei der Anschlussvermietung oder ein (auch teilweiser) Leerstand können zu einer unter Umständen erheblichen Verringerung der Mieteinnahmen führen. Es ist auch möglich, dass bei einem Mieterwechsel die Laufzeit eines neu abgeschlossenen Mietvertrags kürzer ist als die Laufzeit des ursprünglichen Mietvertrags.

Mietanpassung

Die Mietverträge sehen regelmäßige Mietanpassungen in vertraglich definierten Verhältnissen an die Veränderung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts vor und es wurden im Rahmen der Ankaufskalkulation Annahmen über die Entwicklung der Miete über den geplanten Halbezeitraum getroffen. Sofern sich der Verbraucherpreisindex schlechter entwickelt als angenommen, kann die tatsächliche Entwicklung der Mieten hinter den unterstellten Annahmen zurückbleiben, sodass sich geringere tatsächliche Mieteinnahmen als zum Ankaufszeitpunkt kalkuliert ergeben. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass mietvertraglich vereinbarte Mietanpassungen aufgrund gesetzlich geänderter Regelungen oder unwirksamer Mietvertragsklauseln nicht in der angenommenen Höhe und/oder zu den geplanten Zeitpunkten vorgenommen werden können. In den vorstehenden Fällen können sich erhebliche negative Folgen für die Werthaltigkeit der Anlageobjekte der Investmentgesellschaft ergeben.

Anschlussvermietung und Leerstand

Die Mietverträge sehen unterschiedliche Vertragslaufzeiten vor. Sowohl nach regulärer als auch nach außerordentlicher Beendigung der Mietverträge besteht das Risiko, dass Anschlussvermietungen nicht oder nur zu schlechteren als den zuletzt geltenden Konditionen gelingen, vor allem wenn diese über der marktüblichen Miete für die angebotenen Flächen rangieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mietflächen ggf. auf Kosten der Investmentgesellschaft für mehrere Nachmieter unterteilt und umgebaut werden müssen. Verbunden damit kann es zu Leerstandszeiten kommen, in denen der Investmentgesellschaft Kosten für den Unterhalt der Immobilie entstehen. Weitere Umbau- und/oder Modernisierungsmaßnahmen können erforderlich sein. Unter Umständen sind auch weitere Vereinbarungen mit potenziellen Nachmietern zu treffen, um die Attraktivität für den Abschluss eines Mietvertrags zu erhöhen. Darunter können z. B. mietfreie Zeiten, Sonderkündigungsrechte oder Zuschüsse zu Mietereinbauten fallen. Ausbleibende oder verringerte Mieteinnahmen, Leerstandszeiten, Maklerprovisionen sowie etwaige notwendige Umbau-, Modernisierungs- oder Renovierungsmaßnahmen und sonstige damit verbundene Kosten (z. B. Rechtsberatungskosten) können das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft schmälern. Sollte die Investmentgesellschaft dadurch nicht mehr in der Lage sein, ihre laufenden Verbindlichkeiten zu begleichen, kann dies zur Insolvenz der Investmentgesellschaft führen.

Der Verkäufer der Immobilien hat für die noch nicht vermieteten Flächen eine für 18 Monate zeitlich befristete und in der Höhe begrenzte Mietgarantie abgegeben, welche mit dem Übergabetag der Büroimmobilie (voraussichtlich im November 2016) beginnt. Die Mietgarantie umfasst neben einer kalkulierten Grundmiete die auf die Mietgarantief Flächen entfallenden Neben- und Betriebskosten. Die Mietgarantie wird durch einen Einbehalt vom Kaufpreis in Höhe von 291.264,04 Euro besichert. Während des Mietgarantiezeitraums ist die Investmentgesellschaft bzw. die KVG nicht berechtigt, parallel zum Verkäufer Mietgarantief Flächen an Dritte aktiv zu vermarkten. Es besteht das Risiko, dass der Mietgarant seinen Verpflichtungen aus der Mietgarantie nicht nachkommen kann oder will und der Einbehalt vom Kaufpreis für die Mietgarantie nicht ausreicht, um etwaige Mietausfälle und Anschlussvermietungskosten abzudecken.

5.2.5 Operationelle Risiken

Ausfallrisiko

Die Investmentgesellschaft investiert in zwei Immobilien, bei denen aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten (Büro- und Dienstleistungsnutzung bzw. Hotelnutzung) in Verbindung mit der jeweiligen Mieterstruktur bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB gilt damit als erfüllt. Neben den beiden am Standort Freiburg im Breisgau belegenen Immobilien investiert die Investmentgesellschaft jedoch in keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit den Immobilien ggf. ausgleichen oder deren Intensität mindern können. Eine Diversifikation der standortbedingten Risiken findet demnach nicht statt. Nachteilige Entwicklungen am Standort der Immobilien können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder eine andere Anlageklasse ausgeglichen werden.

Aussagen und Angaben Dritter / Prognoserisiko

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die getroffenen Annahmen, Schätzungen, Prognosen sowie Aussagen und Angaben Dritter hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung der Investmentgesellschaft, welche diesem Verkaufsprospekt zugrunde liegen, später als unzutreffend erweisen. Das Erreichen der prognostizierten Auszahlungen ist von einer Vielzahl von unbeeinflussbaren Faktoren (z. B. zukünftige Inflationsentwicklung, Wertentwicklung der Immobilien) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer ab.

Rückabwicklungsrisiko / Fertigstellungsrisiko / Anpassungs- bzw. Änderungsrisiko

Sowohl die Büro- als auch die Hotelimmobilie werden im Rahmen der Quartiersentwicklung »Heinrich-von-Stephan Businessmile« errichtet. Die Errichtung der Immobilien im Rahmen einer Entwicklung des Gesamtareals bedeutet, dass die Einzelgrundstücke und die zu errichtenden Immobilien in einem höheren Maße als im Normalfall miteinander funktional und technisch verknüpft sind, grundstücksüberschreitende Nutzungen erforderlich und Änderungen und Anpassungen nicht auszuschließen sind. Der Kaufvertrag räumt demgemäß dem Verkäufer grundsätzlich das Recht

ein, Änderungen vorzunehmen, sofern diese baurechtlich und/oder technisch erforderlich oder zweckmäßig sind. Dabei ist eine Auseinandersetzung zwischen den Vertragsparteien, ob eine Anpassung oder Änderung zumutbar ist und ob ein finanzieller Ausgleich angemessen erscheint, nicht ausgeschlossen. Die Errichtung der Immobilien im Rahmen einer Gesamtentwicklung beinhaltet das Risiko, dass Abweichungen gegenüber den ursprünglichen Planungen und/oder Terminüberschreitungen erfolgen.

Die Nachbarvereinbarung, welche die Eigentümer der Einzelgrundstücke wechselseitig berechtigt und verpflichtet und dem Verkäufer das Recht einräumt, notwendige Dienstbarkeiten insbesondere im Hinblick auf grundstücksüberschreitende Nutzungen zu begründen, ist mit dem Risiko verbunden, dass Konflikte über den Umfang der Duldung von Belastungen und Beschränkungen und die Verteilung der damit verbundenen Kosten entstehen. Auch ist nicht auszuschließen, dass die Regelungen in der Nachbarvereinbarung nicht ausreichend sind, um die Gesamtbaumaßnahme reibungslos abzuwickeln.

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögen ist der Kaufvertrag über die Büro- und Hotelimmobilie noch nicht in vollem Umfang vollzogen. Der Kaufvertrag sieht demgemäß eine Vielzahl von Rücktrittsrechten teilweise für beide Parteien und teilweise lediglich für eine Partei vor, was zu Rückabwicklungsrisiken führt. So besteht beispielsweise ein Rücktrittsrecht für beide Parteien, wenn der Kaufpreis für den Kaufgegenstand Hotel nicht bis zum 30.06.2018 fällig geworden ist oder der Mietvertrag über die Hotelimmobilie vor Übergang aufgehoben oder beendet wurde oder der Kaufvertrag im Hinblick auf die Büroimmobilie rückabgewickelt wurde. Ausschließlich der Verkäufer hat u. a. ein Rücktrittsrecht, wenn der Kaufpreis nicht termingerecht bezahlt wird oder die Investmentgesellschaft und/oder die Verwahrstelle ihre Zustimmung zur Eintragung einer Dienstbarkeit verweigert, obwohl die Investmentgesellschaft zur Zustimmung verpflichtet ist.

Ferner hat die Investmentgesellschaft im Falle des Rücktritts vom Kaufvertrag und der damit einhergehenden Nichtabnahme des langfristigen Darlehens der finanzierenden Bank den dadurch entstehenden Schaden (insbesondere den Refinanzierungsschaden) zu ersetzen. Auch müssen ggf. bereits verauslagte Transaktionskosten von der Investmentgesellschaft getragen werden.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die Hotelimmobilie zu einem späteren Zeitpunkt als geplant fertiggestellt wird und sich der Mietbeginn entsprechend verzögert. Die Investmentgesellschaft hat in diesem Fall keinen Anspruch auf Ersatzleistung durch den Verkäufer, dies kann für den Anleger zu geringeren oder ausbleibenden Auszahlungen führen.

Garantien / Sachmängelhaftung / Baumängel / Altlasten

Der Verkäufer hat für eine Vielzahl von Aussagen verschuldens-unabhängige Garantien abgegeben, die unter Kapitel 4.4 »Kaufvertrag«, Seite 22 aufgezählt sind. Bei Verletzung einer Garantie besteht das Risiko, dass der Investmentgesellschaft kein Anspruch auf Schadensersatz oder auf sonstigen Nachteilsausgleich zusteht, weil ihr die Unrichtigkeit der Garantie hätte bekannt sein

können, z.B. weil die betreffende Information im Datenraum vorhanden war. Ferner sieht der Kaufvertrag Haftungshöchstbeträge vor.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilien mit Baumängeln behaftet sind, die bei der Abnahme nicht festgestellt oder falsch eingeschätzt werden. Die Kosten für die Beseitigung von Baumängeln sind von der Investmentgesellschaft zu tragen, sofern diese nicht durch die verschuldensabhängige Sachmängelhaftung des Verkäufers abgedeckt werden. Es besteht das Risiko, dass Mängel erst nach Ablauf der Verjährungsfristen festgestellt werden oder dass Mängelbeseitigungsansprüche aufgrund von Ansprüchen gegen Dritte, z.B. gegen den Generalunternehmer, nicht durchsetzbar sind. Werden Mängel festgestellt und macht die Investmentgesellschaft von ihrem Recht auf Kaufpreiseinbehalt Gebrauch, besteht die Gefahr, dass die Kosten für die Mängelbeseitigung und für Restarbeiten zu niedrig geschätzt werden.

Es besteht ferner das Risiko, dass im Nachhinein Baumängel auftreten oder später bei der Abnahme von Modernisierungsmaßnahmen Baumängel nicht erkannt werden. Sollte die Beseitigung von Baumängeln unabhängig von der Übernahme der Kosten durch die Investmentgesellschaft oder einen Dritten nicht möglich sein oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden, kann dies zu einer Wertminderung der Büro- und/oder der Hotelimmobilie führen. Im Verhältnis zu Mietern kann es zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen kommen. Die Kündigung von Mietverträgen ist in diesem Fall nicht ausgeschlossen.

Die Anlageobjekte stehen auf dem ehemaligen Gelände der Oberpostdirektion Freiburg. Das Altlastenkataster der Stadt Freiburg im Breisgau hat gemäß Auskunft vom 28.10.2015 die Grundstücke der Anlageobjekte für nicht altlastenverdächtig befunden. Der Verkäufer garantiert, dass im Zeitpunkt der Beurkundung keine sonstigen Altlasten, schädlichen Veränderungen von Boden, Bodenluft und Grundwasser bekannt sind. Auch garantiert der Verkäufer, dass zum Zeitpunkt des jeweiligen Übergabetags der Büro- und der Hotelimmobilie die Bauwerke frei von Bauschadstoffen sind. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass künftig Altlasten im Boden und im Grundwasser unter der Büro- und/oder Hotelimmobilie festgestellt oder in den Anlageobjekten schädliche Baustoffe entdeckt werden. Auch könnte sich durch eine künftige Rechtsänderung die Situation ergeben, dass Baumaterialien, die nach aktueller Rechtslage in der entsprechenden Immobilie verbleiben können, zukünftig aus dieser entfernt werden müssen. Die Investmentgesellschaft hat zukünftig festgestellte Altlasten bzw. schädliche Baustoffe auf eigene Kosten zu beseitigen. Zudem können künftig festgestellte Verunreinigungen des Grundstücks bzw. festgestellte Bauschadstoffe die Nutzbarkeit und damit auch die Werthaltigkeit der Büro- und/oder Hotelimmobilie erheblich reduzieren. Im Verhältnis zu den Mietern kann es zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen führen. Auch ist die Kündigung von Mietverträgen in solchen Fällen nicht ausgeschlossen.

Beschädigung, Untergang, Zerstörung und begrenzter Versicherungsschutz

Wird die Büroimmobilie z.B. durch (Teil-) Überflutung, Erdbeben oder andere unvorhersehbare Ereignisse derart zerstört oder

erheblich beschädigt, dass ihre vertragsgemäße Nutzung nicht mehr möglich ist, enden die Mietverträge erst, nachdem der Vermieter erklärt hat, dass er einen Wiederaufbau nicht binnen angemessener Frist durchführen werde. Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete ruht in diesem Fall, sodass die Investmentgesellschaft einen entsprechenden Einnahmefall erleidet. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass im Zusammenhang mit der Beschädigung oder Zerstörung der Immobilie Mieter oder sonstige Dritte Ansprüche geltend machen, die für die Investmentgesellschaft mit Kosten verbunden sind, für die keine Versicherung besteht. Auch können unbekannte Schäden an der Immobilie zu Einnahmefällen führen.

Wird die Hotelimmobilie z.B. durch (Teil-) Überflutung, Erdbeben oder andere unvorhersehbare Ereignisse zerstört oder beschädigt mit der Folge, dass ihre vertragsgemäße Nutzung nicht mehr möglich ist, ist die Investmentgesellschaft unter bestimmten Voraussetzungen zur Wiederherstellung verpflichtet, sofern volle Versicherungsdeckung für die Kosten der Wiederherstellung gegeben ist. Die Zahlungspflicht des Mieters ruht während der Wiederherstellung, was ebenfalls zu entsprechenden Einnahmefällen der Investmentgesellschaft führt. Ferner besteht die Gefahr, dass die Investmentgesellschaft mit zusätzlichen Kosten im Zusammenhang mit der Wiederherstellung der Immobilie belastet wird, weil die Wiederherstellungskosten nicht in vollem Umfang von der Versicherungsdeckung umfasst sind. Generell besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft bei Beschädigung, Untergang, Zerstörung oder in sonstigen Schadensfällen Kosten zu tragen hat, weil sich der Umfang der von ihr abgeschlossenen Versicherungen als nicht ausreichend herausstellt oder die Versicherung aufgrund von Klauseln in den Versicherungsbedingungen oder wegen Änderung der Versicherungsbedingungen oder aus sonstigen Gründen entsprechende Kosten nicht oder nicht in vollem Umfang trägt.

Instandhaltung und Instandsetzung

Es besteht das Risiko, dass die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung nicht in ausreichender Höhe kalkuliert wurden, dass die Mieter den Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten nicht in dem vertraglich vereinbarten Umfang nachkommen oder dass zukünftige gesetzliche Regelungen (z.B. zu Brandschutzbestimmungen), technischer Fortschritt oder Marktveränderungen Modernisierungsmaßnahmen notwendig machen, deren Kosten nicht auf die Mieter umlegbar sind. In der Folge hat die Investmentgesellschaft die Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Sofern der Investmentgesellschaft die zur Zahlung der vorgenannten Kosten benötigte Liquidität fehlt, muss sie hierfür zusätzliches Eigen- oder Fremdkapital aufnehmen.

Risiko im Zusammenhang mit der Verwahrstelle

Es besteht das Risiko, dass es trotz der Tätigkeit der Verwahrstelle zu Fehlverwendungen von Mitteln der Investmentgesellschaft kommt oder dass die Verwahrstelle Zahlungen nicht oder nur verzögert freigibt bzw. ihren vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Durch die Verwahrstelle werden für den Anleger die übrigen mit dem Investmentvermögen verbundenen Risiken nicht begrenzt.

Managementrisiko

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft hängt maßgeblich von der Erfahrung, Kompetenz und Leistung des mit der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens beauftragten Managements der KVG bzw. der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft ab. Ein Missbrauch der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen, Fehler bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der jeweiligen Entscheidungsträger sowie die Verfolgung etwaiger Eigeninteressen können die Entwicklung der Investmentgesellschaft negativ beeinflussen und sich zum Nachteil der Anleger auswirken. Die Anleger haben nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. die Geschäftsführung der Investmentgesellschaft Einfluss zu nehmen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schlüsselpersonen (Mitglieder der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft und/oder wesentliche Mitarbeiter der KVG) während der Laufzeit des Investmentvermögens wechseln bzw. ausscheiden.

Regulierung

Die KVG und die Investmentgesellschaft unterliegen den Bestimmungen des KAGB sowie der Verwaltungsaufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Das KAGB war am 22.07.2013 in Kraft getreten und wurde zuletzt am 18.03.2016 durch das OGAW-V-Umsetzungsgesetz geändert. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens gibt es in Bezug auf das KAGB und die diesem unterliegenden Sachverhalte in vielen Bereichen noch keine etablierte Rechtsprechung oder eine gefestigte Verwaltungspraxis. Es besteht das Risiko, dass im Zuge der sich entwickelnden rechtlichen Anforderungen oder aufgrund von Anordnungen der BaFin Anpassungen hinsichtlich der Konzeption und/oder der Verwaltung der Investmentgesellschaft durch die KVG erforderlich sind. Hierdurch können sich die Kosten der Investmentgesellschaft erhöhen. Es besteht zudem das Risiko, dass die BaFin die vorzeitige Liquidierung oder Abwicklung der Investmentgesellschaft anordnet. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die BaFin bei einem Verstoß gegen aufsichtsrechtliche Pflichten der KVG das Recht zur Verwaltung des Investmentvermögens entzieht.

Interessenkonflikte

Es besteht grundsätzlich das Risiko von Interessenkonflikten, die nicht oder nicht dauerhaft gemindert oder ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens bestehen Umstände und Beziehungen, die im Rahmen dieses Beteiligungsangebots Interessenkonflikte begründen können. So sind die KVG, der persönlich haftende Gesellschafter, der Geschäftsführende Kommanditist, der Co-Investor, der Treuhandkommanditist, der Platzierungsgarant und der Patronatsgeber teilweise gesellschafteridentisch. Darüber hinaus bestehen neben kapitalmäßigen Verflechtungen auch personelle Verflechtungen. Die Gesellschaften sowie die bei diesen Gesellschaften handelnden Personen sind teilweise auch bei anderen von der KVG initiierten Investmentvermögen in gleichen oder ähnlichen Funktionen wie bei der Investmentgesellschaft beteiligt oder tätig. Sie werden diese Funktionen auch künftig bei weiteren von

der KVG konzipierten Investmentvermögen wahrnehmen. Es besteht somit das Risiko, dass für die Investmentgesellschaft handelnde Personen nicht ausschließlich die Interessen der Investmentgesellschaft bzw. der Anleger vertreten, sondern auch eigene Interessen bzw. Interessen verbundener Unternehmen verfolgen. Gesellschaften der Hannover Leasing Unternehmensgruppe können vorübergehend oder dauerhaft, mittelbar oder unmittelbar Anteile an der Investmentgesellschaft erwerben. Folglich besteht das Risiko, dass dies im Rahmen der Willensbildung der Investmentgesellschaft negative Auswirkungen auf die Interessen der Anleger hat.

Die KVG hat Aufgaben der kollektiven Vermögensverwaltung an verschiedene Auslagerungsunternehmen ausgelagert. Zu den Auslagerungsunternehmen gehört auch die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Es besteht das Risiko, dass die KVG ihre laufenden Überwachungs- und Kontrollpflichten sowie ihre Kündigungs- und Weisungsbefugnisse gegenüber den Auslagerungsunternehmen, insbesondere gegenüber ihrer Muttergesellschaft, nicht in der gebotenen Entschiedenheit und Härte ausübt.

Durch die Tätigkeit des Treuhandkommanditisten als Gründungsgesellschafter und Treuhandkommanditist bei anderen von der KVG bereits oder in Zukunft initiierten Investmentvermögen besteht das Risiko, dass sich aus den übrigen Tätigkeiten Zahlungsverpflichtungen oder sonstige Beeinträchtigungen im Geschäftsablauf des Treuhandkommanditisten ergeben, die die Erfüllung der Aufgaben des Treuhandkommanditisten im Rahmen dieses Investmentvermögens negativ beeinflussen. Dies kann bis zur Notwendigkeit des Austauschs des Treuhandkommanditisten führen. Für die Investmentgesellschaft können in diesem Zusammenhang sowie aufgrund einer Beeinträchtigung der Aufgabenerfüllung des Treuhandkommanditisten zusätzliche Kosten entstehen.

Ferner stellt die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung der Investmentgesellschaft zur Verfügung. Soweit es im Rahmen dieses Investmentvermögens auf Entscheidungen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, sei es als Anteilseigner der KVG oder als Finanzierungsgeber, ankommt, besteht das Risiko, dass sich diese Mehrfachfunktion bei ihren Entscheidungen negativ auf die Interessen der Investmentgesellschaft auswirkt.

Risiken aus einer Änderung der Rechtslage

Das Investmentvermögen wurde aufgrund der zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens geltenden Rechtslage in Deutschland konzipiert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Gesetze oder Verwaltungsvorschriften während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ändern (auch rückwirkend) und somit zu einer zusätzlichen Belastung der Investmentgesellschaft mit Kosten für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben bzw. der Einschaltung von rechtlichen oder steuerlichen Beratern führen. Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rechtsprechung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ändert und einzelne oder mehrere, vertraglich

von der Investmentgesellschaft vereinbarte Regelungen als nicht in vollem Umfang wirksam angesehen werden.

5.2.6 Steuerliche Risiken

Allgemeine steuerliche Risiken

Die steuerliche Konzeption des geschlossenen inländischen Publikums-AIF beruht auf der zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens geltenden Steuergesetzgebung sowie der Verwaltungspraxis der Finanzverwaltung in der Bundesrepublik Deutschland. Von einem Antrag auf Erteilung einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörde wurde deshalb abgesehen. Es besteht allgemein das Risiko, dass die Finanzverwaltung in der laufenden Veranlagung oder später im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung (Betriebsprüfung) oder die Gerichte die steuerliche Konzeption des Investmentvermögens anders beurteilen. Zudem kann sich die steuerliche Beurteilung der Investmentgesellschaft durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder die Praxis der Finanzverwaltung ändern. Auch rückwirkende Änderungen von Gesetzen bzw. der bisherigen Besteuerungspraxis, die Änderung bestehender Steuertatbestände sowie die Einführung neuer Besteuerungstatbestände können nicht ausgeschlossen werden. Hierdurch können sich höhere steuerliche Belastungen (zuzüglich Zinsen und anderer Zuschläge) und Rechtsverfolgungskosten auf Ebene der Investmentgesellschaft und der Anleger ergeben.

Die KVG und die Investmentgesellschaft übernehmen keine Steueränderungsrisiken, sodass steuerliche Mehrbelastungen allein und ausschließlich vom Anleger zu tragen sind. Dies kann auch mit zusätzlichen Kosten für den Anleger verbunden sein.

Individuelle Besteuerungssachverhalte, die in der Sphäre des Anlegers liegen, können die Beurteilung der steuerlichen Folgen im Einzelfall ändern. Daher sollten Erwerb, laufende Verwaltung und Veräußerung eines Anteils an der Investmentgesellschaft stets mit einem steuerlichen Berater geklärt werden.

Über die Festsetzung der Besteuerungsgrundlagen sowie die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung abschließend erst nach einer steuerlichen Außenprüfung (Betriebsprüfung). Kommt die Finanzverwaltung hier zu einer abweichenden steuerlichen Beurteilung, kann es für die Investmentgesellschaft bzw. für den Anleger zu höheren Steuern und auch zu Mehrbelastungen (z. B. Rechtsverfolgungskosten, Nachzahlungszinsen) kommen. Steuernachzahlungen wären dann ggf. mit 6 % p. a. zu verzinsen (§ 233 a in Verbindung mit § 238 AO). Die KVG und die Investmentgesellschaft übernehmen keine Betriebsprüfungsrisiken.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass für den Anleger Steuererzahlungen festgesetzt werden, ohne dass durch die Investmentgesellschaft entsprechende Auszahlungen erfolgen. Der Anleger hat in diesem Fall die Steuerschuld aus seinem sonstigen Vermögen zu zahlen. Übersteigen diese Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Anlegers, so kann dies zu seiner Insolvenz führen (siehe auch Abschnitt 5.4 »Maximales Risiko«, Seite 48).

Ertragsteuern

Das Beteiligungsangebot beruht auf der Annahme, dass die Investmentgesellschaft mit der Vermietung der Immobilien sowie der Zinserträge ausschließlich vermögensverwaltend tätig ist. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung entgegen den Annahmen in diesem Verkaufsprospekt teilweise gewerbliche Tätigkeiten der Investmentgesellschaft annimmt mit der Folge, dass sämtliche Erträge auf der Ebene der Investmentgesellschaft als Einkünfte aus Gewerbebetrieb festgestellt und dem Anleger anteilig zugerechnet werden. Der dann nach dem Betriebsvermögensvergleich zu ermittelnde Gewinn unterläge einschließlich der Hinzurechnungsbeträge nach § 8 GewStG dann auch der Gewerbesteuer. Darüber hinaus würde ein etwaiger erzielter Veräußerungsgewinn auf der Ebene der Investmentgesellschaft der Gewerbesteuer unterliegen. Auf Ebene des Anlegers unterliegen die gewerblichen Einkünften einschließlich eines Veräußerungsgewinns auch der Einkommensteuer. Die Steuerbelastung würde – nach Abzug der Tarifiermäßigung gem. § 35 EStG für gezahlte Gewerbesteuer der Investmentgesellschaft – zu einer höheren steuerlichen Belastung führen als angenommen. Soweit die Beteiligung von einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft gehalten wird, würden aufgrund von eventuell festgestellten gewerblichen Einkünfte der Investmentgesellschaft, auch bei dieser insgesamt gewerbliche Einkünfte entstehen (Infektion) mit der Folge der Gewerbesteuerpflicht und der Veräußerungsgewinnbesteuerung.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die prognostizierten Einnahmen oder Ausgaben zu anderen als den angenommenen Zeitpunkten zu- oder abfließen. Dies kann zu abweichenden steuerlichen Bemessungsgrundlagen eines Veranlagungsjahrs führen. Ferner jedoch das Risiko, dass die Finanzverwaltung bei der Ermittlung der ertragsteuerlichen Bemessungsgrundlage Aufwendungen nicht oder nicht vollständig in der prognostizierten Höhe anerkennt, oder eine abweichende Ermittlung der Höhe der steuerlichen Anschaffungskosten der Immobilien vornimmt und/oder die steuerlichen Anschaffungskosten für den abschreibungsfähigen Gebäudeanteil niedriger festsetzt als prognostiziert und sich infolgedessen höhere steuerpflichtige Einkünfte ergeben. Höhere steuerliche Ergebnisse können eine zusätzliche Steuerbelastung für die Anleger zur Folge haben.

Es besteht das Risiko, dass Veräußerungsgewinne, die nach einer zumindest zehnjährigen Halteperiode aus dem Verkauf der Immobilien erzielt werden, im Rahmen einer künftigen Gesetzesänderung oder durch die Einführung von neuen Vorschriften der Besteuerung unterworfen werden. Dies kann für den Anleger zu einer höheren steuerlichen Belastung führen.

Im Falle eines Verkaufs der Immobilie durch die Investmentgesellschaft oder eines Anteils an der Investmentgesellschaft durch einen Anleger (natürliche Person) innerhalb kurzer Zeit (in der Regel innerhalb von fünf Jahren, bei branchennahen Personen innerhalb von zehn Jahren), der seine Beteiligung im Privatvermögen hält, besteht auf der Ebene des Anlegers das Risiko, einen gewerblichen Grundstückshandel mit der Folge von gewerblichen Einkünften zu begründen. Die Finanzverwaltung wird diese Qualifizierung nach aktueller Praxis nur vornehmen, wenn mit

dem Verkauf und weiteren Grundstücksgeschäften des Anlegers die sogenannte »Drei-Objekt-Grenze« überschritten wird. Bei der Beteiligung an der Investmentgesellschaft kann ein Anleger jedoch nur dann einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, wenn er zu mindestens 10 % am Vermögen der Investmentgesellschaft beteiligt ist oder der auf ihn entfallende Verkehrswert der Immobilien oder der Wert seines Anteils an der Investmentgesellschaft im Zeitpunkt der Veräußerung mehr als 250.000 Euro beträgt. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft würde dann zwei so genannte Zählobjekte vermitteln. Ein gewerblicher Grundstückshandel kann zur Folge haben, dass sämtliches privates Immobilienvermögen – mit Ausnahme der selbst genutzten Immobilie – zum betrieblichen Umlaufvermögen zählt und sämtliche Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb ggf. auch rückwirkend zu versteuern sind. Der Ergebnisanteil eines Anlegers mit einem gewerblichen Grundstückshandel wird auf seiner Ebene um die anteilige Abschreibung des Gebäudes erhöht und unterliegt bei ihm der Belastung mit Gewerbe- und Einkommensteuer, sodass sich unter Berücksichtigung eines möglichen Veräußerungsgewinns die Steuerbelastung des Anlegers insgesamt erhöht und er ggf. verpflichtet sein kann, weitere Steuerzahlungen aus seinem Vermögen zu leisten.

Umsatzsteuer

Das steuerliche Konzept geht davon aus, dass die Gebäude der Investmentgesellschaft zu 100 % an Mieter vermietet werden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen und demzufolge die Umsatzsteuer aus Eingangsrechnungen der Investmentgesellschaft zu 100 % vom Finanzamt erstattet wird. Erkennt die Finanzverwaltung diese getroffene Annahme ganz oder teilweise nicht an oder verringert sich durch einen neuen, nicht zum Vorsteuerabzug berechtigten Mieter, die Höhe des Vorsteuererstattungsanspruchs, würde dies die Liquidität der Investmentgesellschaft belasten und die Auszahlungen an die Anleger vermindern.

Grunderwerbsteuer

Der Co-Investor wird nach dem Beitritt der Anleger zur Investmentgesellschaft für einen langfristigen Zeitraum von mindestens fünf Jahren ununterbrochen mit einem Anteil in Höhe von rund 5,53 % an der Investmentgesellschaft beteiligt bleiben. Sofern sich diese Beteiligungsquote entgegen dieser Annahme innerhalb von fünf Jahren, unmittelbar oder mittelbar, verringert, kann dies zu einer fiktiven Grundstücksübertragung nach § 1 Abs. 2a GrEStG führen, die der Belastung mit Grunderwerbsteuer unterliegt. Es besteht das Risiko für die Investmentgesellschaft, dass der Co-Investor die gesellschaftsvertraglich vereinbarte Erstattungsverpflichtung nicht zahlen kann oder nicht zahlen will. In diesem Fall trägt die Investmentgesellschaft zusätzlich die Belastung mit Grunderwerbsteuer. Entsprechend mindern sich die Auszahlungen an die Anleger.

5.3 Gesellschafterrisiken

Die nachfolgenden Risiken werden nicht in einem Risikomanagementsystem für das Investmentvermögen abgebildet, sodass auf diese Risiken lediglich hingewiesen wird. Gesellschafterrisiken können für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen

Ausbleiben der prognostizierten Auszahlungen sowie zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen. Sofern es beim Anleger zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens kommen kann, wird auf das maximale Risiko an entsprechender Stelle hingewiesen.

Haftung der Treugeber und Direktkommanditisten

Ein Anleger verfügt als Treugeber mittelbar über den Treuhänder oder unmittelbar als Direktkommanditist über eine im Handelsregister eingetragene Haftsumme von 1 % der anfänglich übernommenen Pflichteinlage.

Die Haftung eines Kommanditisten ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn und soweit die Haftsumme geleistet ist. Soweit die Haftsumme infolge von Auszahlungen an einen Kommanditisten zurückbezahlt wird, lebt jedoch die persönliche Haftung des Kommanditisten wegen Einlagenrückgewähr gemäß §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 4 HGB wieder auf. Ein Kommanditist kann in einem solchen Fall von Gläubigern der Investmentgesellschaft bis zur Höhe des zurückgezählten Teils seiner Haftsumme persönlich in Anspruch genommen werden. Das gleiche gilt, soweit ein Kommanditist Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Haftsumme herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme sein Kapitalanteil unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird. Der Treugeber haftet in einem solchen Fall über den Freistellungsanspruch des Treuhänders entsprechend.

Der Anspruch der Investmentgesellschaft gegen einen Anleger auf Leistung der Pflichteinlage erlischt, sobald er seine Pflichteinlage erbracht hat. Es besteht jedoch das Risiko, dass der Anleger im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Investmentgesellschaft seine Auszahlungen bzw. Eigenkapitalrückzahlungen in voller Höhe an die Investmentgesellschaft zurückzahlen muss.

Eine Nachhaftung des Anlegers, d. h. eine Haftung nach Ausscheiden des Kommanditisten, ist gemäß § 152 Abs. 6 KAGB grundsätzlich ausgeschlossen. Die aufsichtsrechtliche Regelung des KAGB stellt insoweit eine Abweichung von den handelsrechtlichen Grundsätzen der Haftung des Kommanditisten nach seinem Ausscheiden dar. Danach haftet ein Kommanditist nach seinem Ausscheiden oder im Zeitpunkt der Liquidation der Investmentgesellschaft für bis zu diesem Zeitpunkt begründete Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft noch weitere fünf Jahre in Höhe der vormals eingetragenen Haftsumme nach. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gerichte die Haftung eines ausgeschiedenen Anlegers oder dessen Haftung nach Auflösung der Investmentgesellschaft nach den Regelungen des HGB bemessen. Eine weitergehende Haftung des Anlegers kommt in Betracht analog den §§ 30 und 31 GmbHG bis zur Höhe der insgesamt empfangenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Haftsumme, wenn die Investmentgesellschaft Auszahlungen an den Anleger vorgenommen hat, obwohl die Finanzlage der Investmentgesellschaft dies nicht zuließ und dies beim persönlich haftenden Gesellschafter aufgrund seiner unbeschränkten

gesetzlichen Komplementärhaftung zu einer Unterbilanz führte oder zu einer Zeit erfolgte, in der bereits eine Unterbilanz des persönlich haftenden Gesellschafters bestand. Die Investmentgesellschaft hat in einem solchen Fall analog § 31 Abs. 1 GmbHG einen Rückzahlungsanspruch gegen den Anleger in Höhe der nicht zulässig erhaltenen Auszahlungen. Dieser Rückzahlungsanspruch ist auch nicht durch die Haftsumme begrenzt und kann auch nicht erlassen werden.

Des Weiteren darf auch ein Abfindungsguthaben beim Ausscheiden eines Kommanditisten nicht ausbezahlt werden, wenn bei dem persönlich haftenden Gesellschafter eine Unterbilanz oder eine Überschuldung vorliegt oder die Auszahlung zu einer solchen führen würde. Sollte eine Auszahlung dennoch erfolgen, besteht auch hier ein Rückzahlungsanspruch wie oben beschrieben.

Es besteht das Risiko, dass der Anleger die beschriebenen Zahlungsverpflichtungen aus seinem sonstigen Vermögen zu bedienen hat. Übersteigen diese Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Anlegers, so kann dies zu seiner Insolvenz führen (siehe auch Abschnitt 5.4 »Maximales Risiko«, Seite 48).

Verlängerung der Laufzeit / Keine ordentliche Kündigung

Die Laufzeit der Investmentgesellschaft ist grundsätzlich bis zum 31.10.2027 (Grundlaufzeit) befristet, wobei die Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre verlängert werden kann, sofern die Anleger dem Verlängerungsbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zustimmen. Der Anleger wäre bei einer Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft entsprechend länger gebunden. Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Die Entscheidung, die Laufzeit der Investmentgesellschaft zu verlängern oder nicht zu verlängern und das Kommanditanlagevermögen der Investmentgesellschaft entsprechend länger zu halten oder aber zu veräußern, kann für das Ergebnis der Investmentgesellschaft erheblich nachteiliger sein als die jeweils umgekehrte Entscheidung.

Übertragbarkeit der Anteile /

Eingeschränkte freie Handelbarkeit (Fungibilität)

Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist als langfristige Kapitalanlage mit einer Haltedauer von mindestens elf Jahren konzipiert. Sämtliche Erwartungen und Annahmen basieren auf dieser Grundannahme. Für den Handel von Anteilen an der Investmentgesellschaft besteht derzeit kein geregelter Markt (eingeschränkte freie Handelbarkeit), sodass eine vorzeitige Veräußerung ggf. nicht, nicht zu dem vom Anleger gewünschten Zeitpunkt oder nur mit Verlusten umsetzbar ist. Ein Rückgaberecht für Anteile an der Investmentgesellschaft besteht nicht. Eine Übertragung von Anteilen an der Investmentgesellschaft bedarf der Zustimmung der Geschäftsführenden Gesellschafter und kann in bestimmten gesellschaftsvertraglich geregelten Fällen versagt werden. Im Fall einer Erbschaft besteht das Risiko, dass der Erbe aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird, wenn die vom Gesellschaftsvertrag geforderten Anforderungen an den Anleger nicht in der Person des Erben (z. B. Staatsbürger

der USA) vorliegen. Es besteht das Risiko, dass der Anleger das in seinem Anteil an der Investmentgesellschaft gebundene Kapital entgegen seinem ursprünglichen Anlageentschluss nicht kurzfristig realisieren kann.

Beschlussfassung / Majorisierung

Sofern Anleger ihre Mitbestimmungsrechte nicht wahrnehmen, kann es zu Gesellschafterbeschlüssen kommen, die später von allen Treugebern oder Kommanditisten mitgetragen werden müssen, obwohl nur wenige Gesellschafter abgestimmt haben. Die gefassten Gesellschafterbeschlüsse sind für alle Treugeber und Kommanditisten, unabhängig von ihrer jeweiligen Teilnahme an der Beschlussfassung, verbindlich. Gesellschafterbeschlüsse können Einzelinteressen von Anlegern entgegenstehen. Ferner besteht das Risiko, dass Anleger mit einem hohen Anteil an der Investmentgesellschaft (Großanleger) oder – bei Inanspruchnahme der Platzierungsgarantie – der Platzierungsgarant die Beschlussfassung maßgeblich nach ihren / seinen Interessen beeinflussen / beeinflusst. Umgekehrt kann nicht ausgeschlossen werden, dass das jeweils notwendige Quorum bzw. die erforderliche Mehrheit für die Fassung von Beschlüssen nicht erreicht wird. Zudem kann die Investmentgesellschaft die Anlagebedingungen (vorbehaltlich der Genehmigung durch die BaFin) mit Zustimmung von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, ändern. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass das Stimmverhalten der Anleger das Risikoprofil der Investmentgesellschaft verändert.

Abfindungsrisiko

Bei Ausscheiden eines Anlegers aus der Investmentgesellschaft erhält dieser ein Abfindungsguthaben nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags. Es steht dem Anleger erst bei Auflösung der Investmentgesellschaft, spätestens jedoch fünf Jahre nach seinem Ausscheiden tatsächlich zur Verfügung. Sollte zum Auszahlungszeitpunkt des Abfindungsguthabens nicht genügend Liquidität in der Investmentgesellschaft zur Verfügung stehen, kann es für den ausscheidenden Anleger zu keiner oder einer geringeren Auszahlung kommen. Darüber hinaus besteht für die verbleibenden Anleger das Risiko, dass die Verpflichtungen der Investmentgesellschaft zur Zahlung und Verzinsung von Abfindungsansprüchen zu einem schlechteren wirtschaftlichen Ergebnis der Investmentgesellschaft führen, das bis hin zu deren Zahlungsunfähigkeit reichen kann. Umgekehrt kann der ausscheidende Anleger einer Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Investmentgesellschaft unterliegen, die von seinem Abfindungsguthaben in Abzug gebracht wird. Es besteht das Risiko, dass das Abfindungsguthaben gleich null ist oder sogar einen Negativsaldo aufweist. Der Anleger kann dann verpflichtet sein, etwaige Verpflichtungen aus seinem sonstigen Vermögen zu bedienen. Übersteigen diese Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Anlegers, so kann dies zu seiner Insolvenz führen (siehe auch Abschnitt 5.4 »Maximales Risiko«, Seite 48).

Widerrufsrecht / Außerordentliche Kündigung

Es besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere Anleger auch nach der vollständigen Platzierung des Kommanditkapitals der

Investmentgesellschaft wirksam den Widerruf ihres Anteils an der Investmentgesellschaft erklären, beispielsweise wegen einer Verletzung der Informationspflichten bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen. Ferner steht dem Anleger das Recht auf außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund zu. Die Investmentgesellschaft wäre dann verpflichtet, dem widerrufenden Anleger bei positiver Auseinandersetzungsbilanz Zahlungen aus ihrem Gesellschaftsvermögen in Höhe des zum Zeitpunkt des Widerrufs bestehenden Werts des Anteils an der Investmentgesellschaft zu leisten.

Insolvenzrisiko

Die Anleger tragen das Risiko der Insolvenz der Investmentgesellschaft. Die Ansprüche der Kommanditisten oder der Treugeber (mittelbar über den Treuhandkommanditisten) gegenüber der Investmentgesellschaft sind nicht gesichert und in der Insolvenz gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der Investmentgesellschaft nachrangig. Ansprüche der Anleger werden erst befriedigt, nachdem die Ansprüche der anderen Gläubiger beglichen wurden. In keinem Fall bietet die Investmentgesellschaft oder die KVG eine Kapitalgarantie.

Fremdfinanzierung des Anteils durch den Anleger

Sollte ein Anleger eine persönliche Anteilsfinanzierung in Anspruch nehmen, kann ein teilweises oder vollständiges Ausbleiben von prognostizierten Auszahlungen dazu führen, dass der Anleger den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) seiner individuellen Fremdfinanzierung nicht durch Rückflüsse aus seinem Anteil an der Investmentgesellschaft erbringen kann. Im Falle eines Totalverlusts des investierten Kapitals müsste der Anleger ggf. Zins und Tilgung aus seinem sonstigen Vermögen bedienen. Übersteigt diese Verpflichtung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anlegers, so kann dies zu seiner Insolvenz führen (siehe auch Abschnitt 5.4 »Maximales Risiko«, Seite 48).

Zudem besteht im Falle einer persönlichen Anteilsfinanzierung das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Gewinnerzielungsabsicht des Anlegers nicht anerkennt, da möglicherweise aufgrund von zu hohen Fremdfinanzierungskosten kein Totalüberschuss erzielt wird. In diesem Fall könnten dem Anleger von der Finanzverwaltung seine steuerlichen Verluste aus der Investmentgesellschaft aberkannt werden. Auch könnte er weder die Zinsaufwendungen für die Fremdfinanzierung noch sonstige Aufwendungen steuerlich geltend machen.

5.4 Maximales Risiko

Die in den vorstehenden Abschnitten dargestellten Erläuterungen beschreiben die wesentlichen Risiken, die mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbunden sind. Die beschriebenen Risiken können nicht nur einzeln auftreten, sondern sich vielmehr gemeinsam realisieren. Dadurch können sich die beschriebenen Auswirkungen auch über die Summe der Einzelauswirkungen hinaus verstärken. Dies kann für den Anleger zu erheblich geringeren Rückflüssen als im Rahmen dieses Verkaufsprospektes dargestellt führen, wobei ein Verlust der gesamten Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag nicht ausgeschlossen werden kann.

Unabhängig von den dargestellten Risiken können heute nicht vorhersehbare Entwicklungen das Ergebnis für den Anleger in der Zukunft negativ beeinflussen.

Das maximale Risiko des Anlegers besteht aus der Kumulation eines vollständigen Verlusts seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag, einer Inanspruchnahme aus einer ggf. abgeschlossenen persönlichen Fremdfinanzierung seiner Beteiligung sowie etwaiger Zahlungsverpflichtungen betreffend haftungs- und steuerliche Gesichtspunkte gegenüber Dritten, insbesondere persönliche Steuerbelastungen aus seinem weiteren Vermögen, da der Anleger keine oder nur geringe Auszahlungen aus der Beteiligung erhält. Dies kann zur Insolvenz des Anlegers führen.

6. Kosten

6.1 Ausgabe- und Rücknahmepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Investmentgesellschaft (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.

Nach Abschluss der Platzierungsphase des Emissionskapitals werden keine weiteren Kommanditanteile ausgegeben, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises der Anteile entfallen. Eine Rücknahme von Anteilen ist nicht möglich, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises der Anteile entfallen.

6.2 Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Ausgabeaufschlag wird dazu verwendet, die Kosten des Eigenkapitalvertriebs für dieses Beteiligungsangebot teilweise abzudecken. Als Teil der Eigenkapitalvermittlungsvergütung wird er an Banken, Sparkassen und sonstige Vertriebspartner (nachfolgend auch »Vermittler« genannt) gezahlt. Der Anleger wird diesbezüglich von seinem Berater (Vermittler) eine schriftliche Aufklärung darüber erhalten, welche Vermittlungsprovisionen der Vermittler für die Vermittlung des Anteils des Anlegers an der Investmentgesellschaft empfängt.

Eine Rücknahme von Anteilen ist nicht möglich.

6.3 Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind

6.3.1 Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Investmentgesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 11 % der zu zeichnenden Kommanditeinlagen belastet (Initialkosten). Die Initialkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- a) Vergütung der KVG für die Konzeption des geschlossenen inländischen Publikums-AIF in Höhe von 1,98 % der Kommanditeinlage,
- b) Vergütung der KVG für die Erstellung und Aktualisierung der Verkaufs- und Werbeunterlagen, deren Prüfung durch einen externen Wirtschaftsprüfer, die Einholung der Vertriebs-erlaubnis bei der BaFin sowie die Durchführung von Marketingmaßnahmen in Höhe von 1,34 % der Kommanditeinlage,
- c) Vergütung der KVG für die Vermittlung des Emissionskapitals der Investmentgesellschaft in Höhe von 3,5 % der Kommanditeinlage,
- d) Vergütung der KVG für die Vermittlung der langfristigen Fremdfinanzierung in Höhe von 2,5 % der Kommanditeinlage,
- e) Vergütung des Platzierungsgaranten in Höhe von 1,67 % der Kommanditeinlage,
- f) Einrichtungsgebühr der Verwahrstelle in Höhe von 0,04 % der Kommanditeinlage.

6.3.2 Steuern

Die Initialkosten verstehen sich inklusive etwaiger Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19 %. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Gesellschaft zugute. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist die Investmentgesellschaft zu 100 % zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15 % des Ausgabepreises.

6.3.3 Laufende Kosten

Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG sowie an Gesellschafter der Investmentgesellschaft gemäß § 7 Abs. 1 der Anlagebedingungen kann ab dem 01.10.2016 jährlich insgesamt bis zu 1,1 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, für den Zeitraum vom 01.10.2016 bis 31.12.2018 mindestens jedoch 423.715 Euro. Daneben können Transaktionsvergütungen nach § 7 Abs. 6 der Anlagebedingungen berechnet werden.

Bemessungsgrundlage

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

Vergütungen, die an die KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

- a) Die KVG erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft erstmals ab dem 01.10.2016 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,01 % der Bemessungsgrundlage. Für den Zeit-

raum vom 01.10.2016 bis 31.12.2018 beträgt die Vergütung jedoch insgesamt mindestens 401.625 Euro.

Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Die Vorschüsse sind am Anfang des jeweiligen Quartals zur Zahlung fällig. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

- b) Der persönlich haftende Gesellschafter der Investmentgesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,03 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.
- c) Der Geschäftsführende Kommanditist der Investmentgesellschaft erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,03 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.
- d) Der Treuhandkommanditist erhält für die von ihm aufgrund des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags erbrachten Leistungen, die er allen Anlegern einschließlich der Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,03 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.

Hinweis gemäß § 269 Abs. 2 Nr. 2d KAGB

Der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütung des Treuhandkommanditisten beträgt unter der Annahme, dass der Treuhandkommanditist jeweils die maximale jährliche Vergütung erhält, bei einer Laufzeit der Investmentgesellschaft von elf Jahren (Grundlaufzeit) rund 36.270 Euro. Bei einer Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft kann sich der Gesamtbetrag pro Verlängerungsjahr um maximal 3.272,50 Euro erhöhen.

6.3.4 Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,06545 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 21.420 Euro. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

6.3.5 Aufwendungen, die zu Lasten der Investmentgesellschaft gehen

Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Investmentgesellschaft zu tragen:

- a) Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB,
- b) bankübliche Depot- und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle,
- c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr,
- d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen,
- e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs-, Reise- und Rechtsverfolgungskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden),

- f) Kosten für die Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer,
- g) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen,
- h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden,
- i) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden,
- j) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind,
- k) Kosten für Gesellschafterversammlungen,
- l) Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet.

6.3.6 Transaktions- und Investitionskosten

- a) Die KVG erhält für die Veräußerung der Immobilien eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,19 % des jeweiligen Verkaufspreises der Immobilie bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals des jeweils zugrunde liegenden Immobilienwerts. Der Investmentgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Der Investmentgesellschaft können die im Zusammenhang mit der Transaktion von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen einer Veräußerung der Büro- und/oder Hotelimmobilie belastet werden.
 - b) Der Investmentgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von lit. a) erfassten Transaktionen, d.h. insbesondere mit dem Erwerb der Vermögensgegenstände nach § 1 lit. a) der Anlagebedingungen sowie der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau, der Belastung und/oder Vermietung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.
- welche sich aus den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sowie dem Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag ergeben:
- a) Sofern der Anleger seine Beteiligung als Treugeber an der Investmentgesellschaft in eine Beteiligung als Direktkommanditist umwandelt, trägt er die Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung ins oder aus dem Handelsregister. Die Kosten fallen in gesetzlicher Höhe nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz an. Die Höhe bestimmt sich nach dem Gegenstandswert. Ferner trägt der Anleger den konkret nachgewiesenen Aufwand, der durch die Beendigung des Treuhandvertrags entsteht.
 - b) Bei einer Verfügung über einen Anteil (durch Übertragung, Belastung oder in sonstiger Weise, etwa durch Schenkung, Veräußerung oder Verpfändung) sowie bei einem vorzeitigen Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft kann die KVG vom Anleger und seinem etwaigen Rechtsnachfolger Erstattung der notwendigen Auslagen der KVG oder der Investmentgesellschaft (z. B. für etwaige externe Bewerter, Notargebühren) in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswerts verlangen.
 - c) Erkennt ein ausscheidender Anleger die Höhe des ermittelten Abfindungsguthabens nicht an, so sind die Kosten eines eventuellen Schiedsgutachtens von diesem zu tragen, sofern der Schiedsgutachter das Abfindungsguthaben unter Berücksichtigung einer Schwankungsbreite von 10 % nach oben oder unten bestätigt.
 - d) Eigene Kosten, die einem Anleger aus Anlass seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft entstehen oder die er insoweit selbst verursacht, sind von ihm selbst zu tragen. Dazu gehören insbesondere Kosten für folgende Leistungen:
 - Kommunikations-, Rechts- und Steuerberatungs- sowie Reisekosten,
 - Kosten des Geldverkehrs (Bearbeitungs- und Bankgebühren),
 - Kosten für Bevollmächtigte oder Sachverständige,
 - Beratung im Zusammenhang mit einer Gesellschafterinsolvenz,
 - Erlangung von Ansässigkeitsbescheinigungen,
 - Anträge beim Wohnsitz- oder Betriebsfinanzamt, die durch individuelle Sachverhalte veranlasst sind,
 - Nachmeldung von individuellen Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben,
 - Beratung im Zusammenhang mit Anteilsübertragungen (z. B. Veräußerungsgewinn und GewSt-Ermittlung).
 Anfallen können diese Kosten unter anderem für die Ausübung von Mitteilungspflichten oder Informations- und Kontrollrechten (z.B. Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Investmentgesellschaft), die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen der Investmentgesellschaft oder für die Fassung von Gesellschafterbeschlüssen im schriftlichen Verfahren oder die Erteilung von Weisungen an den Treuhänder.
 - e) Erleidet die Investmentgesellschaft und/oder ein Gesellschafter (Anleger) einen Nachteil oder einen Schaden, und ist

6.3.7 Steuern

Die vorgenannten Beträge beziehungsweise Prozentsätze verstehen sich inklusive etwaiger Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19 %. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Investmentgesellschaft zugute. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist die Investmentgesellschaft zu 100 % zum Vorsteuerabzug berechtigt.

6.4 Sonstige Kosten und Gebühren, die vom Anleger zu zahlen sind

Mit dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft können dem Anleger zudem folgende sonstige Kosten entstehen,

- e) Erleidet die Investmentgesellschaft und/oder ein Gesellschafter (Anleger) einen Nachteil oder einen Schaden, und ist

ein solcher Nachteil oder Schaden im Verhalten, in der Person oder der Sphäre eines Gesellschafters begründet, so sind der Gesellschafter, im Erbfall der/die Rechtsnachfolger, gegenüber der Investmentgesellschaft als Gesamtschuldner zum Ausgleich verpflichtet. Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind in diesem Fall berechtigt, den Schaden in voller Höhe zu verlangen oder Auszahlungen einzubehalten. Als Nachteil oder Schaden gelten insbesondere Kosten und Steuern auf Ebene der Investmentgesellschaft oder eines Gesellschafters, die durch einen Gesellschafter verursacht worden sind (z. B. Gewerbesteuer, Quellensteuern und Erbschaft- und Schenkungsteuer), auch durch künftige (auch rückwirkende) erst eintretende Gesetzesänderungen erst z. B.

- aufgrund von Verfügungen über Gesellschaftsanteile,
 - aufgrund eines Ausscheidens,
 - durch die Auslösung eines Steuertatbestands aufgrund unmittelbarer oder mittelbarer Änderung des Gesellschaftsverhältnisses i. S. d. Grunderwerbsteuergesetzes,
 - im Zusammenhang mit einer Auflösung,
 - durch Erbfall oder Wohnsitzwechsel oder
 - aufgrund der Person oder Rechtspersönlichkeit/Rechtsform eines Gesellschafters, sei es als unmittelbarer oder mittelbarer Gesellschafter (z. B. bei doppelstöckigen Personengesellschaften) beispielsweise im Falle einer Auflösung, und
 - solche Nachteile, entgangener Gewinn oder sonstige Schäden, die der Investmentgesellschaft dadurch entstehen, dass ein Vertragspartner der Investmentgesellschaft aufgrund von im Verhalten oder in der Person des Gesellschafters liegender Umstände, z. B. aufgrund dessen Vermögensverfalls oder seines steuerlichen Sitzes, berechtigterweise Zahlungen an die Investmentgesellschaft mindert, ganz oder teilweise zurückhält, zurückfordert oder Zahlungen an die Investmentgesellschaft aufgrund inländischer oder ausländischer Steuern oder Abgaben vermindert werden.
- f) Stirbt ein Anleger, so haben sich die Erben auf eigene Kosten durch Vorlage eines Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Testamentseröffnungsprotokolls mit beglaubigter Testamentsabschrift zu legitimieren. Ein Testamentvollstrecker hat sich auf Kosten des Nachlasses durch Vorlage des Originals oder einer Ausfertigung seines Testamentvollstreckerzeugnisses zu legitimieren. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Kommanditisten haben unverzüglich, auch ohne besondere Aufforderung durch die Gesellschaft, zur Wahrnehmung ihrer aus der Beteiligung an der Gesellschaft folgenden Rechte auf eigene Kosten einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen.
- g) Sofern ein Anleger für den Erwerb seines Anteils an der Investmentgesellschaft eine individuelle Fremdfinanzierung in Anspruch nimmt, können für diesen neben dem zu leistenden laufenden Kapitaldienst weitere Kosten (z. B. Bearbeitungsgebühren oder Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Rückzahlung) anfallen.

Über die Höhe der vorgenannten Kosten kann keine Aussage getroffen werden, da die Kosten unter anderem von den persönlichen Verhältnissen oder der Höhe der Pflichteinlage des Anlegers abhängig sind.

6.5 Gesamtkostenquote

Für die Investmentgesellschaft wird eine Gesamtkostenquote in Form einer einzigen Prozentzahl berechnet, die – sofern verfügbar – auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahrs der Investmentgesellschaft basiert. Sofern Informationen zu den erforderlichen Gesamtkosten, beispielsweise im Jahr der Gründung der Investmentgesellschaft, nicht zur Verfügung stehen, werden diese auf der Grundlage der erwarteten Gesamtkosten geschätzt. Die Gesamtkostenquote umfasst grundsätzlich sämtliche von der Investmentgesellschaft im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft. Sie beinhaltet nicht die von der Investmentgesellschaft gesondert zu zahlenden Initial-, Transaktions- und Investitionskosten.

Bei der Berechnung der Gesamtkostenquote fließen die vorstehend genannten Vergütungen der KVG, des persönlich haftenden Gesellschafters, des Geschäftsführenden Kommanditisten, des Treuhandkommanditisten und der Verwahrstelle sowie die Aufwendungen, die zu Lasten der Investmentgesellschaft gehen, ein.

Die Gesamtkostenquote kann von Jahr zu Jahr schwanken, insbesondere wenn die Angabe der Gesamtkostenquote auf der Grundlage von Schätzungen erfolgen muss.

Die Angabe der Gesamtkostenquote erfolgt im jeweiligen Jahresbericht der Investmentgesellschaft sowie in den Wesentlichen Anlegerinformationen unter der Bezeichnung »laufende Kosten«.

6.6 Rückvergütungen

Der KVG fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu. Die KVG verwendet neben dem Ausgabeaufschlag auch die Vergütung für die Vermittlung des Emissionskapitals in Höhe von 3,5 % bezogen auf das eingeworbene Emissionskapital für Vergütungen an Vermittler von Anteilen des Investmentvermögens auf den Bestand von vermittelten Anteilen.

6.7 Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Grundsätze des Vergütungssystems der KVG bestimmen sich näher nach § 37 KAGB, Anhang II der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie) sowie den ESMA-Guidelines (Level 3). Die KVG wendet demnach für ihre Mitarbeiter, insbesondere für die Geschäftsführer, Mitarbeiter, deren Tätigkeiten einen wesentlichen Einfluss auf das Risikoprofil der KVG oder der verwalteten Investmentvermögen haben (Risikoträger), Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen und alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, aufgrund derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie Geschäftsleiter und Risikoträger, ein Ver-

gütungssystem an, das mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar und diesem förderlich ist. Die Vergütung der Mitarbeiter der KVG setzt sich im Wesentlichen aus einer fixen (erfolgsunabhängigen) und einer variablen (erfolgsabhängigen) Komponente zusammen. Beide Komponenten stehen in einem angemessenen Verhältnis zueinander und setzen keine Anreize zur Eingehung von Risiken, die nicht mit dem Risikoprofil, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der von der KVG verwalteten Investmentvermögen vereinbar sind und die KVG nicht daran hindert, pflichtgemäß im besten Interesse des Investmentvermögens zu handeln.

Alle Mitarbeiter erhalten ein Jahresfestgehalt, welches in zwölf gleichen Teilen monatlich nachträglich ausbezahlt wird. Die wesentlichen Parameter für die Bestimmung der Höhe der festen Vergütung sind die ausgeübte Funktion, die Stellung im Unternehmen (Hierarchieebene, Übernahme unternehmerischer Verantwortung) sowie die Beurteilung der vergangenen Leistung. Die fixe Komponente ist dabei so bemessen, dass eine flexible Vergütungspolitik bezüglich der variablen Komponente bis hin zum vollständigen Verzicht möglich ist.

Die auf Jahresbasis bemessene variable Vergütung bemisst sich in Abhängigkeit der Unternehmensentwicklung, der persönlichen Leistung bzw. der individuellen Zielvereinbarung sowie der ausgeübten Funktion und Stellung im Unternehmen. Sie darf maximal bis zu 100 % der fixen Vergütung betragen. Garantierte variable Vergütungen werden – mit Ausnahme der Aufnahme eines Arbeitsverhältnisses und längstens für ein Jahr – nicht gewährt. Die Zuteilung der variablen Vergütung erfolgt auf Vorschlag der Führungskraft sowie nach Genehmigung der Geschäftsführung bzw. bei Mitarbeitern mit einem Jahresgehalt von über 100.000 Euro des Aufsichtsrats.

Sonstige Zuwendungen werden den Mitarbeitern in Form von vermögenswirksamen Leistungen sowie durch einen Beitrag zur betrieblichen Altersvorsorge gezahlt. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens gibt es bei der KVG keinen Vergütungsausschuss.

7. Anteile an der Investmentgesellschaft und Rechtsstellung der Anleger

7.1 Art und Hauptmerkmale der angebotenen Anteile

Bei der Art der Anteile an der Investmentgesellschaft handelt es sich um Kommanditanteile, die auf den Namen des jeweiligen Kommanditisten lauten. Die Anteile betragen für jeden Anleger mindestens 10.000 Euro. Höhere Anteile müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Die Anteile an der Investmentgesellschaft werden weder durch Globalurkunden verbrieft noch werden Anteilscheine oder Einzelurkunden an die Anleger ausgegeben. Die Anteile sind zudem weder an einer Börse noch einem anderen organisierten Markt

notiert beziehungsweise zum Handel zugelassen. Dies ist auch zukünftig nicht beabsichtigt. Der Anleger kann sich am Kommanditkapital der Investmentgesellschaft zunächst ausschließlich mittelbar als Treugeber auf Grundlage des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags mit der HANNOVER LEASING Treuhand GmbH beteiligen. Der Treuhandkommanditist übernimmt, hält und verwaltet für den Anleger einen Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft im eigenen Namen, aber im wirtschaftlichen Interesse und für Rechnung des Anlegers. Der Treugeber hat im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter der Investmentgesellschaft zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Der Anleger ist nach wirksamem Beitritt zur Investmentgesellschaft als Treugeber jederzeit berechtigt, seinen Anteil an der Investmentgesellschaft direkt zu übernehmen und sich damit als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Im Falle einer unmittelbaren Eintragung in das Handelsregister wird der Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag als reiner Beteiligungsverwaltungsvertrag fortgesetzt. Der Treuhänder nimmt die Rechte der Direktkommanditisten nur noch als Beteiligungsverwalter im Wege der offenen Stellvertretung wahr.

Mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind Rechte und Pflichten für den Anleger verbunden, welche zusammen die Hauptmerkmale der Anteile bilden.

Der Anleger erlangt durch seinen Anteil an der Investmentgesellschaft die mit einer Kommanditbeteiligung verbundenen und in den §§ 161 ff HGB begründeten gesetzlichen Rechte eines Kommanditisten, die durch die Regelungen des Gesellschaftsvertrags und des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags modifiziert werden:

- Recht auf Beteiligung am Ergebnis der Investmentgesellschaft, den Auszahlungen sowie dem Liquidationserlös der Investmentgesellschaft,
- Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte,
- Recht zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen,
- Verfügungsrecht über den Gesellschaftsanteil,
- eingeschränktes Recht auf Kündigung seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft,
- Anspruch auf eine Abfindung bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft,
- Recht zur Einleitung eines außergerichtlichen Schlichtungsverfahrens.

Den Rechten der Anleger stehen insbesondere folgende mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundene Pflichten gegenüber:

- Pflicht zur fristgerechten und vollständigen Einzahlung der übernommenen Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag,
- Pflicht zur Kostenerstattung (siehe Kapitel 6.4 »Sonstige Kosten und Gebühren, die vom Anleger zu zahlen sind«, Seite 50),

- Haftung gemäß § 172 Abs. 4 ff HGB,
- Pflicht zur Vertraulichkeit (Jeder Anleger hat über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Investmentgesellschaft gegenüber Dritten Stillschweigen zu wahren),
- Mitteilung von Änderungen zu den in der Beitrittserklärung gemachten Angaben,
- gesellschaftsvertragliche Treuepflichten.

Die oben aufgeführten mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundenen Rechte der Anleger werden nachfolgend erläutert:

7.1.1 Recht auf Beteiligung am Ergebnis der Investmentgesellschaft, den Auszahlungen sowie dem Liquidationserlös der Investmentgesellschaft

Ein Gesellschafter bzw. ein an der Investmentgesellschaft treuhänderisch beteiligter Anleger ist grundsätzlich ab dem Zeitpunkt des Erwerbs seines Anteils an der Investmentgesellschaft am Vermögen und am Ergebnis sowie am Liquidationserlös der Investmentgesellschaft im Verhältnis seiner jeweiligen Haftsumme zur Gesamtsumme der Haftsummen aller Kommanditisten beteiligt.

Abweichend hiervon hängt während der Beitrittsphase die Höhe der Auszahlung an einen Gesellschafter von seiner Beteiligungsquote und von seinem Beitrittszeitpunkt zur Investmentgesellschaft ab (§ 18 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft).

7.1.2 Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte

Die den Kommanditisten aus § 166 HGB zustehenden Informations- und Kontrollrechte können von den Treugebern in gleichem Umfang wahrgenommen werden. Jeder Gesellschafter kann zur Prüfung des Jahresabschlusses Auskunft verlangen und hierzu auf eigene Kosten die Bücher und Schriften der Investmentgesellschaft einsehen oder durch eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person (z. B. Steuerberater, Wirtschaftsprüfer) einsehen lassen.

7.1.3 Recht zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen

Entscheidungen in Angelegenheiten der Investmentgesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse können entweder in Gesellschafterversammlungen (Präsenzveranstaltung), in schriftlicher, elektronischer oder Textform im schriftlichen Verfahren oder im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens gefasst werden.

Alle Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsieht, mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Soweit der Gesellschaftsvertrag eine qualifizierte Mehrheit vorsieht, besteht diese aus mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen gelten jeweils als nicht abgegebene Stimmen. Welche Beschlüsse im Einzelnen eine einfache bzw. qualifizierte Mehrheit erfordern, ist insbesondere in § 10 Abs. 9 und 7 des Gesellschaftsvertrags geregelt. Hinsichtlich der Änderung der Anlagebedingungen wird auf Abschnitt 3.3 »Verfahren zur Änderung der

Anlagestrategie oder Anlagepolitik«, Seite 18, verwiesen.

Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme für jeden Kommanditisten beträgt 1 % seiner anfänglichen Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag).

Je fünf Euro der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme gewähren eine Stimme. Das Stimmrecht kann dabei nur einheitlich ausgeübt werden. Anleger haben das Recht, selbst an den Gesellschafterversammlungen der Investmentgesellschaft teilzunehmen oder sich vertreten zu lassen. Für Treugeber oder Direktkommanditisten, die durch den Treuhänder vertreten werden, ist der Treuhänder entsprechend den ihm erteilten Vollmachten oder schriftlichen Weisungen zur gespaltenen Stimmabgabe berechtigt und verpflichtet. Der Treuhänder ist ausdrücklich berechtigt, eine Vielzahl von Treugebern zu vertreten. Die Investmentgesellschaft unterbreitet den Direktkommanditisten und Treugebern gemeinsam mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung konkrete Beschlussvorschläge zu den Beschlussgegenständen und bittet um Abstimmung oder Weisung an den Treuhänder. Erteilt ein Treugeber oder Direktkommanditist dem Treuhänder keine Weisungen zur Stimmabgabe, wird der Treuhänder sich insoweit der Stimme enthalten. Weisungen an den Treuhänder hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts müssen schriftlich erfolgen.

7.1.4 Verfügungsrecht über den Gesellschaftsanteil

Der Anleger hat grundsätzlich das Recht, über seinen Anteil an der Investmentgesellschaft (z. B. durch Schenkung, Veräußerung oder Verpfändung) zu verfügen. Die Übertragung eines Anteils an der Investmentgesellschaft wird im Wege der Abtretung erfolgen. Die Übertragung oder sonstige Verfügung über einen Anteil an der Investmentgesellschaft ist jedoch grundsätzlich nur mit Wirkung zum 31. Dezember eines jeden Jahres möglich. Jede Verfügung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung des Geschäftsführenden Gesellschafters, die nach § 22 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags nur begründet verweigert werden darf. Eine teilweise Übertragung ist nur zulässig, soweit dadurch keine Anteile an der Investmentgesellschaft entstehen, deren Beteiligungshöhe nicht mindestens 10.000 Euro beträgt und durch 1.000 Euro ohne Rest teilbar ist. Die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Anteil an der Investmentgesellschaft ist unzulässig.

7.1.5 Eingeschränktes Recht auf Kündigung seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft

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

7.1.6 Anspruch auf eine Abfindung bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft

Dem ausscheidenden Anleger steht als Entschädigung eine Abfindung in Geld (Abfindungsguthaben) zu, sofern er seine Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag geleistet hat. Auf die Regelungen des § 24 des Gesellschaftsvertrags wird verwiesen.

7.1.7 Recht zur Einleitung eines außergerichtlichen Schlichtungsverfahrens

Die Gesellschafter sind berechtigt, bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. anzurufen und gegen die Gesellschaft ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

7.2 Art und Hauptmerkmale der bestehenden Anteile

Die Hauptmerkmale der Gesellschafter weichen zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens in einigen nachfolgend beschriebenen Punkten von den Anteilen der beitretenden Gesellschafter (Anleger) ab. Dies führt jedoch im Ergebnis nicht zur Bildung von unterschiedlichen Anteilsklassen.

Den Geschäftsführenden Gesellschaftern stehen folgende Rechte und Pflichten zu:

- Geschäftsführung und Einzelvertretung der Investmentgesellschaft,
- Berechtigung, die Fassung von Gesellschafterbeschlüssen zu initiieren und die Beschlussfassung durchzuführen,
- Recht, unaufschiebbare Rechtsgeschäfte und/oder Rechtshandlungen in Not- und Eilfällen ohne vorherige Zustimmung der Gesellschafterversammlung vorzunehmen,
- Vergütung für die Ausübung der Geschäftsführung.

Darüber hinaus hat der Geschäftsführende Gesellschafter ein Zustimmungsrecht bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen sowie das Recht, einen Gesellschafter oder Treugeber aus wichtigem Grund aus der Investmentgesellschaft auszuschließen.

Die Geschäftsführenden Gesellschafter und deren Geschäftsführer sind von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB und dem Wettbewerbsverbot nach den §§ 112, 161 Abs. 2 HGB befreit.

Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind jeweils unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB einzeln berechtigt, den Platzierungsgaranten oder einen von ihm benannten Dritten als Kommanditist oder Treugeber aufzunehmen, dessen Anteil am AIF für den Weitervertrieb zu teilen und auch Übertragungen zu jedem Zeitpunkt zuzulassen.

Die Kündigung eines persönlich haftenden Gesellschafters bzw. eines Geschäftsführenden Gesellschafters wird nicht wirksam, bevor nicht ein anderer persönlich haftender Gesellschafter bzw. ein anderer Geschäftsführender Gesellschafter bestimmt und in die Investmentgesellschaft aufgenommen worden ist.

Soweit der Geschäftsführende Gesellschafter oder der Treuhänder für andere Gesellschafter tätig werden, sind sie von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB befreit.

Die Mindestbeteiligung gemäß § 7 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags gilt für die Kommanditeinlagen der Geschäftsführenden Gesellschafter bzw. für die eigene Kommanditeinlage des Treu-

händers nicht. Auch haben sie keinen Ausgabeaufschlag zu leisten. Hinsichtlich der Rechte und Pflichten des Treuhänders wird zudem auf den Abschnitt »Wesentliche Rechte und Pflichten«, Seite 13, unter 2.4 verwiesen. Der Treuhänder erhält eine Vergütung für die Treuhand- und Beteiligungsverwaltung. Für seinen für eigene Rechnung gehaltenen Kommanditanteil stehen dem Treuhänder dieselben Rechte wie den Anlegern zu.

Darüber hinaus stimmen die Hauptmerkmale der Anteile der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens mit denen der neu beitretenden Anleger überein.

7.2.1 Hauptmerkmale des Co-Investors

Die Hauptmerkmale der Anteile des Co-Investors stimmen mit denen der neu beitretenden Anleger überein.

7.3 Anteilsklassen

Alle von der Investmentgesellschaft an die beitretenden Anleger ausgegebenen Anteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale bzw. gleiche Rechte und Pflichten. Es werden keine Anteile mit unterschiedlichen Rechten an Anleger ausgegeben. Kein Anleger erhält eine Vorzugsbehandlung oder einen Anspruch auf eine solche Behandlung. Die abweichenden Rechte und Pflichten der zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens bestehenden Anteile sind im Kapitel 7.2 »Art und Hauptmerkmale der bestehenden Anteile«, Seite 54, beschrieben. Verschiedene Anteilsklassen im Sinne des § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

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

Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung wird für den Anleger, der sich zunächst ausschließlich als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligen kann, der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft und der Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag verbindlich. Die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten für den Anleger sind im Abschnitt 7.1 »Art und Hauptmerkmale der angebotenen Anteile«, Seite 52, ersichtlich. Die von der Investmentgesellschaft erworbenen Anlageobjekte stehen im Eigentum der Investmentgesellschaft. Über diese kann der Anleger nicht verfügen.

7.4.1 Weitere Leistungen/Haftung des Anlegers

Die Gesellschafter sind zur Leistung der in der Beitrittserklärung vereinbarten Pflichteinlage zuzüglich eines Ausgabeaufschlags verpflichtet. Darüber hinaus übernehmen die Anleger weder gegenüber Dritten noch gegenüber den anderen Anlegern oder gegenüber der Investmentgesellschaft eine Einlage- oder Nachschussverpflichtung; dies gilt, soweit gesetzlich zulässig, auch für den Fall der Auflösung der Investmentgesellschaft.

Insbesondere sind die Anleger auch bei erfolgten Rückzahlungen ihrer geleisteten Pflichteinlage nicht verpflichtet, den Differenzbetrag zur in der Beitrittserklärung vereinbarten Pflichteinlage an die Investmentgesellschaft zu zahlen. Ab dem Zeitpunkt der Rückzahlung der Pflichteinlage gilt vielmehr gegenüber der Invest-

mentgesellschaft der verbliebene Betrag der Pflichteinlage als Pflichteinlage vereinbart. Dies gilt nicht für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Investmentgesellschaft.

Im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft ausdrücklich geregelte Ausgleichsverpflichtungen sind keine Nachschusspflichten und bleiben unberührt.

Kapitalerhöhungen nach Abschluss der Platzierungsphase können nur mit der im Gesellschaftsvertrag geregelten qualifizierten Mehrheit beschlossen werden. Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage können nicht beschlossen werden. Kein Anleger ist verpflichtet, sich an einer Kapitalerhöhung zu beteiligen. Alle Anleger sind jedoch verpflichtet, an der handelsregistergerichtlichen Abwicklung einer wirksam beschlossenen Kapitalerhöhung mitzuwirken, auch wenn dies zu einer Veränderung ihrer Beteiligungsquote führt.

Soweit Auszahlungen zu einer Rückzahlung der im Handelsregister eingetragenen Haftsummen (1 % der anfänglichen Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag) führen oder soweit ein Gesellschafter der Investmentgesellschaft Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Haftsumme herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme sein Kapitalanteil unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird, kann dies zum Wiederaufleben der persönlichen Haftung der Gesellschafter gegenüber den Gläubigern der Investmentgesellschaft bis zur Höhe der jeweiligen Haftsumme wegen Einlagenrückgewähr gemäß §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 4 HGB führen. Eine Rückgewähr der Pflichteinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Pflichteinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf jedoch nur mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Anlegers erfolgen. Der betroffene Anleger wird vor seiner Zustimmung auf das damit einhergehende Haftungsrisiko in jedem Einzelfall hingewiesen.

Der ausscheidende Kommanditist hat keinen Anspruch auf Befreiung von einer etwaigen Haftung für bestehende Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Die Erfüllung des Abfindungsanspruchs des ausscheidenden Kommanditisten gilt nicht als Rückzahlung seiner Pflichteinlage und führt insofern nicht zum Wiederaufleben seiner Haftung auch § 172 Abs. 4 HGB.

Der Anleger, der nach Begründung seines Gesellschaftsverhältnisses als Treugeber seine Beteiligung direkt übernimmt und sich somit als Kommanditist ins Handelsregister eintragen lässt, haftet in den vorgenannten Fällen gegenüber den Gläubigern der Investmentgesellschaft unmittelbar. Ein Anleger, der sich als Treugeber mittelbar über den Treuhänder an der Investmentgesellschaft beteiligt, haftet dagegen nicht unmittelbar gegenüber den Gläubigern der Investmentgesellschaft. Er hat den Treuhänder jedoch von allen Verbindlichkeiten freizustellen, die im Zusammenhang mit der Begründung und der Verwaltung der treuhänderisch oder in offener Stellvertretung begründeten und gehaltenen Gesellschaftsbeteiligung stehen, soweit eine solche Haftung des Treuhänders entsteht. Die Freistellungsverpflichtung des Treugebers in Bezug auf die Kommanditistenhaftung des Treuhänders ist begrenzt auf die Höhe der Haftung des Treu-

händers, die dieser aufgrund der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung des Treugebers gegenüber der Investmentgesellschaft und den Gläubigern der Investmentgesellschaft eingeht. Damit ist ein Treugeber einem Direktkommanditisten hinsichtlich der Haftung wirtschaftlich gleichgestellt.

7.5 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

7.5.1 Ausgabe von Anteilen

Der Gesamtbetrag des den Anlegern angebotenen Investmentvermögens (Emissionskapital der Investmentgesellschaft) beläuft sich auf bis zu 24.000.000 Euro. Die Mindestbeteiligung an der Investmentgesellschaft beträgt 10.000 Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein. Die Anzahl der angebotenen Kommanditanteile beträgt unter Berücksichtigung des Emissionskapitals und der Mindestbeteiligung maximal 2.400.

7.5.2 Vertrieb und Zeichnungsstelle

Der Vertrieb des AIF erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Die vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Beitrittsunterlagen sind im Original direkt oder über den Vermittler bei der HANNOVER LEASING Treuhand GmbH, Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach, einzureichen.

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger, der sich zunächst ausschließlich als Treugeber beteiligen kann, gegenüber dem Treuhänder ein Angebot auf Beitritt zu dem Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag ab. Der Anleger ist an das Vertragsangebot für die Dauer von 90 Tagen nach Unterzeichnung der Beitrittserklärung (Annahmefrist) gebunden, es sei denn, er macht hinsichtlich der Beitrittserklärung fristgerecht von einem ihm zustehenden Widerrufsrecht Gebrauch.

Die rechtsverbindliche Annahme des Beitritts zur Investmentgesellschaft erfolgt zum jeweils folgenden Monatsersten durch den Treuhänder. Der Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag sowie die mittelbare Beteiligung des Treugebers an der Investmentgesellschaft kommen zustande, wenn dem Anleger die Annahmeerklärung des Treuhänders auf dem Postweg, per Telefax oder E-Mail zugeht und sofern die nachfolgenden aufschiebenden Bedingungen erfüllt sind:

- die vollständigen Original-Beitrittsunterlagen bis zum 15. des Vormonats beim Treuhänder eingegangen sind,
- die Bareinlage der übernommenen Pflichteinlage und des Ausgabeaufschlags nach den Vorgaben der Beitrittserklärung bis spätestens zum letzten Bankarbeitstag des Vormonats erbracht wurde, und für Anleger, deren Beteiligung von der Zustimmung des Geschäftsführenden Gesellschafters gemäß § 6 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft abhängig ist, diese Zustimmung/vereinbarung in unterschriebener Form an den Anleger versandt worden ist und die darin ggf. enthaltenen Bedingungen erfüllt sind.

Für eine Berücksichtigung unvollständiger oder verspätet zugehender Beitrittsunterlagen für den Beitritt zum Ersten des

Folgemonats kann vonseiten des Treuhänders oder der Investmentgesellschaft keine Gewähr übernommen werden. Solange die vorgenannten Bedingungen nicht erfüllt sind, ist eine Beteiligung nicht wirksam zustande gekommen und es besteht auf den Abschluss eines solchen Rechtsverhältnisses auch kein Rechtsanspruch.

7.5.3 Zeichnungsfrist, Schließungs- und Kürzungsmöglichkeiten

Die KVG beginnt mit dem Vertrieb des angezeigten Investmentvermögens (AIF) im Geltungsbereich des KAGB nach entsprechender Mitteilung durch die BaFin über die Erlaubnis gemäß § 316 KAGB zum Vertrieb der Anteile an dem AIF. Der Vertrieb endet bei Vollplatzierung des angezeigten AIF. Sofern das Emissionskapital nach Ablauf von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs noch nicht vollständig eingeworben wurde, übernimmt der Platzierungsgarant als Kommanditist oder Treugeber spätestens das noch zu platzierende Emissionskapital. Es ist planmäßig vorgesehen, dass der Platzierungsgarant wieder aus der Investmentgesellschaft ausscheidet. Soweit der Platzierungsgarant während der Platzierungsphase einen Anteil am Investmentvermögen hält, verringert sich dieser mit Wirksamwerden des Beitritts neuer Treugeber im entsprechenden Umfang. Der Vertrieb des angezeigten Investmentvermögens endet in diesem Fall somit erst, wenn der Anteil des Platzierungsgaranten am AIF wegen nachträglich beigetretener Anleger auf null Euro gesunken ist (siehe auch Abschnitt 2.5 »Platzierungsgarant und Patronatsgeber«, Seite 13). Unabhängig davon kann der Geschäftsführende Gesellschafter im Einvernehmen mit dem Platzierungsgaranten die Beitrittsphase schriftlich gegenüber den persönlich haftenden Gesellschaftern auch dann für beendet erklären, wenn der Platzierungsgarant noch Kommanditist bzw. Treugeber der Investmentgesellschaft ist.

Die Annahme der Beitrittserklärung kann nicht garantiert werden. Ist das Platzierungsvolumen erreicht, wird der Treuhänder keine weiteren Beteiligungsangebote der Anleger annehmen. Nach dem Beitritt ist eine Kürzung von Beteiligungsbeträgen nur im Falle der Überzeichnung oder gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung und des Gesellschaftsvertrags möglich, wenn der Anleger gegenüber der Investmentgesellschaft seinen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht vollständig nachkommt. Im Falle der Überzeichnung entspricht der Beteiligungsbetrag dem niedrigeren Betrag, der sich aus der Annahmeerklärung des Treuhänders ergibt. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

7.5.4 Ausgabepreis, Einzahlungskonto, Einzahlungsmodalitäten

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe seiner Kommanditeinlage (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 %. Der Ausgabepreis ist in Euro zu leisten. Bei Eingang der vollständigen Beitrittsunterlagen bis zum 15. eines Monats beim Treuhänder ist der Ausgabepreis zum letzten Bankarbeitstag des Monats in voller Höhe fällig und wird durch die Investmentgesellschaft durch Einzug per Lastschrift eingezogen. Das hierfür erforderliche SEPA-Lastschriftmandat erteilt der Anleger in der

Beitrittserklärung. Der Lastschriftinzug des Ausgabepreises erfolgt zugunsten des folgenden Geschäftskontos der Investmentgesellschaft:

Kontoinhaber: HL INVEST Freiburg GmbH & Co.
geschlossene Investment-KG
Kreditinstitut: Frankfurter Sparkasse
Bankleitzahl: 500 502 01
Kontonummer: 255 118 252
IBAN: DE29500502010255118252
S.W.I.F.T./BIC-Code: HELADEF1822
Mandatsreferenz: HL INVEST Freiburg
Gläubiger ID: DE18ZZZ00001933922

7.5.5 Rückgaberechte/Rücknahme von Anteilen

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

7.5.6 Kündigung der Beteiligung

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

7.5.7 Ausscheiden aus wichtigem Grund

Der Geschäftsführende Gesellschafter kann einen Anleger gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags aus wichtigem Grund aus der Investmentgesellschaft ausschließen, ohne dass es hierzu eines Gesellschafterbeschlusses oder der gerichtlichen Klage bedarf. Ein wichtiger Grund kann unter anderem bei Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz des Anlegers, Pfändung des Anteils am Investmentvermögen eines Anlegers und Nichterfüllung der geldwäscherechtlichen Anforderungen vorliegen. Ein wichtiger Grund kann auch vorliegen, wenn der Anteil am Investmentvermögen an Personen vererbt wird, die sich an der Investmentgesellschaft nicht beteiligen dürfen. Dem ausscheidenden Anleger steht als Entschädigung eine Abfindung in Geld (Abfindungsguthaben) zu, sofern er seine Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag geleistet hat. Auf die Regelungen der §§ 23 und 24 des Gesellschaftsvertrags wird verwiesen.

7.6 Übertragung und Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen

Der Anleger hat grundsätzlich das Recht, über seinen Anteil an der Investmentgesellschaft (z. B. durch Schenkung, Veräußerung oder Verpfändung) zu verfügen. Die Übertragung eines Anteils an der Investmentgesellschaft wird im Wege der Abtretung erfolgen.

Die Übertragung oder sonstige Verfügung über einen Anteil an der Investmentgesellschaft ist jedoch grundsätzlich nur mit Wirkung zum 31. Dezember eines jeden Jahres möglich. Jede Verfügung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung des Geschäftsführenden Gesellschafters, die gemäß § 22 Abs. 3

des Gesellschaftsvertrags nur begründet verweigert werden darf. Eine teilweise Übertragung ist nur zulässig, soweit dadurch keine Anteile an der Investmentgesellschaft entstehen, deren Beteiligungshöhe nicht mindestens 10.000 Euro beträgt und durch 1.000 Euro ohne Rest teilbar ist. Die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Anteil an der Investmentgesellschaft ist unzulässig.

Die freie Handelbarkeit der Anteile an der Investmentgesellschaft ist durch die vorstehend beschriebenen Bedingungen bei Übertragungen oder sonstigen Verfügungen eingeschränkt. Die freie Handelbarkeit ist ferner dadurch stark eingeschränkt, dass die Anteile an der Investmentgesellschaft weder an einer Börse noch in einem anderen organisierten Markt notiert oder gehandelt werden. Eine Veräußerung kann lediglich über nicht regulierte Zweitmärkte für Kommanditbeteiligungen erfolgen. Der dem Handel in solchen Märkten zugrunde liegende Marktpreis wird nicht ausschließlich durch den Wert der im Investmentvermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern auch durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Daher kann der Marktpreis von dem ermittelten Anteilswert des AIF abweichen. Eine vorzeitige Veräußerung von Anteilen an der Investmentgesellschaft kann somit unter Umständen gar nicht oder nur mit erheblichen Preisabschlägen möglich sein. Bei einer teilweisen Veräußerung von Anteilen an der Investmentgesellschaft dürfen keine Anteile entstehen, deren Beteiligungshöhe nicht mindestens 10.000 Euro beträgt und durch 1.000 Euro ohne Rest teilbar ist. Ein Rückgaberecht von Anteilen an die Investmentgesellschaft besteht nicht.

Alle Kosten, die mit einer Verfügung verbunden sind, tragen der verfügende Gesellschafter sowie der Erwerber gesamtschuldnerisch (siehe hierzu auch Gesellschaftsvertrag § 22 Abs. 5, Seite 81). Auf das Risiko »Übertragbarkeit der Anteile/Eingeschränkte freie Handelbarkeit (Fungibilität)« im Abschnitt 5.3 »Gesellschafterrisiken«, Seite 47, wird hingewiesen.

7.7 Tod eines Anlegers

Stirbt ein Kommanditist oder Treugeber, wird das Investmentvermögen mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Die Erben treten mit allen Rechten und Pflichten in die Rechtsstellung des Kommanditisten bzw. Treugebers ein. Mehrere Erben haben zur Wahrnehmung der Gesellschafterrechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen. Bis zur Bestellung des Bevollmächtigten ruhen alle Rechte und Pflichten der Rechtsnachfolger mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung und der Rechte, die durch die in § 28 des Gesellschaftsvertrags eingeräumte Vollmacht für den Treuhänder abgedeckt sind. Die Übertragung durch Erbfall ist jederzeit möglich. Sofern ein Anleger im Wege der Erbfolge in die Stellung eines Kommanditisten oder Treugebers gelangt, der sich jedoch nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags nicht als Gesellschafter an der Investmentgesellschaft beteiligen dürfte, ist der Geschäftsführende Gesellschafter zum Ausschluss des betroffenen Gesellschafters aus wichtigem Grund berechtigt. Die Erben haben bei einer Erbauseinandersetzung zu beachten, dass keine Anteile entstehen, deren Beteiligungshöhe nicht mindestens 10.000 Euro beträgt und durch 1.000 Euro ohne Rest teilbar ist.

7.8 Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert

Ein Nettoinventarwert ist zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens oder für frühere Zeitpunkte nicht sinnvoll ermittelbar. Angaben zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert werden gemäß § 297 Abs. 2 KAGB jedoch, sobald ein solcher sinnvoll ermittelt werden kann, während der Platzierungsphase mindestens einmal jährlich auf der Internetseite der KVG bzw. im jeweils letzten veröffentlichten Jahresbericht der Investmentgesellschaft zur Verfügung gestellt. Den diesbezüglichen gesetzlichen Informationsanforderungen wird insoweit im Rahmen der dem Anleger rechtzeitig zur Verfügung gestellten weiteren Verkaufs- und Beitrittsunterlagen Rechnung getragen.

7.9 Voraussetzung für die Auflösung und Übertragung der Investmentgesellschaft

Die Laufzeit des Investmentvermögens bestimmt sich nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags zur Dauer der Investmentgesellschaft (siehe Abschnitt 2.1 »Investmentgesellschaft«, Seite 5).

Mit qualifizierter Mehrheit der abgegebenen Stimmen können die Gesellschafter die Auflösung der Investmentgesellschaft beschließen. Davon abweichend kann die Liquidation der Investmentgesellschaft gemäß § 25 des Gesellschaftsvertrags auch ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss erfolgen. Kündigt die KVG den Bestellungsvertrag oder erlischt die Befugnis der KVG, als Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB tätig zu sein, so haben die Geschäftsführenden Gesellschafter mit Zustimmung der BaFin unverzüglich eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft zu bestellen und mit dieser einen im wesentlichen gleichlautenden Bestellungsvertrag abzuschließen. Versagt die BaFin in diesem Fall ihre Zustimmung zur Bestellung der durch die Geschäftsführenden Gesellschafter bestellten neuen KVG oder kann eine neue KVG nicht binnen angemessener Frist, längstens innerhalb eines Monats, gewonnen werden, so ist die Gesellschaft nach Ablauf der Monatsfrist auch ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss zu liquidieren. Sofern es, gleich aus welchem Grunde, zur Liquidation der Investmentgesellschaft kommt, wird diese durch den Geschäftsführenden Gesellschafter oder durch den oder die von ihr zu bestellenden Liquidator(en)/Abwickler durchgeführt und von der Verwahrstelle überwacht. Dasselbe gilt für eine ggf. erforderliche Nachtragsliquidation. Der Erlös aus der Verwertung des Vermögens der Investmentgesellschaft wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft gegenüber Drittgläubigern und danach solche gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen. Die danach verbleibende Liquidität wird an die Gesellschafter nach der Beteiligungsquote und unter Berücksichtigung aller Kapitalkonten ausgezahlt, wobei die Liquidatoren berechtigt sind, für etwaige Steuerlasten, sonstige drohende Verbindlichkeiten, insbesondere Gewerbesteuer auf Veräußerungsgewinne, die noch auf die Investmentgesellschaft zukommen könnten, vorsorglich entsprechende Beträge bis zur verbindlichen Klärung einzubehalten und zunächst nicht auszuzahlen. Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des Jahresberichts entspricht. Das Investmentvermögen kann nicht auf ein anderes Investmentvermögen übertragen werden.

7.10 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Auf die Aufnahme der Beziehungen zum Anleger vor Abschluss des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Auf den Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag sowie den Gesellschaftsvertrag findet ebenfalls deutsches Recht Anwendung. Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis zwischen der KVG, der Investmentgesellschaft, dem Treuhänder und dem Anleger, das sich insbesondere aus den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag, der Beitrittserklärung und dem Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag begründet, ist, soweit gesetzlich zulässig, München vereinbart.

Außergerichtliche Streitschlichtung

Für die Beilegung von Meinungsverschiedenheiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht gemäß § 14 Abs. 1 Unterlassungsklagengesetz (UKlaG) die Möglichkeit (unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen), die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anzurufen.

Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank; Schlichtungsstelle
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt am Main
Telefon: (069) 23 8819 07
Telefax: (069) 23 88 19 19
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
Internet: www.bundesbank.de

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB steht zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren, eingerichtet bei der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V., zur Verfügung.

Die Adresse lautet:

Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V.
Postfach 640222,
10048 Berlin
Telefon: (030) 25 76 16 90
Telefax: (030) 25 76 16 91
E-Mail: info@ombudsstelle-gfonds.de
Internet: www.ombudsstelle-gfonds.de

Einzelheiten zu den Schlichtungsverfahren und deren Zugangsvoraussetzungen ergeben sich aus der Schlichtungsstellenverfahrensordnung (Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank) bzw. der Verfahrensordnung der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. Merkblätter zu den Schlichtungsverfahren sowie die jeweilige aktuelle Verfahrensordnung sind unter den oben genannten Adressen der jeweiligen Schlichtungsstelle erhältlich.

8. Ermittlung und Verwendung der Erträge

8.1 Ermittlung der Erträge

Die Investmentgesellschaft erzielt während der Vermietungsphase der Anlageobjekte Auszahlungen aus den vereinnahmten Mieten für die Büro- und Hotelimmobilie sowie ggf. Zinsen aus der Anlage der liquiden Mittel nach Maßgabe der §§ 261 Abs. 1 Nr. 7, 194, 195 KAGB. Ferner kann aus dem Veräußerungserlös der Anlageobjekte nach Abzug der Verbindlichkeiten und der aus dem Investmentvermögen zu zahlenden Kosten und Gebühren ein Überschuss entstehen (siehe Abschnitt 6.3 »Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind«, Seite 48). Zudem können Beträge einbehalten werden, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilie, unter anderem aufgrund der in den Anlagebedingungen vereinbarten Leveragegrenze erforderlich sind.

8.2 Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft

Der auf Seite 59 dargestellte Investitions- und Finanzplan stellt die Mittelverwendung sowie die Mittelherkunft der Investmentgesellschaft dar. Die einzelnen Positionen beruhen auf geschlossenen Verträgen, bereits geleisteten Zahlungen oder Erfahrungswerten. Die Nettoeinnahmen der Investmentgesellschaft werden für die Bezahlung der Gesamtinvestitionskosten verwendet. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht genutzt. Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten wirken sich entsprechend auf die Liquidität der Investmentgesellschaft aus. Die Beträge im Investitions- und Finanzplan werden jeweils inklusive etwaiger nicht abzugsfähiger Vorsteuer ausgewiesen, sofern es sich nicht um Leistungen handelt, die von der Umsatzsteuer befreit sind (siehe auch »Initialkosten«, Seite 48 unter Abschnitt 6.3).

8.2.1 Erläuterung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Als Verkehrswert der Immobilie ist gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB für den Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb der Kaufpreis der Immobilie anzusetzen. Änderungen von wesentlichen Bewertungsfaktoren liegen nicht vor. Die gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gesondert anzusetzenden Anschaffungsnebenkosten berücksichtigen Aufwendungen, die aus dem Ankauf der Immobilie resultieren, wie Kosten für die technische und rechtliche Due Diligence, Notar- und Grundbuchkosten und Grunderwerbsteuer.

8.2.2 Erläuterung der Initialkosten

Die Initialkosten gemäß § 6 der Anlagebedingungen berücksichtigen die vertraglich vereinbarten Vergütungen für die KVG und den Platzierungsgaranten.

8.2.3 Erläuterung der Finanzierungskosten

Die Finanzierungskosten berücksichtigen das Bearbeitungs-entgelt für die langfristige Finanzierung und für die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung.

Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft – teilweise PROGNOSE¹

	in Euro	in Prozent der Gesamt- investitionskosten	in Prozent des Eigenkapitals inklusive Ausgabeaufschlag	in Prozent des Emissionskapitals ohne Ausgabeaufschlag
Mittelverwendung				
Anschaffungs- und Herstellungskosten	43.043.306	90,98 %	161,75 %	179,35 %
Kaufpreis der Immobilien	40.418.971	85,43 %	151,89 %	168,41 %
Anschaffungsnebenkosten	2.624.335	5,55 %	9,86 %	10,93 %
Ausgabeaufschlag und Initialkosten				
Konzeption des AIF	400.000	0,85 %	1,50 %	1,67 %
Verkaufs- und Werbeunterlagen	271.250	0,57 %	1,02 %	1,13 %
Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag)	2.040.000	4,31 %	7,67 %	8,50 %
Fremdkapitalvermittlung	600.000	1,27 %	2,25 %	2,50 %
Platzierungsgarantie	400.000	0,85 %	1,50 %	1,67 %
Einrichtung Verwahrstelle	7.500	0,02 %	0,03 %	0,03 %
Finanzierungskosten	200.498	0,42 %	0,75 %	0,84 %
Liquiditätsreserve	347.946	0,74 %	1,31 %	1,45 %
Gesamtinvestitionskosten	47.310.500	100,00 %	177,79 %	197,13 %
Mittelherkunft				
Eigenkapital	25.410.500	53,71 %	95,49 %	105,88 %
Emissionskapital	24.000.000	50,73 %	90,19 %	100,00 %
Geschäftsführender Gesellschafter / Co-Investor	1.410.500	2,98 %	5,30 %	5,88 %
Ausgabeaufschlag	1.200.000	2,54 %	4,51 %	5,00 %
Fremdkapital	20.700.000	43,75 %	77,79 %	86,25 %
Gesamtfinanzierung Investmentgesellschaft	47.310.500	100,00 %	177,79 %	197,13 %

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

8.2.4 Erläuterung der Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve dient zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen und steht für unvorhergesehene Ausgaben während der Investitionsphase und der Laufzeit des Investmentvermögens zur Verfügung.

8.2.5 Erläuterung der Eigen- und Fremdmittel

Zum Zeitpunkt der Vollplatzierung hält der Geschäftsführende Gesellschafter eine Kommanditeinlage in Höhe von 4.500 Euro am Eigenkapital der Investmentgesellschaft. Der Treuhänder ist anfänglich mit einem Kommanditanteil in Höhe von 500 Euro beteiligt und scheidet mit Vollplatzierung aus. Ferner ist der Co-Investor mit einer Kommanditeinlage von 1.406.000 Euro am Eigenkapital der Investmentgesellschaft beteiligt. Es ist planmäßig vorgesehen, ein Emissionskapital in Höhe von 24.000.000 Euro einzuwerben. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des einzuwerbenden Emissionskapitals und wird vollständig für dessen Vermittlung verwendet. Da die Nettoeinnahmen alleine für den

Erwerb der Anlageobjekte nicht ausreichen, nimmt die Investmentgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von anfänglich 20.700.000 Euro auf. Die Konditionen und die Fälligkeit für dieses Darlehen ergeben sich aus Abschnitt 4.11 »Darlehensvertrag«, Seite 33.

Die Gesamtinvestitionskosten werden zunächst durch zwei kurzfristige Darlehen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG in Höhe von 19.000.000 Euro sowie der Deutsche Genossenschaft Hypothekenbank Aktiengesellschaft (DG HYP) in Höhe von 5.100.000 Euro zwischenfinanziert. Die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung soll sukzessive durch die Kapitaleinlagen der beitretenden Anleger zurückgeführt werden. Die Konditionen und die Fälligkeit für diese Zwischenfinanzierungsmittel ergeben sich aus Abschnitt 4.12 »Eigenkapital-Zwischenfinanzierung«, Seite 36. Während der Platzierungsphase wird die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung mit dem Teil der eingesparten Auszahlungen, der auf das noch nicht eingezahlte Emissionskapital entfällt, bedient.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

8.2.6 Erläuterung des Ausgabeaufschlags

Die neu beitretenden Gesellschafter/Anleger haben auf ihre Pflichteinlage einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % zu zahlen, welcher vollständig für die Eigenkapitalvermittlung verwendet wird.

8.3 Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge – PROGNOSE¹

Die Investmentgesellschaft strebt ab Fertigstellung und Übernahme der Hotelimmobilie (voraussichtlich im Mai 2017) über die verbleibende Laufzeit des Investmentvermögens eine Auszahlung von 4,5 % p. a. auf das Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag) an. In Abhängigkeit vom tatsächlichen jeweiligen wirtschaftlichen Übergang der Büro- und Hotelimmobilie erfolgt in den Jahren 2016 und 2017 eine entsprechend reduzierte Ausschüttung. Die Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft gehen von einer Gesamtrückzahlung des Eigenkapitals, bestehend aus laufenden Auszahlungen und Auszahlungen aus dem Erlös aus der Veräußerung der Immobilien, über die gesamte geplante Laufzeit des Investmentvermögens in Höhe von rund 146 % aus.

8.3.1 Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen als Hauptfaktor der zu erwartenden Erträge aus der Investmentgesellschaft berücksichtigen auf Basis der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Mietverhältnisse die vertraglich vereinbarten Mieten und spiegeln die entsprechende Jahresnettomiete wider. (Vgl. hierzu Abschnitt 4.5 »Mietstruktur und Mietverträge«, Seite 28)

Die Mieteinnahmen beinhalten dabei auch Ausgleichszahlungen, die auf Basis der Mietgarantievereinbarung im Kaufvertrag vereinnahmt werden.

Ferner gehen die Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft hinsichtlich der möglichen Mieteinnahmen von einer angenommenen Inflationsrate für die Jahre 2016 bis zum Ende der angestrebten Fondslaufzeit im Jahr 2027 von 1,5 % p. a. aus. Aufgrund dieser Annahme werden die aktuellen Mietansätze entsprechend den Wert sicherungsvereinbarungen der einzelnen Mietverträge über die Laufzeit des jeweiligen Mietvertrags fortgeführt.

Annahmegemäß wurde von der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Investmentvermögen für die Ermittlung der angestrebten Erträge unterstellt, dass die Auszugswahrscheinlichkeit der gewerblichen Mieter nach Ablauf der Grundmietzeit grundsätzlich bei 50 % liegt. Im Rahmen einer daran anschließenden Neuvermietung wurden für Büroflächen 200 Euro / m² Ausbaurkosten und zusätzlich als Kostenansatz eine Leerstandsdauer und Incentivierung für eine Neuvermietung (mietfreie Zeit) von insgesamt neun Monatsmieten eingeplant. Daneben wurden drei Monatsmieten für Maklerkosten berücksichtigt. Bei Anschlussvermietung wurden für die Büroflächen 50 Euro/m² Renovierungskosten, eine mietfreie Zeit von einem Monat sowie drei Monatsmieten für Maklerkosten eingeplant. Für Renovierungs- und Ausbaurkosten ist ebenfalls eine Kostensteigerung in Höhe der angenommenen Inflationsrate von 1,5 % p. a. unterstellt.

8.3.2 Kalkulierter Mietausfall

Es wurde zudem ein kalkulatorisches Mietausfallrisiko von pauschal rund 1 % der Jahresnettomieteinnahmen angesetzt.

8.3.3 Zinseinnahmen

Durch die Anlage der kalkulierten Liquiditätsreserve sowie von unterjährigen Liquiditätsüberschüssen können Zinseinnahmen entstehen. Eine Verzinsung der Liquiditätsreserve wurde aufgrund der aktuellen Zinspolitik mit null angenommen.

Wirtschaftlichkeitsrechnung der Investmentgesellschaft (ohne Ausgabeaufschlag) – PROGNOSE¹ – (Angaben in Tausend Euro)

	Summe	2016	2017	2018	2019
Liquiditätsergebnis					
1 Mieteinnahmen	23.939,3	321,2	1.785,8	2.158,8	2.177,8
2 Kalkulierter Mietausfall	-239,5	-3,2	-17,9	-21,6	-21,8
3 Zinseinnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4 Veräußerung Immobilien	42.182,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Einnahmen	65.882,7	318,0	1.767,9	2.137,2	2.156,0
5 Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	598,4	8,0	44,6	54,0	54,4
6 Instandhaltung / Instandsetzung	832,0	5,9	24,0	24,4	24,7
7 Vermietungskosten	1.356,9	0,0	0,0	0,0	0,0
8 Verwaltungskosten	3.094,4	79,3	221,6	265,0	268,4
9 Nicht abzugsfähige Vorsteuer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10 Darlehenszinsen	2.554,0	38,4	208,4	246,1	243,6
11 Tilgung langfristiges Darlehen	20.700,1	0,0	110,5	209,3	211,8
Summe Ausgaben	29.135,8	131,6	609,1	798,8	802,9
12 Liquiditätsergebnis der Investmentgesellschaft	36.747,0	186,4	1.158,8	1.338,4	1.353,0
13 Veränderung der Liquiditätsreserve	-347,9	-16,9	142,4	195,0	209,6
14 Stand der Liquiditätsreserve	12.454,4	331,1	473,5	668,5	878,0
Auszahlung der Investmentgesellschaft	37.095,3	203,3	1.016,4	1.143,5	1.143,5

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

8.4 Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger

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

8.5 Häufigkeit der Auszahlungen von Erträgen

Die Auszahlungen an die Gesellschafter sollen jährlich im März für das vorangegangene Geschäftsjahr erfolgen; erstmals im März 2017 zeitanteilig für das Geschäftsjahr 2016.

8.6 Bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens liegen noch keine Angaben über die bisherige Wertentwicklung des AIF vor. Die Investmentgesellschaft wurde erst kurz vor Aufstellung des Verkaufsprospekts wirtschaftlich neu gegründet. Angaben zur Wertentwicklung werden jedoch – sobald dies möglich ist – im Rahmen der Jahresberichte bzw. während der Platzierungsphase in den Wesentlichen Anlegerinformationen erfolgen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

9. Kurzanfragen über die für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

Hinweise

Die Angaben der für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften befassen sich ausschließlich mit möglichen steuerlichen Konsequenzen für den im Verkaufsprospekt genannten Anlegerkreis. Die Erläuterungen richten sich zuerst an natürliche Personen, die ihren Anteil an der Investmentgesellschaft während der gesamten Laufzeit der Beteiligung direkt oder über eine nicht gewerbliche Personengesellschaft im Privatvermögen halten, ausschließlich in Deutschland steuerlich ansässig sind und mit ihrem weltweiten Einkommen der deutschen Einkommensteuer unterliegen. Die abweichenden Steuervorschriften für den Anlegerkreis der juristischen Personen, Personenhandelsgesellschaften oder Stiftungen, die ihren Sitz in Deutschland haben und ihren Anteil an der Investmentgesellschaft im Betriebsvermögen halten, werden gesondert dargestellt. Die in diesem Abschnitt dargelegten Ausführungen basieren auf der zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Rechtslage, der aktuellen Rechtsprechung und der veröffentlichten Auffassung der Finanzverwaltung. Die Rechtsgrundlagen können sich während der Laufzeit des AIF jederzeit ändern, ggf. auch rückwirkend. Die endgültige Feststellung der tatsächlichen Besteuerungsgrundlagen obliegt der Finanzverwaltung und den Finanzgerichten, die im Rahmen der Veranlagung, einer steuerlichen Außenprüfung oder ggf. in einem finanzgerichtlichen Verfahren zu anderen Ergebnissen gelangen können.

Die folgenden Erläuterungen erheben nicht den Anspruch, sämtliche steuerliche Aspekte zu behandeln, die aufgrund der persönlichen Umstände des einzelnen Anlegers von Bedeutung sein können und ersetzen daher auf keinen Fall eine vollständige steuerliche Beratung unter Einbeziehung der persönlichen Verhältnisse eines Anlegers.

9.1 Angaben für Anleger, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten

9.1.1 Einkunftsart Vermietung und Verpachtung

Die Qualifikation der Einkünfte erfolgt in einer ersten Stufe auf Ebene der Investmentgesellschaft. Die rechtsformbedingte gewerbliche Prägung gemäß § 15 Abs. 3 EStG einer typischen GmbH & Co. wurde aufgehoben, indem neben der persönlich haftenden LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH auch die Kommanditisten BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH zur Geschäftsführung befugt ist. Infolge dessen kommt es für die Festlegung der Einkunftsart auf den Umfang der geplanten Tätigkeiten an. Die Tätigkeit der Investmentgesellschaft wird die langfristige Vermietung eines Büro- sowie eines Hotelgebäudes in Freiburg sein. Darüber hinausgehende, gewerblich infizierende, Betriebs- oder Sonderleistungen werden nicht erbracht. Die Investmentgesellschaft erzielt deshalb auf ihrer Ebene Überschusseinkünfte in Form von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG).

Die Zinserträge werden auf der Grundlage von § 20 Abs. 8 Satz 1 EStG den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zugerechnet.

9.1.2 Ergebnismitteilung/ Einnahmen und Ausgaben

Nach § 18 InvStG sind für geschlossene Personen-Investmentgesellschaften die allgemeinen steuerlichen Regeln anzuwenden. Das steuerliche Ergebnis der Investmentgesellschaft ermittelt sich aus dem Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten, § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 EStG. Zu den Einnahmen gehören in diesem Fall sowohl vereinnahmte Mietraten als auch Guthabenzinsen aus der Anlage liquider Mittel sowie die vom Mieter gezahlte Umsatzsteuer bzw. vom Finanzamt erstattete Vorsteuer.

Zu den Werbungskosten gehören neben den mit der Vermietung im Zusammenhang stehenden Ausgaben, wie z. B. Verwaltungskosten, Zinsen für die Fremdfinanzierung während der Vermietungsphase, auch Abschreibungen und gezahlte Umsatzsteuer. Abschreibungsbemessungsgrundlage ist der anteilige Gebäudekaufpreis in Höhe rund 37.188.970 Euro zuzüglich der anteiligen Anschaffungsnebenkosten. Nach den Regelungen des 5. Bauherrenerlasses (vom 20.10.2003, Az. IV C 3 – S 2253a – 48/03, BStBl. I 2003, S. 546) gehören zu diesen Anschaffungsnebenkosten (z. B. Grunderwerbsteuer, Notar) auch alle zu leistenden Initialkosten, wie z. B. Vergütungen für die Vermittlung für das Fremdkapital und das Eigenkapital zuzüglich des Ausgabeaufschlags, für die Platzierungsgarantie, Kosten für die Aus-

arbeitung der technischen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkonzeption. Diese Anschaffungsnebenkosten können nicht sofort als Werbungskosten abgezogen werden, sondern sind im Wege der Abschreibung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG in Höhe von 2 % des rechnerischen Gebäudeanteils geltend zu machen.

Individuelle Einnahmen eines Anlegers (z. B. Rückvergütungen) und individuelle Ausgaben (z. B. Beratungskosten, Refinanzierungszinsen) können – nur auf der Ebene der Investmentgesellschaft – als so genannte Sondereinnahmen bzw. Sonderwerbungskosten – berücksichtigt werden und sind der Investmentgesellschaft bis zum 31. März eines jeden Jahres bekannt zu geben.

9.1.3 Einkunftserzielungsabsicht

Steuerlich relevante Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung kann ein Anleger nur erzielen, wenn er die Absicht nachweisen kann, einen positiven Saldo aus Einnahmen und Werbungskosten zu versteuern (Totalgewinnprognose). Der Nachweis ist sowohl auf Ebene der Investmentgesellschaft (Gesamthandsvermögen) als auch auf der des Anlegers (anteiliges Gesamthandsvermögen einschließlich Sonderwerbungskosten) zu erbringen. Die Investmentgesellschaft kann den Totalgewinn anhand einer Prognoserechnung nachweisen. Ein etwaiger steuerfreier Gewinn aus der Veräußerung der Immobilien bleibt dabei außer Betracht. Die Investmentgesellschaft wird prognosegemäß bereits durchgehend ab dem Jahr 2017 einen Überschuss erzielen, sodass eine steuerlich »unbeachtliche Liebhaberei« nicht in Betracht kommt.

Soweit ein Anleger seinen Anteil an der Investmentgesellschaft ganz oder teilweise fremdfinanziert oder weitere Sonderwerbungskosten im Zusammenhang mit der Beteiligung entstehen bzw. geltend gemacht werden, kann dies dazu führen, dass die Einkunftserzielungsabsicht auf individueller Ebene nicht mehr vorliegt. Dies hätte zur Folge, dass keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorlägen. Weicht die geplante individuelle Laufzeit eines Anlegers von der der Investmentgesellschaft ab, weil z. B. eine Übertragung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft geplant ist, ist die Einkunftserzielungsabsicht sowohl beim ursprünglichen Anleger als auch beim neuen Anleger einzeln durch diese Anleger zu prüfen. Es ist nicht auszuschließen, dass sowohl beim Übertragenden als auch beim Übernehmer die Einkunftserzielungsabsicht durch das Finanzamt verneint wird.

9.1.4 Zurechnung der Einkünfte – Transparenzprinzip

Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind steuerlich demjenigen zuzurechnen, der den Tatbestand der Vermietertätigkeit erfüllt. Durch die im Gesellschaftsvertrag geregelten Einflussnahmemöglichkeiten der Anleger ist sichergestellt, dass den Anlegern steuerliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zugerechnet werden können.

Anleger, die sich als Treugeber über den Treuhänder an der Investmentgesellschaft beteiligen, erlangen für die Frage der Zurechnung der Einkünfte die gleiche Stellung wie ein direkt beteiligter Kommanditist, wenn die vom Finanzamt geforderten Voraus-

setzungen erfüllt sind (BMF-Schreiben vom 01.09.1994, BStBl. I 1994, S. 604 f). Die Struktur des mit dieser Beteiligung abzuschließenden Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags erfüllt diese Voraussetzungen. Deshalb sind Direktkommanditisten und Treugeberkommanditisten hinsichtlich der Zurechnung der Einkünfte gleichgestellt.

Eine vermögensverwaltende Personengesellschaft ist nicht selbst Gegenstand der Besteuerung. Einkommensteuerpflichtig sind nur die einzelnen Anleger. Das jährliche steuerliche Ergebnis der Investmentgesellschaft wird danach grundsätzlich einheitlich und gesondert auf Gesellschaftsebene als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung festgestellt. Den Anlegern werden die durch die Investmentgesellschaft erzielten steuerlichen Ergebnisse unter Einbeziehung der individuellen Sonderwerbungskosten und Sondereinnahmen als »Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung« gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2a AO im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten zugerechnet. Diese unterliegen aufgrund des deutschen Transparenzprinzips ausschließlich auf der Ebene der Anleger der Einkommensbesteuerung.

9.1.5 Verlustverrechnung

Ein eventuell sich ergebender Verlust aus der laufenden Vermietung der Immobilien könnte nach dem aktuellen Einkommensteuerrecht nur beschränkt mit positiven Einkünften aus anderen Quellen verrechnet werden. Nach den Berechnungen entsteht im Jahr 2016 – abhängig vom AfA-Beginn bzw. von der Übergabe – ein marginaler Gewinn oder Verlust. Der Anleger kann seinen anteiligen Verlustanteil mit laufenden positiven Einkünften des jeweiligen Jahres verrechnen oder den übersteigenden Betrag bis zu einem Betrag von 1.000.000 Euro (2.000.000 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten) ein Jahr zurücktragen oder unbegrenzt vortragen. Die Verlustverrechnungsbeschränkung nach § 15 b EStG (Steuerstundungsmodell) bzw. die Beschränkung des Verlustabzugs nach § 15 a EStG (Verlustabzug bei beschränkter Haftung) kommen für die prognostizierten Anlaufverluste nicht zur Anwendung.

Gemäß § 15 b EStG dürfen Verluste, die im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell entstehen, nur mit Gewinnen aus der gleichen Einkunftsquelle verrechnet werden. Ein Steuerstundungsmodell würde dann vorliegen, wenn aufgrund modellhafter Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen und die prognostizierten Verluste der Anfangsphase 10 % des eingesetzten Eigenkapitals übersteigen. § 15 a EStG ist nach der Prognose nicht anzuwenden, weil die Anlaufverluste das eingezahlte Eigenkapital des Anlegers nicht übersteigen werden.

9.1.6 Veräußerungsgewinn

Privates Veräußerungsgeschäft (§ 23 EStG)

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft sieht vor, die Immobilien nach der Vermietungsphase zu verkaufen und dabei einen Veräußerungsgewinn zu erzielen. Nach aktueller Rechtslage wäre der Veräußerungsgewinn steuerpflichtig, wenn zwischen dem Kauf der Immobilien und dem Verkauf ein Zeitraum von

weniger als zehn Jahren liegen würde (Spekulationsfrist). Da die voraussichtliche Vermietung der Immobilien länger als für einen Zeitraum von zehn Jahren vorgesehen ist, kann ein eventuell entstehender Verkaufsgewinn nach heutiger Rechtslage einkommensteuerfrei bleiben. Sollte eine Veräußerung der Immobilien durch die Investmentgesellschaft dennoch innerhalb der Spekulationsfrist erfolgen, wäre der Unterschied zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und den Anschaffungskosten abzüglich der bei der Ermittlung der Einkünfte abgezogenen Absetzungen für Abnutzung und anderen in sachlichen Zusammenhang mit der Veräußerung zu berücksichtigenden Werbungskosten andererseits als steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn anzusetzen (§ 23 Abs. 3 Satz 1 und 4 EStG).

Sofern ein Anleger seinen Anteil an der Investmentgesellschaft überträgt oder veräußert, gilt dies als anteilige Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter (§ 23 Abs. 1 Satz 4 EStG). Erfolgt die Veräußerung bzw. Übertragung innerhalb der Spekulationsfrist, die mit Beitritt des Anlegers zur Investmentgesellschaft bzw. mit Erwerb des Anteils an der Investmentgesellschaft zu laufen beginnt, so unterliegt ein Veräußerungsgewinn der Besteuerung auf Ebene des Anlegers gemäß seinen persönlichen steuerlichen Verhältnissen.

Ein privates steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft nach § 23 EStG liegt nicht vor, wenn auf der Ebene eines Anlegers bereits originäre gewerbliche Einkünfte aufgrund eines individuell ausgelösten gewerblichen Grundstückshandels gegeben sind.

Gewerblicher Grundstückshandel (§ 15 EStG)

Konzeptionsgemäß wird bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot und einer angenommenen Haltedauer von Gesellschaftsanteilen an der Investmentgesellschaft für eine Zeitspanne von mehr als zehn Jahren weder der Verkauf des Grundstücks noch der Verkauf eines Gesellschaftsanteils einen gewerblichen Grundstückshandel begründen.

Ein gewerblicher Grundstückshandel wird nach Auffassung der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung jedoch angenommen, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mit dem Erwerb eines Grundstücks oder einer Beteiligung an einer Grundstücksgesellschaft mehr als drei Objekte mit Veräußerungsabsicht verkauft werden (Drei-Objekt-Grenze). Als Objekt im Sinne der Drei-Objekt-Regel sind dabei in- oder ausländische Grundstücke jeder Art, unabhängig von deren Größe, Wert oder Nutzungsart, sowie bebaut oder unbebaut anzusehen. Die Investmentgesellschaft wird zwei Gebäude verschiedener Nutzungsart erwerben und vermieten. Demzufolge können bei einer Veräußerung insgesamt zwei Zählobjekte für die Beurteilung eines gewerblichen Grundstückshandels entstehen.

Ein enger zeitlicher Zusammenhang ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Zeitspanne zwischen dem Erwerb und dem Verkauf nicht mehr als fünf Jahre beträgt bzw. für Branchenkundige zehn Jahre.

Die Finanzverwaltung hat für die Beurteilung eines gewerblichen Grundstückshandels eine Nichtaufgriffsgrenze hinsichtlich der Höhe der Beteiligungsquote bzw. des Anteils am veräußerten Grundstück festgelegt (vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004, IV A 6 – S 2240 – 46/04, BStBl. I, Seite 434). Soweit diese nicht überschritten wird, entsteht kein gewerblicher Grundstückshandel bzw. entsteht kein Zählobjekt. Demnach würden Veräußerungsvorgänge durch die Gesellschaft dem Anleger nur dann zugerechnet werden, wenn er (i) zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder (ii) der Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils oder der auf ihn entfallende anteilige Verkehrswert der veräußerten Grundstücke mehr als 250.000 Euro beträgt. Bei einer Veräußerung der Beteiligung durch den Anleger würden zwei Zählobjekte erst dann zugerechnet, wenn der Anleger (i) zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder (ii) der Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils mehr als 250.000 Euro beträgt.

Im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels wären die Einkünfte nach dem Betriebsvermögensvergleich zu ermitteln und sämtliche Erträge des Anlegers aus der Investmentgesellschaft einschließlich des Veräußerungsgewinns auf seiner Ebene als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu qualifizieren. Die bisher berücksichtigte planmäßige Abschreibung auf die Gebäude der Investmentgesellschaft würde anteilig rückwirkend versagt werden, da das Grundstück und die Gebäude dann dem Umlaufvermögen zuzuordnen wären und deshalb nicht mehr planmäßig abgeschrieben werden könnten.

Veräußert ein Anleger mit einer Beteiligungsquote über der Nichtaufgriffsgrenze seinen Anteil innerhalb der relevanten kurzen Zeit, wird er so gestellt, als hätte er zwei Grundstücke verkauft und erhält demzufolge zwei Zählobjekte zugerechnet. Ergibt sich dann auf der Ebene des Anlegers durch weitere Verkäufe oder Zählobjekte eine Überschreitung der »Drei-Objekt-Grenze« und damit ein gewerblicher Grundstückshandel, können auch weitere private Grundstückstransaktionen unabhängig von deren Haltedauer zu den gewerblichen Einkünften gerechnet werden. Die selbst genutzte Immobilie bildet hier eine Ausnahme.

Die Übertragung eines Anteils durch Schenkung oder Erbfall kann keinen gewerblichen Grundstückshandel auslösen. Der gewerbliche Grundstückshandel eines Anlegers kann nicht die Investmentgesellschaft gewerblich infizieren.

Die laufenden Einkünfte und der Veräußerungsgewinn unterliegen der tariflichen Einkommensteuer des Anlegers und der Belastung mit Gewerbesteuer. Für Zwecke der Gewerbesteuer sind den Erträgen 25 % der anteiligen Zinsaufwendungen hinzuzurechnen (§ 8 GewStG). Der so ermittelte Gewerbeertrag würde mit dem individuellen Hebesatz der zuständigen Gemeinde des Anlegers der Gewerbesteuer unterliegen. Natürliche Personen können unter bestimmten Voraussetzungen eine Steuerermäßigung bei Einkünften aus Gewerbebetrieb nach § 35 EStG geltend machen. Im Idealfall wird über die typisierende Ermäßigung bei der Einkommensteuer die anteilige Belastung mit Gewerbesteuer wieder ausgeglichen.

Im Falle einer geplanten vorzeitigen Veräußerung der Beteiligung empfehlen wir den Rat des persönlichen Steuerberaters.

9.1.7 Tarifliche Einkommensteuer

Die tarifliche Einkommensteuer ist in § 32a EStG geregelt. Ab dem Veranlagungszeitraum 2016 wird ein Grundfreibetrag von 8.652 Euro gewährt. Der Eingangssteuersatz beträgt in der Progressionszone 14 % und steigt an bis 42 % (bis zu einem zu versteuernden Einkommen von 53.665 Euro). Die erste obere Proportionalstufe beginnt bei einem zu versteuernden Einkommen von 53.666 Euro mit einem konstanten Grenzsteuersatz von 42 % und endet bei einem zu versteuernden Einkommen von 254.446 Euro. Ab einem zu versteuernden Einkommen von 254.447 Euro gilt ein konstanter Grenzsteuersatz von 45 %. Auf den jeweiligen Steuerbetrag wird zudem der Solidaritätszuschlag von 5,5 % sowie ggf. Kirchensteuer von 8 % bis 9 % erhoben. Bei der Zusammenveranlagung von Ehegatten beträgt die tarifliche Einkommensteuer das Zweifache des Steuerbetrages, der sich auf die Hälfte ihres gemeinsam zu versteuernden Einkommens ergibt.

9.1.8 Gewerbesteuer

Als vermögensverwaltende Gesellschaft unterliegt die Investmentgesellschaft nicht der Gewerbesteuer.

9.1.9 Umsatzsteuer

Die Investmentgesellschaft übt aufgrund ihrer Vermietungstätigkeit eine Tätigkeit als Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinn (§ 2 Abs. 1 UStG) aus. Grundsätzlich stellt die Vermietung von Immobilien eine von der Umsatzsteuer befreite Leistung dar (§ 4 Nr. 12a UStG). Auf diese Befreiung von der Umsatzsteuer kann jedoch verzichtet werden, weil die Mieter nach heutiger Kenntnis das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwenden oder zu verwenden beabsichtigen, die zum Vorsteuerabzug berechtigen (§ 9 Abs. 1 UStG). Die Investmentgesellschaft ist daher berechtigt, die Umsatzsteuer für bezogene Leistungen, wie z. B. Rechts- und Konzeptionsberatung oder Geschäftsführungsleistungen, im Verhältnis der steuerpflichtigen Vermietung als Vorsteuer geltend zu machen. Sollte dies allerdings zukünftig nicht mehr gewährleistet sein (z. B. im Fall der umsatzsteuerfreien Vermietung), kann die etwaig abgezogene Vorsteuer zumindest teilweise innerhalb eines zehnjährigen Berichtigungszeitraums entsprechend zu korrigieren sein (§ 15a UStG).

Der Beitritt des Anlegers zur Investmentgesellschaft unterliegt nicht der Umsatzsteuer.

9.1.10 Grundsteuer

Das bebaute Grundstück der Investmentgesellschaft unterliegt der deutschen Grundsteuer. Diese wird von der Stadt Freiburg erhoben und im Rahmen der Nebenkostenvereinbarungen auf die Mieter umgelegt.

9.1.11 Grunderwerbsteuer

Die Investmentgesellschaft hat mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags den Tatbestand der Grunderwerbsteuer ausgelöst.

Die Grunderwerbsteuer beträgt in Baden-Württemberg derzeit 5 %. Die Steuerbelastung ist im Investitionsplan enthalten.

Im Rahmen der geplanten Kapitalerhöhung werden rund 94,45 % der Anteile auf neue Gesellschafter übertragen. Gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG wird auch die Änderung des Gesellschafterbestandes einer Grundbesitz haltenden Personengesellschaft – wie eine Grundstücksveräußerung selbst – der Grunderwerbsteuer unterworfen. Voraussetzung ist allerdings, dass innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 % der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen. Erbfälle werden in diese Berechnung nicht einbezogen.

Ein Co-Investor ist bereits vor dem Erwerb der Immobilien in Höhe von rund 5,53 % am Vermögen der Investmentgesellschaft beteiligt. Er wird diese Beteiligung für mindestens fünf Jahre ab der Vollplatzierung unverändert halten. Demzufolge löst der Beitritt der Anleger zur Investmentgesellschaft keine weitere Belastung mit Grunderwerbsteuer aus.

9.1.12 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die Anteile an der Investmentgesellschaft und die Stellung als Treugeber können jeweils vererbt oder verschenkt werden. Bemessungsgrundlage für die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer ist der jeweilige Anteil an den Werten der Wirtschaftsgüter der Investmentgesellschaft; Begünstigungen für Betriebsvermögen finden keine Anwendung. Der Wert für jedes einzelne Wirtschaftsgut bestimmt sich nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes. Dabei ist grundsätzlich der gemeine Wert zugrunde zu legen. Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts bei einer Veräußerung zu erzielen wäre (§ 9 Abs. 2 BewG). Kapitalforderungen und Schulden sind grundsätzlich mit dem Nennwert anzusetzen (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BewG). Während im Falle des Erwerbs von Todes wegen (§ 3 ErbStG) die Gesellschaftsschulden als Nachlassverbindlichkeiten abgezogen werden können (§ 10 Abs. 1 Satz 4 i. V. m. Abs. 5 ErbStG), sind im Falle der Schenkung die übergehenden Schulden und Lasten der Gesellschaft wie eine Gegenleistung zu behandeln (§ 10 Abs. 1 Satz 4, 2. HS ErbStG). Nur die unentgeltliche Zuwendung unterliegt der Besteuerung mit Schenkungsteuer. Der entgeltliche Teil ist der Unterschied zwischen dem Verkehrswert der Leistung des Schenkers und dem Verkehrswert der Gegenleistung des Beschenkten. Die anteilig übergehenden Schulden und Lasten gelten insofern als Gegenleistung.

In Deutschland unterliegt die Übertragung von in- und ausländischem Vermögen im Wege der Erbschaft oder Schenkung der Besteuerung, wenn der Erblasser bzw. Schenker oder Erwerber zum Zeitpunkt des Vermögensübergangs Inländer ist. Inländer ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG, wer zum Zeitpunkt des Vermögensübergangs bzw., wenn er deutscher Staatsangehöriger ist, innerhalb von fünf Jahren vor Vermögensübergang einen Wohnsitz im Inland hat oder hatte. Dabei ist die Höhe der Erbschaft- und Schenkungsteuer vor allem abhängig vom Verwandtschaftsgrad, der Art und Höhe des vererbten bzw. verschenkten Vermögens

und der Ausnutzung bestehender Freibeträge (z.B. Ehegatten: 500.000 Euro, Kinder 400.000 Euro, Dritte 20.000 Euro).

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer differenziert die Belastung nach Überschreitung der persönlichen Freibeträge gestaffelt nach Verwandtschaftsgrad und Höhe des über grundsätzlich zehn Jahre zugewendeten Vermögens. Im Ehegatten- und Eltern-Kind-Verhältnis betragen die Steuersätze 7 % bis 30 %, bei entfernterem Verhältnis regelmäßig 15 % bis 43 % und gegenüber Dritten 30 % bzw. über 6.000.000 Euro 50 %. Es wird empfohlen, im Falle der Schenkung oder bei Erbschaft dieses näher mit dem persönlichen steuerlichen Berater zu besprechen.

9.1.13 Auszahlungen der Investmentgesellschaft

Die geplanten Auszahlungen aus der freien Liquidität eines Jahres durch die Investmentgesellschaft sind selbst nicht steuerpflichtig. Der Steuerpflicht unterliegen nur die anteiligen Ergebnisanteile, die sich nach den einkommensteuerlichen Vorschriften aus den Einnahmen abzüglich der Werbungskosten einschließlich der AfA sowie der Sonderwerbungskosten der Anleger ergeben. Die ausgeschütteten Erträge des Investmentvermögens unterliegen keinem Quellensteuerabzug.

9.1.14 Pflicht zur Abgabe einer Steuererklärung

Der Anleger ist verpflichtet, eine deutsche Einkommensteuererklärung bei seinem zuständigen Finanzamt abzugeben und die Einkünfte aus der Beteiligung zusammen mit allen übrigen in Deutschland steuerpflichtigen Einkünften selbst zu erklären. Der Geschäftsbesorger der Investmentgesellschaft wird zu diesem Zwecke die notwendigen Daten zur Verfügung stellen.

Das Finanzamt der Investmentgesellschaft stellt die Einkünfte der Anleger unter Einbeziehung der Sondereinnahmen und Sonderwerbungskosten sowie die Zurechnung auf die einzelnen Anleger in einem so genannten Feststellungsverfahren nach § 180 Abs. 1 Ziff. 2a AO fest. Es ergeht ein Feststellungsbescheid (sogenannter Grundlagenbescheid) an die Investmentgesellschaft, der Bindungswirkung für die Einkommensteuer-Veranlagung der Anleger hat (sogenannter Folgebescheid; § 182 Abs 1 § 351 Abs. 2 und § 175 Abs. 1 Ziff. 1 AO). Das bedeutet, dass die Werte aus dem Grundlagenbescheid auch von Amts wegen durch das Wohnsitzfinanzamt in die Einkommensteuer-Veranlagung des Anlegers übernommen werden. Insofern ist entscheidend, dass eventuelle Sonderwerbungskosten des Anlegers ausschließlich im Feststellungsverfahren geltend gemacht werden, um in der persönlichen Einkommensteuer-Veranlagung berücksichtigt werden zu können.

9.2 Angaben für Anleger mit Betriebsvermögen

Die steuerlichen Grundlagen für Privatpersonen gelten sinngemäß auch für Anleger, die ihre Beteiligung im Betriebsvermögen halten, mit folgenden Abweichungen:

- Umqualifizierung der Einkunftsart der Investmentgesellschaft, Gewinnermittlung
- Veräußerungsgewinn

- Auszahlungen an einen bilanzierenden Anleger
- Gewerbesteuerpflicht
- Steuertarif

9.2.1 Umqualifizierung der Einkunftsart der Investmentgesellschaft, Gewinnermittlung

Ist zumindest ein Gesellschafter an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft beteiligt, der seine Beteiligung in einem Betriebsvermögen hält, während die übrigen Gesellschafter diese im Privatvermögen halten, liegt eine sogenannte (echte) ZebraGesellschaft vor. Dies hat zur Folge, dass mit der Beteiligung im Betriebsvermögen für den jeweiligen Gesellschafter gewerbliche Einkünfte aus der vermögensverwaltenden Personengesellschaft entstehen, die nach den Grundsätzen des Betriebsvermögensvergleichs zu ermitteln sind. Die Umqualifizierung der Einkunftsart findet jedoch erst auf der Ebene des Gesellschafters statt (z.B. Vorlagebeschluss des BFH vom 30.10.2002, DStR 2003, 245).

Gehört ein Gesellschaftsanteil zum Betriebsvermögen eines Gesellschafters, hat der Gesellschafter grundsätzlich alle Wirtschaftsgüter und Schulden der Investmentgesellschaft anteilig im Rahmen seines eigenen Buchführungswerkes zu erfassen und den Ergebnisanteil, der sich für ihn ergibt nach den Grundsätzen der steuerlichen Gewinnermittlung (Betriebsvermögensvergleich) zu berechnen und anzusetzen. Darüber hinaus erhöht sich der Abschreibungssatz von 2 % auf 3 % für Gebäude, die zu einem Betriebsvermögen gehören (§ 7 Abs. 4 Nr. 1 EStG).

Ermittelt die Personengesellschaft neben der Einnahmenüberschussrechnung den Gewinnanteil nach dem Betriebsvermögensvergleich, kann der Ergebnisanteil nach dieser Methode nachrichtlich dem Finanzamt des Gesellschafters mitgeteilt werden. Weist der Gesellschafter den übermittelten Ergebnisanteil gesondert in seinem Jahresabschluss aus, kann aus Vereinfachungsgründen auf eine Einzelberechnung verzichtet werden. (BMF-Schreiben vom 29.04.1994, BStBl. I 282 »Zebraerlass«).

9.2.2 Veräußerungsgewinn

Für Gesellschafter, die ihre Beteiligung in einem Betriebsvermögen halten ist ein eventuell entstehender Veräußerungsgewinn der Gewerbesteuer sowie der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlags zu unterwerfen. Nach einer vorläufigen Prognose kann sich ein steuerlicher Veräußerungsgewinn in Höhe von rund 5.700.000 Euro nach den geschätzten Verkaufskosten ergeben.

9.2.3 Auszahlungen an einen bilanzierenden Anleger

Auszahlungen aus der Investmentgesellschaft sind in der Handelsbilanz in Höhe des nicht durch einen Gewinn (Gewinnvortrag) gedeckten Anteils als Minderung des jeweiligen Beteiligungsansatzes zu bilanzieren.

9.2.4 Gewerbesteuerpflicht

Der Ergebnisanteil aus der Investmentgesellschaft zählt beim Gesellschafter, der die Beteiligung im Betriebsvermögen hält, zum

laufenden Gewerbeertrag und unterliegt einschließlich eines anteiligen Veräußerungsgewinns der Belastung mit Gewerbesteuer mit dem für die zuständige Gemeinde gültigen Hebesatz (Steuerbelastung in % = Hebesatz x 3,5 %). Für Zwecke der Ermittlung der Gewerbesteuer sind auch die Hinzurechnungsvorschriften des § 8 GewSt zu beachten. Demzufolge sind 25 % der anteiligen Bankzinsen der Investmentgesellschaft dem Gewerbeertrag des Gesellschafters hinzuzurechnen. Die Gewerbesteuer ist eine nicht abzugsfähige Steuer, die nicht als Betriebsausgabe für steuerliche Zwecke berücksichtigt werden kann.

9.2.5 Kapitalgesellschaften und Stiftungen – Körperschaftsteuertarif

Der laufende Ergebnisanteil und der anteilige Veräußerungsgewinn aus der Investmentgesellschaft unterliegen beim Gesellschafter, in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft, der die Beteiligung im Betriebsvermögen hält, neben der Gewerbesteuer auch der tariflichen Körperschaftsteuer mit 15 % (§ 23 KStG) zuzüglich des Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5 %.

9.2.6 Natürliche Personen und Personengesellschaften mit Betriebsvermögen – Einkommensteuertarif

Der laufende Ergebnisanteil und der anteilige Veräußerungsgewinn aus der Investmentgesellschaft unterliegen beim Gesellschafter, als natürliche Person, der die Beteiligung im Betriebsvermögen hält, neben der Gewerbesteuer auch der tariflichen Einkommensteuer. Dies gilt auch für eine natürliche Person, die die Beteiligung über eine gewerbliche Personengesellschaft hält (mittelbare Beteiligung). Dieser Gesellschafterkreis kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen eine Steuerermäßigung bei Einkünften aus Gewerbebetrieb nach § 35 EStG geltend machen. Im Idealfall wird über die typisierende Ermäßigung bei der Einkommensteuer die anteilige Belastung mit Gewerbesteuer wieder ausgeglichen. Hierzu empfehlen wir den Rat des persönlichen Steuerberaters.

10. Auslagerung und Dienstleistungen

10.1 Auslagerungen der KVG nach § 36 Abs. 9 KAGB

Auslagerungen innerhalb der Hannover Leasing Gruppe

Die KVG hat am 04.07.2014 mit der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG Auslagerungsverträge zur Übertragung von Verwaltungsfunktionen geschlossen, welche die folgenden wesentlichen vertraglichen Pflichten umfassen:

- Übernahme der Internen Revision gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 7 KAGB
- Bereitstellung der IT/Organisation
- Übernahme der Anlegerbetreuung

Hierbei handelt es sich um gruppeninterne Auslagerungen. Die Auslagerungsvereinbarungen werden auf unbestimmte Zeit geschlossen. Sie können von jeder Vertragspartei mit einer Frist von zwölf Monaten zum Ende eines Kalenderquartals, gekündigt werden. Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG haftet bei

Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder der Gesundheit nach den gesetzlichen Vorschriften. Sie haftet auch für leichte Fahrlässigkeit bei der Verletzung von Kardinalpflichten. In diesen Fällen ist die Haftung auf typische und vorhersehbare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haftet die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG nicht für leichte Fahrlässigkeit. Die anfallenden Vergütungen für die Auslagerungsaufgaben werden von der KVG getragen.

Auslagerungen außerhalb der Hannover Leasing Gruppe

Auslagerung der Funktion des Datenschutzbeauftragten

Auslagerungsunternehmen

IITR GmbH, Herr Dr. Sebastian Kraska

Sitz/Geschäftsanschrift

Marienplatz 2, 80331 München

Handelsregister

Amtsgericht Münster, HRB 170081

Der Aufgabenbereich des Datenschutzbeauftragten ergibt sich unmittelbar aus den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

10.2 Dienstleister der KVG

10.2.1 Recht und Steuern

Die KVG wird sich bei Bedarf durch externe qualifizierte Dienstleister (Rechtsanwälte, Steuerberater) unterstützen lassen. Die KVG beabsichtigt noch in 2016 mit der Industrie- und Verkehrstreuhand Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft einen Vertrag für die laufende Steuerberatung zu schließen.

Angabe zum Vertragspartner

Sitz/Geschäftsanschrift

Maximilianstraße 27, 80539 München

Handelsregister

HRB 87347, Amtsgericht München

Gesellschafter

PKF Industrie- und Verkehrstreuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, 100 %

Vertragliche Verpflichtungen

Der Vertrag über die laufende Steuerberatung soll im Wesentlichen die vertraglichen Verpflichtungen zur Erstellung der Jahresabschlüsse und der Steuererklärungen umfassen. Die weiteren vertraglichen Bestimmungen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens noch nicht verhandelt worden.

Hinweis

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu weiteren Beauftragungen von Dienstleistern durch die KVG kommt. Durch die Dienstleistungsverträge werden ausschließlich vertragliche Beziehungen zwischen der Investmentgesellschaft und dem jeweiligen Dienstleister, nicht jedoch unmittelbar mit den Anlegern begründet. Direkte vertragliche Ansprüche der Anleger gegen die Dienstleister werden durch die Dienst-

Leistungsverträge daher nicht begründet. Mit der Beauftragung von Dienstleistungen an Dritte können auch Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch den Einbezug von Dritten ergeben. Siehe hierzu auch Abschnitt 5.2 »Risiken der Anlagepolitik und -strategie«, Seite 39 ff.

11. Jahresberichte, Abschlussprüfer und Offenlegung von weiteren Informationen

11.1 Jahresberichte

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erstellt innerhalb der gesetzlichen Fristen einen den Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs entsprechenden Jahresbericht. Der Jahresbericht enthält unter anderem den durch den Abschlussprüfer geprüften Jahresabschluss und den geprüften Lagebericht für das betreffende Geschäftsjahr. Der Jahresbericht wird erstmals für das Geschäftsjahr erstellt, in dem der KVG die Vertriebslaubnis gemäß § 316 Abs. 3 KAGB von der BaFin für die Investmentgesellschaft erteilt wird. Für die Investmentgesellschaft wird der Jahresbericht somit erstmals für das Geschäftsjahr 2016 erstellt. Die Jahresberichte der Investmentgesellschaft sind bei der KVG sowie bei der Investmentgesellschaft erhältlich.

Der am Erwerb eines Anteils interessierte Anleger erhält den letzten veröffentlichten Jahresbericht kostenlos bei der KVG, Wolfpratshäuser Str. 49, 82049 Pullach.

11.2 Abschlussprüfer

Mit der Prüfung der Investmentgesellschaft einschließlich des Jahresberichts ist für das Jahr 2016 die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in München, geschäftsansässig: Arnulfstraße 59, 80636 München, beauftragt. Im Übrigen ist für die Wahl des Abschlussprüfers die Gesellschafterversammlung zuständig.

11.3 Offenlegung von weiteren Informationen

Die KVG legt die gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen, einschließlich jeglicher neuer Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Investmentgesellschaft und zum jeweils aktuellen Risikoprofil der Investmentgesellschaft und der von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme im Jahresbericht der Investmentgesellschaft offen. Die KVG informiert die Anleger zusätzlich unverzüglich mittels dauerhafter Datenträger und durch Veröffentlichung auf deren Internetseite über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens verlangen und diese bei der KVG, Wolfpratshäuser Straße 49, 82049 Pullach, anfordern.

Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG mit Sitz in der Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach (nachstehend »Gesellschaft« genannt) extern verwaltet durch die HANNOVER LEASING Investment GmbH mit Sitz in der Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach (nachstehend »KVG« genannt) für den von der KVG verwalteten geschlossenen inländischen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

(Stand: 01.09.2016)

I. Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

§ 1 Zulässige Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf 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,
- b) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und
- c) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

§ 2 Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

- (1) Die Gesellschaft investiert in eine Büroimmobilie in der Heinrich-von-Stephan-Straße 21 (Fertigstellung voraussichtlich im August 2016) und eine Hotelimmobilie in der Heinrich-von-Stephan-Straße 19 (Fertigstellung voraussichtlich im Mai 2017) in 79100 Freiburg im Breisgau, welche nach Erwerb langfristig vermietet und am Ende der Laufzeit der Gesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden sollen. Die Grundstücke der Büro- und der Hotelimmobilie sind im Grundbuch von Freiburg des Amtsgerichts Emmendingen Gemeinde Freiburg im Breisgau, Blatt 87698, Gemarkung Freiburg, wie folgt eingetragen:

- Büroimmobilie: Flurstück 3776/20, Gebäude- und Freifläche mit einer im Grundbuch verzeichneten Größe von 4.506 m²,
- Hotelimmobilie: Flurstück 3776/22, Gebäude- und Freifläche mit einer im Grundbuch verzeichneten Größe von 1.460 m².

Der Investitionsprozess der Gesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 Buchstabe a) dieser Anlagebedingungen ist nach Erwerb der Büro- und der Hotelimmobilie abgeschlossen.

- (2) Die Gesellschaft darf bis zu 20 % des investierten Kapitals in Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB und/oder Geldmarktinstrumente im Sinne des § 194 KAGB halten.

Ausnahmsweise dürfen während der Investitionsphase bzw. am Ende der Laufzeit der Gesellschaft bei planmäßiger Veräußerung der Büro- und/oder der Hotelimmobilie auch mehr als 20 % des investierten Kapitals in Bankguthaben und/oder Geldmarktinstrumente gehalten werden.

- (3) Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten (Büro- und Dienstleistungsnutzung bzw. Hotelnutzung) in Verbindung mit der jeweiligen Mieterstruktur der beiden Immobilien ist das Ausfallrisiko gestreut, sodass die Gesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB investiert.

§ 3 Kreditaufnahme (Leverage) und Belastungen

- (1) Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.
- (2) Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.
- (3) Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

§ 4 Derivate

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

II. Anteilklassen

§ 5 Anteilklassen

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

III. Ausgabepreis und Kosten

§ 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

- (1) **Ausgabepreis**
Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.
- (2) **Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten**
Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15 % des Ausgabepreises.
- (3) **Ausgabeaufschlag**
Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
- (4) **Initialkosten**
Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 11 % der zu zeichnenden Kommanditeinlagen belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind frühestens mit Beginn des Vertriebs der Anteile an der Gesellschaft zur Zahlung fällig.
- (5) **Steuern**
Die Initialkosten verstehen sich inklusive etwaiger Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19 %. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die in diesem § 6 genannten Bruttobeträge beziehungsweise Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Gesellschaft zugute.

§ 7 Laufende Kosten

- (1) **Summe aller laufenden Vergütungen**
Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG sowie an Gesellschafter der Gesellschaft gemäß § 7 Abs. 2 und 3 dieser Anlagebedingungen kann ab dem 01.10.2016 jährlich insgesamt bis zu 1,1 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, für den Zeitraum vom 01.10.2016 bis 31.12.2018 mindestens jedoch 423.715 Euro. Daneben können Transaktionsvergütungen nach § 7 Abs. 6 berechnet werden.
 - (2) **Bemessungsgrundlage**
Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahrs zugrunde gelegt.
 - (3) **Vergütungen, die an die KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind**
 - a) Die KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem 01.10.2016 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,01 % der Bemessungsgrundlage. Für den Zeitraum vom 01.10.2016 bis 31.12.2018 beträgt die Vergütung jedoch insgesamt mindestens 401.625 Euro.
- Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Die Vorschüsse sind am Anfang des jeweiligen Quartals zur Zahlung fällig. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
- b) Der persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,03 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.
 - c) Der Geschäftsführende Kommanditist der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,03 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.
 - d) Der Treuhandkommanditist erhält für die von ihm aufgrund des Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrags erbrachten Leistungen, die er allen Anlegern einschließlich der Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,03 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.
- (4) **Verwahrstellenvergütung**
Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,06545 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 21.420 Euro. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.
 - (5) **Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen**
Folgende Kosten einschließlich darauf gegebenenfalls entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
 - a) Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
 - b) bankübliche Depot- und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle;
 - c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
 - d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
 - e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs-, Reise- und Rechtsverfolgungskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
 - f) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
 - g) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
 - h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
 - i) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;

- j) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
 - k) Kosten für Gesellschafterversammlungen;
 - l) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet
- (6) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten
- a) Die KVG erhält für die Veräußerung der Immobilien eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,19 % des jeweiligen Verkaufspreises der Immobilie bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals des jeweils zu Grunde liegenden Immobilienwerts. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion gegebenenfalls entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit der Transaktion von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen einer Veräußerung der Büro- und/oder der Hotelimmobilie belastet werden.
 - b) Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen, d.h. insbesondere mit dem Erwerb der Vermögensgegenstände nach § 1 Buchstabe a) dieser Anlagebedingungen sowie der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau, der Belastung und/oder Vermietung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.
- (7) Steuern
- Die in diesem § 7 genannten Beträge beziehungsweise Prozentsätze verstehen sich inklusive etwaiger Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19 %. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge beziehungsweise Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Gesellschaft zugute.

§ 8 Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- (1) Sofern der Anleger seine Beteiligung als Treugeber an der Investmentgesellschaft in eine Beteiligung als Direktkommanditist umwandelt, trägt er die Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung ins oder aus dem Handelsregister. Die Kosten fallen in gesetzlicher Höhe nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz an. Die Höhe bestimmt sich nach dem Gegenstandswert. Ferner trägt der Anleger den konkret nachgewiesenen Aufwand, der durch die Beendigung des Treuhandvertrags entsteht.
 - (2) Bei einer Verfügung über einen Anteil (durch Übertragung, Belastung oder in sonstiger Weise, etwa durch Schenkung, Veräußerung oder Verpfändung) sowie bei einem vorzeitigen Ausscheiden aus der Gesellschaft kann die KVG vom Anleger und seinem etwaigen Rechtsnachfolger Erstattung der notwendigen Auslagen der KVG oder der Gesellschaft (z. B. für etwaige externe Bewerter, Notargebühren) in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwerts verlangen.
- (3) Erkennt ein ausscheidender Anleger die Höhe des ermittelten Abfindungsguthabens nicht an, so sind die Kosten eines eventuellen Schiedsgutachtens von diesem zu tragen, sofern der Schiedsgutachter das Abfindungsguthaben unter Berücksichtigung einer Schwankungsbreite von 10 % nach oben oder unten bestätigt.

IV. Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

§ 9 Auszahlungen

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft, auch soweit diese aus Veräußerungsgewinnen stammt, 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.

§ 10 Geschäftsjahr und Berichte

- (1) Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.
- (2) Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft grundsätzlich bis zum 31.10.2027 (Grundlaufzeit) befristet. Die KVG kann die Geschäftsführenden Gesellschafter anweisen, die Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahren zu verlängern, sofern die Anleger in einer Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Verfahren dem Verlängerungsbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zustimmen. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen insbesondere darin, dass
 - die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist,
 - der erwartete Veräußerungserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Investmentgesellschaft entsprechen und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist,
 - die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen oder
 - andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der KVG und der Geschäftsführenden Gesellschafter eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

Nach Ablauf der Grundlaufzeit (gegebenenfalls zuzüglich einer oder mehrerer Verlängerungen) wird die Gesellschaft aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

- (3) Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrags und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
- (4) Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahrs der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB und § 101 Abs. 2 KAGB.
- (5) Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den Wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 11 Verwahrstelle

- (1) Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.
- (2) Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der KVG geschlossenen Verwahrstellenvertrag nebst Service Level Agreement, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
- (3) Die Verwahrstelle kann Verwahrungsaufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
- (4) Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstruments im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Abs. 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahrungsaufgaben nach Absatz 3 unberührt.

§ 12 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

- (1) Die AIF-KVG kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Gesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
- (2) Die Gesellschaft kann gemäß § 154 Abs. 2 Nr. 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies bedarf jeweils der vorherigen Genehmigung durch die BaFin.
- (3) Die KVG kann die Verwahrstelle für die Gesellschaft wechseln. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der BaFin.

Gesellschaftsvertrag der HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

I. Grundlagen

- § 1 Errichtung, Firma und Sitz
- § 2 Unternehmensgegenstand
- § 3 Rechtsform, Gesellschafter, Beteiligung
- § 4 Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle
- § 5 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

II. Beitritt und Beteiligung an der Gesellschaft

- § 6 Beteiligung von Gesellschaftern
- § 7 Platzierungsphase; Beitritt über den Treuhandkommanditisten

III. Einlagen, Haftsumme, Gesellschafterkonten

- § 8 Einlagen, Haftsumme und Gesellschafterkonten
- § 9 Keine Nachschusspflichten

IV. Befugnisse der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Gesellschaftsorgane

- § 10 Befugnisse der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Geschäftsführenden Gesellschafter und der Gesellschafter

V. Gesellschafterbeschlüsse

- § 11 Gesellschafterbeschlüsse, Mehrheiten
- § 12 Schriftliches Verfahren
- § 13 Gesellschafterversammlung

VI. Empfangsbevollmächtigung

- § 14 Empfangsbevollmächtigung

VII. Finanzverfassung

- § 15 Jahresbericht und Abschlussprüfung
- § 16 Auszahlungen
- § 17 Ergebnisverteilung
- § 18 Sonderregeln für die Anfängliche Verteilungsphase
- § 19 Steuerliche Ergebnisverteilung
- § 20 Vergütungen

VIII. Gesellschafterrechte und -pflichten

- § 21 Gesellschafterrechte und -pflichten
- § 22 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

IX. Ausscheiden von Gesellschaftern und Auflösung der Gesellschaft

- § 23 Ausscheiden aus wichtigem Grund, Ausschluss
- § 24 Auszahlung eines Abfindungsguthabens
- § 25 Auflösung und Liquidation
- § 26 Austausch und Ausscheiden der Geschäftsführenden Gesellschafter
- § 27 Austausch der Kapitalverwaltungsgesellschaft
- § 28 Erbfall, Vollmacht

X. Sonstiges

- § 29 Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile und sonstige Schäden
- § 30 Datenschutz
- § 31 Schlichtungsstelle/Ombudsverfahren
- § 32 Schlussbestimmungen

I. Grundlagen

§ 1 Errichtung, Firma und Sitz

- (1) Mit diesem Gesellschaftsvertrag errichten die unterzeichnenden Gesellschafter eine Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht (»Gesellschaft«).
- (2) Die Firma der Gesellschaft lautet: HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG.
- (3) Sitz der Gesellschaft ist Pullach.

§ 2 Unternehmensgegenstand

- (1) Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des Kapitalanlagegesetzbuchs (»KAGB«), insbesondere in Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB, zum Nutzen der Anleger (»Gesellschafter«).
- (2) Die Anlagestrategie der Gesellschaft ergibt sich aus den Anlagebedingungen im Sinne der §§ 266, 267 KAGB (»Anlagebedingungen«).
- (3) Die Gesellschaft ist berechtigt, unter Beachtung von vorstehendem Abs. 1 sowie ihrer Anlagebedingungen im Sinne des § 266, 267 KAGB alle Rechtsgeschäfte und Handlungen vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zu fördern.
- (4) Ausgenommen sind die Tätigkeiten oder Geschäfte, die einer Erlaubnis nach § 34f Gewerbeordnung oder nach § 1 i. V. m. § 32 des Gesetzes über das Kreditwesen (»KWG«) bedürfen.

§ 3 Rechtsform, Gesellschafter, Beteiligung

- (1) Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft gemäß § 149 Absatz 1 KAGB.
- (2) Persönlich haftender Gesellschafter ist die LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach, HRB 172109, Amtsgericht München. Er leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.
- (3) Geschäftsführender Kommanditist ist die BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach, HRB 205834, Amtsgericht München, mit einer Pflichteinlage von 4.500 Euro.
- (4) Weitere Kommanditisten sind
 - a) die HL Investment Beteiligungs GmbH, Pullach, HRB 221814, Amtsgericht München, mit einer Pflichteinlage von 1.406.000 Euro sowie
 - b) die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH, Pullach, HRB 212325, Amtsgericht München, mit einer Pflichteinlage von 500 Euro.
- (5) Mit Beitritt des ersten Treugeberkommanditisten (Platzierungsphase; Beitritt über Treuhandkommanditisten) wird die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH zusätzlich Treuhandkommanditist. Der eigene Kommanditanteil des Treuhandkommanditisten gemäß Absatz 4 b) bleibt hiervon unberührt bestehen. Der Treuhandkommanditist scheidet jedoch mit Beitritt des letzten Treugeberkommanditisten mit seinem eigenen Anteil aus der Gesellschaft aus.
- (6) Der Geschäftsführende Kommanditist und der Treuhandkommanditist [und ggf. weitere in Absatz 4. a) vorgesehene Kommanditisten] haben dem persönlich haftenden Gesellschafter auf eigene Kosten eine öffentlich beglaubigte unwiderrufliche Handelsregistervollmacht zu erteilen, die den persönlich haftenden Gesellschafter während der gesamten Laufzeit der Gesellschaft zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit Anmeldungen zum Handelsregister bevollmächtigt. Die Gesellschaft kann hierfür die Verwendung eines von ihr vorgegebenen Musters verlangen.
- (7) Der persönlich haftende Gesellschafter und der Geschäftsführende Kommanditist werden nachfolgend zusammen die »Geschäftsführenden Gesellschafter« genannt.
- (8) »Treugeberkommanditisten« werden nachfolgend vereinfacht als »Treugeber« bezeichnet. Sie sind Anleger im Sinne des KAGB.
- (9) Auch die Treugeberkommanditisten gelten als Gesellschafter im Sinne dieses Vertrags.

§ 4 Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle

- (1) Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind berechtigt und verpflichtet, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (»Kapitalverwaltungs-

gesellschaft«) zu bestellen und der Kapitalverwaltungsgesellschaft im erforderlichen Umfang Vollmacht zum rechtsgeschäftlichen Handeln für die Gesellschaft zu erteilen. Die Vollmacht kann unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Bürgerliches Gesetzbuch (»BGB«) und einschließlich der Ermächtigung zur Erteilung von Untervollmachten durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, gegebenenfalls unter Befreiung der Unterbevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB, erteilt werden.

- (2) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft muss über eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gemäß § 20 KAGB verfügen.
- (3) Der Kapitalverwaltungsgesellschaft obliegt es, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine Verwahrstelle im Sinne des § 80 KAGB zu beauftragen.

§ 5 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

- (1) Die Dauer der Gesellschaft ist befristet. Sie endet grundsätzlich mit Ablauf des 31.10.2027 (»Grundlaufzeit«).
- (2) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Geschäftsführenden Gesellschafter anweisen, die Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre zu verlängern, sofern die Anleger in einer Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Verfahren dem Verlängerungsbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zustimmen. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen insbesondere darin, dass
 - die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist,
 - der erwartete Veräußerungserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist,
 - die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen oder
 - andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Geschäftsführenden Gesellschafter eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll und erforderlich erscheinen lassen.
- (3) Nach Ablauf der Grundlaufzeit (gegebenenfalls zuzüglich einer oder mehrerer Verlängerungen) wird die Gesellschaft nach Maßgabe des § 25 (Auflösung und Liquidation) aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).
- (4) Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

II. Beitritt und Beteiligung an der Gesellschaft

§ 6 Beteiligung von Gesellschaftern

- (1) Mit Ausnahme der in § 3 (Rechtsform, Gesellschafter, Beteiligung) Absatz 2 bis 4 Genannten und der nach Absatz 8 zugelassenen Gesellschafter, kann der Gesellschaft als Gesellschafter oder Treugeber nur beitreten (auch im Wege des Erwerbs eines Gesellschaftsanteils von einem Gesellschafter), wer die Beteiligung als (i) Privat-anleger im Sinne von § 1 Absatz 19 Nr. 31 KAGB, (ii) als semiprofessioneller Anleger im Sinne von § 1 Absatz 6 Nr. 2 KAGB, der die Voraussetzungen des § 1 Absatz 19 Nr. 33 KAGB erfüllt oder (iii) als professioneller Anleger im Sinne von § 1 Absatz 6 Nr. 1 KAGB, der die Voraussetzungen des § 1 Absatz 19 Nr. 32 KAGB erfüllt, und die Beteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung erwirbt oder hält. Dabei kann Gesellschafter oder Treugeber nur sein, wer

- a) natürliche Person ist,
 - aa) die ihren Erstwohnsitz in Deutschland und nicht eine Wohnanschrift in einem Ausschluss-Staat (wie nachfolgend definiert) hat,
 - bb) die der Gesellschaft ihre deutsche Steueridentifikationsnummer für die unbeschränkte Steuerpflicht mitteilt und
 - cc) die nicht Staatsbürger der USA, Kanadas, Australiens oder Japans (zusammen die Ausschluss-Staaten), Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für diese Staaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete (z. B. Greencard) ist oder einen Wohnsitz in diesen Staaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete hat;
- b) eine juristische Person, Personengesellschaft oder Stiftung ist,
 - aa) die nicht nach dem Recht eines Ausschluss-Staates errichtet ist,
 - bb) deren Einkommen auch nicht dem Besteuerungsrecht eines Ausschluss-Staates unterliegt und
 - cc) die keine Geschäftsanschrift in einem Ausschluss-Staat hat.
- (2) Die gemeinschaftliche Übernahme eines Gesellschaftsanteils durch Ehegatten; Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaften ist ausgeschlossen.
- (3) Juristische Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen können nicht Gesellschafter oder Treugeber der Gesellschaft sein, wenn an ihnen natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen beteiligt sind, die gemäß Absatz 1 nicht berechtigt sind, der Gesellschaft als Gesellschafter oder Treugeber beizutreten.
- (4) Jeder unmittelbar an der Gesellschaft beteiligte Gesellschafter hat dem persönlich haftenden Gesellschafter auf eigene Kosten eine öffentlich beglaubigte unwiderrufliche und bei natürlichen Personen über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht zu erteilen, die den persönlich haftenden Gesellschafter während der gesamten Laufzeit der Gesellschaft zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit Anmeldungen zum Handelsregister bevollmächtigt. Die Gesellschaft ist berechtigt, hierfür die Verwendung eines von ihr vorgegebenen Musters zu verlangen. Entsprechendes gilt für Kommanditisten, die durch Rechtsnachfolge in die Gesellschaft eintreten.
- (5) Die Gesellschaft kann auf Kosten des jeweiligen Gesellschafters die Vorlage einer Ansässigkeitsbescheinigung von dessen jeweiligem Wohnsitzfinanzamt verlangen. Entstehen der Gesellschaft infolge der Nichtvorlage oder verspäteten Vorlage einer angeforderten Ansässigkeitsbescheinigung Nachteile, so hat diese der betroffene Gesellschafter gemäß § 29 zu tragen (Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile und sonstige Schäden).
- (6) Gesellschafter mit Wohnsitz im Ausland haben schriftlich oder in Textform gegenüber der Gesellschaft einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen. Entsprechendes gilt, wenn ein Gesellschafter seinen Wohnsitz ins Ausland verlegt.
- (7) Für den Fall, dass eine der vorgenannten Voraussetzungen nicht vorliegt oder später entfällt, können die Geschäftsführenden Gesellschafter den betreffenden Gesellschafter aus der Gesellschaft ausschließen. Dieser ist gegenüber der Gesellschaft und den übrigen Gesellschaftern gemäß § 29 (Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile und sonstige Schäden) schadensersatzpflichtig, es sei denn, der Gesellschafter hat dies nicht zu vertreten.
- (8) Ungeachtet der Regelungen in den Absätzen 1 bis 3 sind die Geschäftsführenden Gesellschafter im Rahmen des rechtlich Zulässigen berechtigt, der Aufnahme eines Gesellschafters oder Treugebers im Einzelfall zuzustimmen, wenn der Gesellschaft und den übrigen Gesellschaftern daraus keine Kosten, Schäden und Nachteile entstehen. Entstehen der Gesellschaft oder den übrigen Gesellschaftern Kosten, Schäden oder Nachteile, so hat diese der ausnahmsweise aufgenommene Gesellschafter gemäß § 29 (Aus-

gleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile und sonstige Schäden) zu ersetzen, ohne insoweit bei den Geschäftsführenden Gesellschaftern Rückgriff nehmen zu können. Die Absätze 4 bis 7 gelten für einen nach diesem Absatz 8 beigetretenen Gesellschafter oder Treugeber entsprechend. Ist ausnahmsweise ein Gesellschafter oder Treugeber ohne Erstwohnsitz in Deutschland als Gesellschafter oder Treugeber zugelassen worden, gilt die Verpflichtung gemäß Absatz 1 a) bb) bezüglich der unbeschränkten Steuerpflicht in dem jeweiligen Ansässigkeitsstaat entsprechend.

§ 7 Platzierungsphase; Beitritt über den Treuhandkommanditisten

- (1) Treugeber können der Gesellschaft ab dem 01.10.2016 und grundsätzlich bis zum 31.12.2017 beitreten (»Platzierungsphase«). Im Falle der Vollplatzierung können die Geschäftsführenden Gesellschafter die Platzierungsphase zu einem früheren Zeitpunkt für beendet erklären.
- (2) Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind nach freiem Ermessen berechtigt, die Platzierungsphase maximal bis zum 31.12.2018 zu verlängern.
- (3) Die Geschäftsführenden Gesellschafter können die Platzierungsphase auch dann für beendet erklären, wenn – im Falle der Inanspruchnahme der Platzierungsgarantie – der Platzierungsgarant Gesellschafter der Gesellschaft geworden ist.
- (4) Der Treuhandkommanditist ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB beauftragt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter, Beitrittserklärungen mit Treugebern abzuschließen, um im eigenen Namen und auf fremde Rechnung Erhöhungen seiner Kommanditbeteiligung planmäßig auf bis zu 24.000.000 Euro zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge vorzunehmen.
Eine darüber hinausgehende Erhöhung der Kommanditbeteiligung des Treuhandkommanditisten um weitere 250.000 Euro auf bis zu 24.250.000 Euro zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge ist mit Zustimmung der Geschäftsführenden Gesellschafter möglich.
- (5) Der Treuhandkommanditist übernimmt im eigenen Namen, jedoch für Rechnung und im Treuhandauftrag des jeweiligen Treugebers eine einheitliche Kommanditbeteiligung im Außenverhältnis, also im Verhältnis der Gesellschaft zu Dritten. Als Inhaber der treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen wird allein der Treuhandkommanditist als Kommanditist im Handelsregister eingetragen. Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, seinen Kommanditanteil für eine Mehrzahl von Treugebern treuhänderisch und daneben teilweise für eigene Rechnung zu halten und die aus dem von ihm gehaltenen Kommanditanteil resultierenden Gesellschafterrechte, soweit gesetzlich zulässig, gespalten wahrzunehmen. Der Treuhandkommanditist ist verpflichtet, bei der Aufnahme neuer Treugeber mit diesen Freistellungsvereinbarungen im Rahmen des Treuhandvertrags abzuschließen. Danach ist der Treuhandkommanditist von Ansprüchen freizustellen, die im Zusammenhang mit der Begründung und der Verwaltung der für den jeweiligen Treugeber treuhänderisch oder in offener Stellvertretung begründeten und gehaltenen Gesellschaftsbeteiligung stehen, soweit eine solche Haftung des Treuhandkommanditisten entsteht.
- (6) Es können nur Beteiligungen in Höhe von mindestens 10.000 Euro begründet werden, die durch 1.000 Euro ohne Rest teilbar sind.
- (7) Das Gesellschaftsverhältnis wird für Rechnung des jeweiligen Treugebers begründet, wenn (i) dem Treugeber binnen 90 Tagen nach seiner Unterzeichnung der Beitrittserklärung (»Annahmefrist«) die Annahmeerklärung des Treuhandkommanditisten auf dem Postweg oder E-Mail zugeht und (ii) die aufschiebenden Bedingungen gemäß Absatz 8 erfüllt sind und (iii) die in Absatz 8 genannte Frist abgelaufen ist.
- (8) Der Beitritt eines Treugebers über den Treuhandkommanditisten erfolgt nach Zugang der Annahmeerklärung des Treuhandkomman-

ditisten gemäß Absatz 7 beim Treugeber jeweils zum nächsten Ersten eines Kalendermonats, erstmals am 01.10.2016, und aufschiebend bedingt dadurch, dass kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) bis zum 15. des Vormonats die vollständigen Original-Beitrittsunterlagen, insbesondere die vom Treugeber unterzeichnete Beitrittserklärung einschließlich der Angaben nach dem Geldwäschegesetz (GWG) und weiteren aus Sicht der Gesellschaft bindenden Gesetzen beim Treuhandkommanditisten unter der in der Beitrittserklärung angegebenen Adresse eingegangen sind,
- b) die Zahlung der übernommenen Pflichteinlage und des Ausgabeaufschlags nach den Vorgaben der Beitrittserklärung bis spätestens zum letzten Bankarbeitstag des Vormonats erbracht wurde und
- c) für Treugeber, deren Beteiligung an der Gesellschaft von der Zustimmung der Geschäftsführenden Gesellschafter gemäß § 6 Absatz 8 abhängig ist, diese Zustimmung in unterschriebener Form an den Treugeber versandt worden ist und die darin ggf. enthaltenen Bedingungen erfüllt sind.

Solange die vorgenannten Bedingungen nicht erfüllt sind, ist eine Beteiligung nicht wirksam zustande gekommen und besteht auf den Abschluss eines solchen Rechtsverhältnisses auch kein Rechtsanspruch. Dem Beitrittsinteressenten stehen insbesondere noch nicht die vermögens- und mitgliedschaftlichen Rechte eines Gesellschafters bzw. Treugebers nach den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrags zu. Diejenigen Regelungen, die allein die Abwicklung des Beitritts betreffen, sind jedoch bereits anwendbar.

- (9) Sind die Voraussetzungen des Absatzes 8 noch nicht erfüllt, ist insbesondere die Einzahlung der übernommenen Pflichteinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag nicht oder nicht vollständig oder nicht fristgemäß geleistet, so sind die Geschäftsführenden Gesellschafter im Einzelfall nach eigenem Ermessen ausnahmsweise berechtigt, aber nicht verpflichtet, mit dem Beitrittsinteressenten eine abweichende Vereinbarung über die Zahlung der Pflichteinlage zu treffen (z.B. in den Grenzen des Absatzes 4 eine Herabsetzung der Beteiligung auf den tatsächlich gezahlten Betrag, Gewährung einer angemessenen Nachfrist, Verminderung oder Erlass des Ausgabeaufschlags).
- (10) Im Verhältnis zu den unmittelbar beteiligten Gesellschaftern und zur Gesellschaft werden die Treugeber – soweit gesetzlich zulässig – ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens ihres Beitritts wie unmittelbar beteiligte Gesellschafter behandelt. Die auf Gesellschafter anwendbaren Bestimmungen dieses Vertrags gelten daher, sofern nicht etwas anderes geregelt oder nach dem Sachzusammenhang angezeigt ist, entsprechend für Treugeber. Die Gesellschafter anerkennen, dass die Treugeber nur auf treuhänderischer Basis beitreten und weder mit den Gesellschaftern noch untereinander eine Gesellschaft bilden.
- (11) Jeder Treugeber ist jederzeit berechtigt, auf eigene Kosten seine mittelbare Beteiligung als Treugeberkommanditist in eine unmittelbare Beteiligung als Direktkommanditist umzuwandeln. In diesem Fall hat der Treugeber dem persönlich haftenden Gesellschafter auf eigene Kosten eine öffentlich beglaubigte unwiderrufliche und bei natürlichen Personen über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht zu erteilen, die den persönlich haftenden Gesellschafter während der gesamten Laufzeit der Gesellschaft zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit Anmeldungen zum Handelsregister bevollmächtigt. Die Gesellschaft ist berechtigt, hierfür die Verwendung eines von ihr vorgegebenen Musters zu verlangen.
- (12) Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind jeweils einzeln berechtigt und von allen Gesellschaftern unwiderruflich ermächtigt, unter Abschluss eines entsprechenden Beitrittvertrags die Delta Vermietungsgesellschaft mbH (Platzierungsgarant (vgl. § 7 Absatz 3)

oder einen von ihr benannten Dritten (gemeinsam der »Platzierungsgarant«) als Kommanditisten oder Treugeber aufzunehmen, dessen Beteiligung für den Weitervertrieb zu teilen und auch Übertragungen zu jedem Zeitpunkt zuzulassen. Absatz 8 gilt für die Aufnahme des Platzierungsgaranten nicht. Anstelle einer Übertragung kann die Beteiligung des Platzierungsgaranten auch in dem Umfang herabgesetzt werden, wie neue Treugeber beitreten und Einlagen leisten.

- (13) Der Treuhandkommanditist ist jederzeit berechtigt, seinen treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil teilweise an einen Treugeber, soweit er seinen Kommanditanteil treuhänderisch für diesen Treugeber hält, unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung dieses Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister mit Rechtsnachfolgevermerk zu übertragen.

III. Einlagen, Haftsumme, Gesellschafterkonten

§ 8 Einlagen, Haftsumme und Gesellschafterkonten

- (1) Die mit Abschluss der Beitrittserklärung übernommenen Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag) stellen die im Verhältnis zur Gesellschaft geschuldeten Pflichteinlagen dar. Im Fall einer gemäß diesem Gesellschaftsvertrag erfolgten Rückzahlung der Pflichteinlage mindert sich der Betrag der geschuldeten Pflichteinlage entsprechend. Die in das Handelsregister für jeden Kommanditisten einzutragende Haftsumme wird während der Dauer der Gesellschaft unveränderlich auf 1 % seiner Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag, in Euro) festgesetzt. Die Beteiligungsquote jedes Gesellschafters am Ergebnis und Vermögen, Liquidationserlös und Abfindungsguthaben sowie für die Ausübung aller Gesellschafterrechte einschließlich der Stimmrechte richtet sich nach dem Verhältnis der Haftsumme des durch den Gesellschafter selbst oder durch den Treuhandkommanditisten für den Anleger gehaltenen Gesellschaftsanteils zur jeweils vorhandenen Summe der Haftsummen aller Kommanditisten.
- (2) Ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % ist mit Erbringung der Pflichteinlage fällig.
- (3) Pflichteinlagen der Treugeber sind als Bareinlagen und gemäß der Beitrittserklärung fristgerecht in der dort genannten Währung kosten- und spesenfrei auf das Konto der Gesellschaft einzuzahlen. Die Einzahlungen des Gesellschafters werden zunächst auf den Ausgabeaufschlag und sodann auf die Pflichteinlage angerechnet. Die Gesellschaft kann Ansprüche auf Zahlung der ausstehenden Pflichteinlagen und eines etwaigen Ausgabeaufschlags zur Sicherung eines oder mehrerer Zwischenfinanzierungsdarlehen(s) nebst Zinsen und Nebenleistungen abtreten. Werden die Einlage und/oder der Ausgabeaufschlag ganz oder teilweise von einem Bankkonto überwiesen, das in einem Land außerhalb der Europäischen Union geführt wird, welches nicht in der von der Europäischen Kommission jeweils veröffentlichten Liste über gleichwertige Länder (Protokoll der 15. Sitzung des Komitees zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung am 18. April 2008 – Gemeinsames Verständnis der Mitgliedstaaten über die Gleichwertigkeit von Bedingungen in Drittstaaten – zu finden auf der Internetseite der BaFin) genannt ist, so kann die Zahlung zurückgewiesen werden. Sie gilt dann als nicht geleistet.
- (4) Für jeden Gesellschafter wird ein Pflichteinlagekapitalkonto I, ein Kapitalkonto II, ein Verrechnungskonto III, ein Rücklagenkonto IV und ein Ergebnisvortragskonto V, geführt.
- a) Auf dem Pflichteinlagekapitalkonto I werden die Pflichteinlagen in der Beitrittserklärung bestimmten Währung wie auch etwaige förmliche Kapitalherabsetzungen gebucht.
- b) Auf dem Kapitalkonto II wird für jeden Gesellschafter dessen Ausgabeaufschlag sowie die auf den geleisteten Ausgabeaufschlag entfallenden Ergebnisvorabzuweisungen gebucht.

- c) Auf dem Verrechnungskonto III werden Auszahlungen gebucht, soweit diese nicht im Rahmen einer förmlichen Kapitalherabsetzung auf dem Pflichteinlagenkapitalkonto I zu buchen sind sowie alle sonstigen Beträge, die nicht auf dem Pflichteinlagekapitalkonto I, dem Kapitalkonto II, dem Rücklagenkonto IV und dem Ergebnisvortragskonto V gebucht werden.
- d) Für gesamthänderisch gebundene Rücklagen, über deren Bildung die Gesellschafterversammlung beschließt, wird für jeden Gesellschafter ein Rücklagenkonto IV gebildet.
- e) Auf dem Ergebnisvortragskonto V werden die Ergebnisanteile des jeweiligen Gesellschafters gebucht, soweit keine Verbuchung auf dem Kapitalkonto II erfolgt.
- (5) Die Gesellschafterkonten sind im Haben und im Soll nicht verzinslich.

§ 9 Keine Nachschusspflichten

- (1) Die Gesellschafter sind zur Leistung der in der Beitrittserklärung vereinbarten Pflichteinlage zuzüglich eines Ausgabeaufschlags verpflichtet. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
- (2) In diesem Vertrag ausdrücklich geregelte Ausgleichsverpflichtungen (vgl. u. a. § 29 (Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile, sonstige Schäden)) sind keine Nachschusspflichten im Sinne des Absatzes 1 dieses Paragraphen und im Sinne des § 152 KAGB.
- (3) Kapitalerhöhungen über den in § 7 Absatz 4 ausdrücklich beschriebenen Rahmen hinaus können nur mit qualifizierter Mehrheit gemäß § 11 Absatz 4 Satz 2 beschlossen werden. Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage können nicht beschlossen werden. Kein Gesellschafter ist verpflichtet, sich an einer Kapitalerhöhung zu beteiligen. Alle Gesellschafter sind jedoch verpflichtet, an der handelsregistergerichtlichen Abwicklung einer wirksam beschlossenen Kapitalerhöhung mitzuwirken, auch wenn dies zu einer Veränderung ihrer Beteiligungsquote führt.

IV. Befugnisse der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Geschäftsorgane

§ 10 Befugnisse der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Geschäftsführenden Gesellschafter und der Gesellschafter

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist gemäß § 154 Absatz 1 Satz 2 KAGB für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens und damit für die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement nach den maßgeblichen Bestimmungen des KAGB, der das KAGB ergänzenden Regelungen und Verwaltungsvorschriften sowie der Anlagebedingungen verantwortlich. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben der Leistungen verbundener Unternehmen oder Dritter zu bedienen und auf diese unter den Voraussetzungen des § 36 KAGB auszulagern.
- (2) Im Übrigen werden die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags von den Geschäftsführenden Gesellschaftern geführt.
- (3) Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft jeweils einzeln berechtigt und verpflichtet, soweit in diesem Vertrag nicht etwas anderes bestimmt ist. Die Geschäftsführenden Gesellschafter und deren Geschäftsführer sind von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB und dem Wettbewerbsverbot nach den §§ 112, 161 Absatz 2 Handelsgesetzbuch (»HGB«) befreit.
- (4) Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind darüber hinaus berechtigt und verpflichtet, der Kapitalverwaltungsgesellschaft diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem Bestellsvertrag sowie ihrer gesetzlichen Pflichten erforderlich und nützlich sind.

- (5) Die Geschäftsführenden Gesellschafter ermächtigen die Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die diese zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben benötigt, und das Recht zur Weitergabe der Informationen an Dritte einzuräumen, soweit die Verwahrstelle zur Weitergabe gesetzlich verpflichtet ist.
- (6) Soweit gesetzlich zulässig, haften die Geschäftsführenden Gesellschafter der Gesellschaft und den Gesellschaftern gegenüber nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.
- (7) Folgende Maßnahmen der Gesellschaft bedürfen der Zustimmung der in § 11 Absatz 4 Satz 2 geregelten qualifizierten Mehrheit der Gesellschafter:
- Veräußerung der Anlageobjekte vorbehaltlich der Zustimmung der Verwahrstelle;
 - Änderung dieses Gesellschaftsvertrags wie auch Abweichungen von den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags im Einzelfall;
 - Kapitalerhöhungen gemäß § 9 Absatz 3;
 - Auflösung der Gesellschaft; und
 - Ausschluss eines Gesellschafters gemäß § 23 Absatz 4.
- (8) 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, bedarf der Zustimmung einer Mehrheit von Gesellschaftern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.
- (9) Einer Zustimmung der in § 11 Absatz 4 Satz 1 geregelten einfachen Mehrheit der Gesellschafter bedürfen insbesondere:
- der Abschluss von Anstellungsverträgen;
 - die Eingehung von Bürgschafts- und Garantieverpflichtungen, Schuldbeitritten, Patronatserklärungen oder ähnlichen Haftungsverhältnissen;
 - die Entlastung der Geschäftsführenden Gesellschafter;
 - die Feststellung des Jahresabschlusses und
 - die Wahl des Abschlussprüfers nach § 11 Absatz 9.
- (10) Keiner Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedürfen die im Verkaufsprospekt vorgesehenen Vereinbarungen zur Verwirklichung der Anlagestrategie und deren Abwicklung sowie Anpassungen der Konzeption des geschlossenen Publikums-AIF und der dazugehörigen Verträge zum Zwecke der Verwirklichung der Anlagestrategie, insbesondere folgende Handlungen und Geschäfte:
- die Änderung, die Kündigung oder Beendigung oder – vorbehaltlich der Zustimmung der Verwahrstelle – der Neuabschluss von Darlehensverträgen, soweit nicht in Absatz 10 lit. c) als zustimmungsfrei geregelt;
 - die Prolongation der in Absatz 10 lit. c) genannten, vor Beitritt des ersten Gesellschafters bereits bestehenden Darlehensverträge oder – vorbehaltlich der Zustimmung der Verwahrstelle, soweit erforderlich – die Anschlussfinanzierung mit einer anderen Bank;
 - die Belastung der Anlageobjekte mit Ausnahme der bei Erwerb der Anlageobjekte bereits bestehenden bzw. in diesem Zusammenhang vorzunehmenden Belastungen (insbesondere vorzunehmende Belastungen im Rahmen der mit dem Verkäufer geschlossenen Nachbarschaftsvereinbarung), sofern die Verwahrstelle zugestimmt hat;
 - der Erwerb der Anlageobjekte;
 - der Abschluss und die Kündigung oder Beendigung von Mietverträgen;
 - der Abschluss der folgenden Verträge der Gesellschaft:
 - jeweils vorbehaltlich der Zustimmung der Verwahrstelle Verträge mit einer oder mehreren Banken über die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von insgesamt bis zu 20.700.000 Euro zum Zwecke der Finanzierung des Erwerbs der Anlageobjekte sowie gegebenenfalls weiterer Darlehen von insgesamt bis zu 24.000.000 Euro mit einer Laufzeit von höchstens 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs zum Zwecke der Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Eigenkapitals, jeweils nebst den dazugehörigen Sicherheitenverträgen;
 - Zinnsicherungsgeschäfte, Währungssicherungsgeschäfte, Swap-Vereinbarungen jeweils zu marktüblichen Konditionen zur Absicherung gegen einen Wertverlust oder Marktrisiken im Zusammenhang mit der Finanzierung der Anlageobjekte, einschließlich der Erweiterung der Finanzierung um bis zu 10 % des anfänglich abgerufenen Betrags;
 - den Vertrag über die Vermittlung von Eigenkapital mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft;
 - den Vertrag über die Vermittlung von Fremdkapital mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft;
 - den Vertrag über die Erstellung und Aktualisierung der Verkaufs- und Werbeunterlagen, deren Prüfung durch einen externen Wirtschaftsprüfer, die Einholung der Vertriebs Erlaubnis bei der BaFin sowie die Durchführung von Werbemaßnahmen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft;
 - den Vertrag zur Entwicklung einer Konzeption für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft;
 - die Vereinbarung über eine Platzierungsgarantie; und
 - den Bestellsvertrag mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 4 Absatz 1;
 - den Vertrag mit der Verwahrstelle (die »Verwahrstelle«) gemäß § 4 Absatz 3 ;
 - Versicherungsmaklervertrag;
- (11) Jeder Gesellschafter beauftragt und bevollmächtigt die Geschäftsführenden Gesellschafter jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, den Gesellschaftsvertrag und Änderungen dazu, die entweder in diesem Gesellschaftsvertrag angelegt sind oder von der Gesellschafterversammlung beschlossen wurden, zu unterzeichnen.
- (12) In Not- und in Eilfällen hat jeder Geschäftsführende Gesellschafter das Recht, unaufschiebbare Handlungen und Geschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, auch ohne vorherige Zustimmung der Gesellschafterversammlung vorzunehmen. Hat ein Geschäftsführender Gesellschafter hiervon Gebrauch gemacht, so hat er, soweit die Zustimmung der Gesellschafterversammlung erforderlich wäre, die Gesellschafter unverzüglich zu unterrichten.

V. Gesellschafterbeschlüsse

§ 11 Gesellschafterbeschlüsse, Mehrheiten

- (1) Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse werden entweder nach § 12 im schriftlichen Verfahren (d.h. in schriftlicher, elektronischer oder Textform) oder in Gesellschafterversammlungen nach § 13 (»Präsenzveranstaltungen«) gefasst.
- (2) Gesellschafterbeschlüsse können auch im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens gefasst werden, das in Form einer Präsenzveranstaltung mit internetgestützter Übertragung der Versammlung oder in Form eines internetgestützten Abstimmungsprozesses nach Art des schriftlichen Verfahrens durchgeführt werden kann.
- (3) Die Geschäftsführenden Gesellschafter entscheiden nach freiem Ermessen, ob Gesellschafterbeschlüsse im schriftlichen Verfahren oder in Gesellschafterversammlungen gefasst werden. Eine Präsenzveranstaltung ist jedoch zwingend, wenn dies von einem oder mehreren Gesellschaftern, der oder die – ein jeder für sich – mindestens 20 % der Stimmen der Gesellschaft auf sich vereinigen, unter Angabe des Zwecks der Versammlung und der Begründung der Beschlussgegenstände verlangt wird.
- (4) Alle Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsehen, mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst (»Mehrheitsentscheidungen«). Soweit der Gesellschaftsvertrag eine qualifizierte Mehrheit vorsieht, besteht diese aus mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen gelten jeweils als nicht abgegebene Stimmen.
- (5) Je 5 Euro der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme gewähren eine Stimme, wobei die auf den Treuhandkommanditisten entfallenden Stimmen durch die Treugeber in Höhe ihrer jeweiligen Beteiligung wahrgenommen werden, soweit die Treugeber nicht durch den Treuhandkommanditisten vertreten werden.
- (6) Bei Interessenkonflikten eines Gesellschafters kann ein über die ausdrücklich in diesem Gesellschaftsvertrag geregelten Stimmverbote hinausgehendes Stimmverbot bestehen. Ein solcher Interessenkonflikt kann unter anderem dann vorliegen, wenn der jeweilige Gesellschafter außergesellschaftliche Interessen verfolgt. Über das Vorliegen eines solchen Interessenkonflikts entscheiden die Geschäftsführenden Gesellschafter.
- (7) Für Gesellschafter, die durch den Treuhandkommanditisten vertreten werden, ist der Treuhandkommanditist entsprechend den ihm erteilten Vollmachten oder schriftlichen Weisungen zur gespaltenen Stimmabgabe berechtigt und verpflichtet (gespaltene Stimmabgabe). Der Treuhandkommanditist ist ausdrücklich berechtigt, eine Vielzahl von Treugebern zu vertreten.
- (8) Jeder Treugeber ist berechtigt, an Gesellschafterversammlungen und Abstimmungen im schriftlichen Verfahren selbst teilzunehmen und seine bzw. die auf seinen rechnerischen Anteil an dem Kommanditanteil des Treuhandkommanditisten entfallenden Stimmrechte im Rahmen einer Präsenzveranstaltung oder eines schriftlichen Verfahrens selbst oder durch Bevollmächtigung auszuüben.
- (9) Die Gesellschafter stimmen einmal jährlich nach Erstellung des Jahresberichts für das vorangegangene Geschäftsjahr im Rahmen einer ordentlichen Gesellschafterversammlung oder eines schriftlichen Verfahrens insbesondere über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Wahl des Abschlussprüfers und über die Entlastung der Geschäftsführenden Gesellschafter ab. Den Gesellschaftern ist mit der Einberufung bzw. Aufforderung zur Stimmabgabe der Jahresbericht der Gesellschaft, der das letzte abgelaufene Geschäftsjahr betrifft, zur Verfügung zu stellen. Die Geschäftsführenden Gesellschafter haben die Gesellschafter über das abgelaufene

Geschäftsjahr zu informieren und den Jahresabschluss vorzulegen.

- (10) Die Geschäftsführenden Gesellschafter fordern zur Stimmabgabe im Rahmen einer außerordentlichen Beschlussfassung auf, wenn dies gesetzlich vorgeschrieben ist oder wenn dies von einem oder mehreren Gesellschaftern, der oder die mindestens 10 % der Stimmen der Gesellschaft auf sich vereinigen, oder von einem Geschäftsführenden Gesellschafter unter Angabe des Zwecks der Versammlung und Begründung der Beschlussgegenstände verlangt wird.
- (11) Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung oder für die Teilnahme an einer schriftlichen Abstimmung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst. Die Kosten der Durchführung von Gesellschafterversammlungen oder für die Durchführung von schriftlichen Verfahren trägt die Gesellschaft.
- (12) Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann von einem Gesellschafter nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang der Niederschrift des Beschlusses (vgl. § 12 Absatz 6 und § 13 Absatz 9) durch Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Ausschlussfrist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt. Die Niederschrift gilt am dritten Tag nach ihrer Absendung als zugegangen.

§ 12 Schriftliches Verfahren

- (1) Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch die Geschäftsführenden Gesellschafter ist an jeden Gesellschafter unter vollständiger Angabe der konkreten Beschlussgegenstände schriftlich zu richten. Die Aufforderung zur Stimmabgabe hat die konkreten Beschlussvorschläge sowie das genaue Verfahren und die Frist zur Stimmabgabe einschließlich des letzten Abstimmungstags zu enthalten. Die Versendung der Aufforderung zur Stimmabgabe ist ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie an die der Gesellschaft zuletzt schriftlich oder in Textform genannte Adresse gerichtet wurde. Ist der Aufenthalt eines Gesellschafters unbekannt oder kann ihm aus anderen Gründen diese Aufforderung nicht zugestellt werden, so ruht sein Stimmrecht bis zur Beseitigung dieses Zustands.
- (2) Im Falle der internetgestützten Abstimmung werden den Gesellschaftern alle zur Teilnahme und Abstimmung erforderlichen Informationen und Dokumente schriftlich oder in Textform übermittelt. Gesellschaftern, die in der Beitrittserklärung eine E-Mail-Adresse angegeben haben, können die notwendigen Informationen zur Teilnahme und Abstimmung per E-Mail an die genannte oder eine vom Gesellschafter mitgeteilte neue E-Mail-Adresse zugesandt werden.
- (3) Die Frist zur Stimmabgabe beträgt mindestens drei Wochen, bei außerordentlichen Beschlussfassungen mindestens eine Woche. Für die Fristberechnung gelten die §§ 187 bis 193 BGB. Berücksichtigt werden nur Stimmabgaben, die fristgemäß bis zum letzten Abstimmungstag der Gesellschaft zugehen. Nicht abgegebene Stimmen und verspätet eingegangene Stimmabgaben werden bei der Auswertung der Stimmen nicht berücksichtigt. Die Gesellschaft ist berechtigt, bei Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren die Stimmbögen durch Aufbringung eines Barcodes oder eines anderen elektronisch einlesbaren Identifikationsmerkmals zu individualisieren und die Rücksendung des Stimmbogens im Original vorzuschreiben.
- (4) Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind berechtigt, im Einzelfall und nach eigenem Ermessen, die Frist zur Abgabe der Stimmen während der laufenden Abstimmungsfrist einmalig und angemessen, längstens um bis zu acht Wochen zu verlängern, um das für die Beschlussfähigkeit im schriftlichen Verfahren erforderliche Beschlussquorum gemäß § 12 Absatz 5 erreichen zu können. Bereits abgegebene Ja- und Nein-Stimmen behalten ihre Gültigkeit. Voraussetzung für die Fristverlängerung ist, dass in der ersten Ladung auf diese Möglichkeit hingewiesen wurde und die Fristverlängerung und der letzte Tag der Abstimmungsfrist mit der Niederschrift (Absatz 6) den Gesellschaftern nachträglich mitgeteilt werden.

- (5) Beschlüsse im schriftlichen Verfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Gesellschaft mit Ablauf des letzten Tags der Abstimmungsfrist, der (ggf. nach Absatz 4 verlängerten) Frist wirksam gefasst. Gesellschafterbeschlüsse im schriftlichen Verfahren sind nur wirksam, wenn mindestens 20 % der Stimmen aller Gesellschafter der Gesellschaft zugehen (Beschlussquorum) und das jeweils im Einzelfall anwendbare Mehrheitserfordernis nach § 11 Absatz 4 erfüllt wird.
- (6) Über die im schriftlichen Verfahren gefassten Beschlüsse haben die Geschäftsführenden Gesellschafter eine Niederschrift zu fertigen und diese den Gesellschaftern zuzuleiten.

§ 13 Gesellschafterversammlung

- (1) Die Einberufung von Gesellschafterversammlungen erfolgt durch die Geschäftsführenden Gesellschafter. Die Einberufung erfolgt unter Bekanntgabe von Ort, Zeit und der Tagesordnung schriftlich oder in Textform (u. a. Telefax oder E-Mail) an jeden Gesellschafter. Die Tagesordnung muss die zur Beschlussfassung anstehenden Tagesordnungspunkte vollständig wiedergeben. Eine Beschlussfassung über nicht dort ausgewiesene Tagesordnungspunkte ist nicht möglich. Die Geschäftsführenden Gesellschafter unterbreiten den Gesellschaftern gemeinsam mit der Einberufung der Gesellschafterversammlung konkrete Beschlussvorschläge zu den Beschlussgegenständen und bitten um Abstimmung oder Weisung an den Treuhandkommanditisten. Erteilt ein Treugeber dem Treuhandkommanditisten keine Weisungen zur Stimmabgabe, wird der Treuhandkommanditist sich insoweit der Stimme enthalten. Weisungen an den Treuhandkommanditisten hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts müssen schriftlich erfolgen.
- (2) Die Einberufung erfolgt an die zuletzt der Gesellschaft schriftlich oder in Textform bekannt gegebene Anschrift mit einer Frist von mindestens zwei Wochen. Für die Fristberechnung gelten die §§ 187 bis 193 BGB. Im Falle einer internetgestützten Präsenzveranstaltung enthält die Ladung alle zur Teilnahme und Abstimmung über das Internet erforderlichen Informationen und Unterlagen.
- (3) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind, die Geschäftsführenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditist teilnehmen oder ordnungsgemäß vertreten sind und mindestens 20 % der Stimmen aller Gesellschafter an der Gesellschafterversammlung teilnehmen oder ordnungsgemäß vertreten sind.
- (4) Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen, in der Vollmacht namentlich benannten, Dritten vertreten lassen oder einen Geschäftsführenden Gesellschafter oder den Treuhandkommanditist zur Wahrnehmung seiner Rechte schriftlich bevollmächtigen; das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Ein Vertreter hat die Vollmacht im Original vor der Versammlung dem Versammlungsleiter vorzulegen und seine Identität durch gültigen Personalausweis oder Reisepass nachzuweisen. Die Ausschließung eines Teilnehmers sowie die Ablehnung eines Vertreters durch einen Geschäftsführenden Gesellschafter ist nur zulässig, wenn in dessen Person ein wichtiger Grund vorliegt.
- (5) Die gesetzlichen Vertreter des Treuhandkommanditisten und die Geschäftsführenden Gesellschafter können sich in der Gesellschafterversammlung von Unterbevollmächtigten vertreten lassen.
- (6) Soweit ein Geschäftsführender Gesellschafter oder der Treuhandkommanditist für andere Gesellschafter tätig werden, sind sie von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB befreit.
- (7) Ist eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung beschlussunfähig, kann ein Geschäftsführender Gesellschafter innerhalb von zwei Wochen die Gesellschafter mit einer Frist von

mindestens einer Woche erneut zur Beschlussfassung über dieselben Tagesordnungspunkte im schriftlichen Verfahren oder im Rahmen einer Gesellschafterversammlung auffordern. Der Gesellschafterbeschluss kann dann auch ohne das in § 12 Absatz 5 bzw. § 13 Absatz 3 vorgesehene Beschlussquorum wirksam gefasst werden. Darauf ist in der Einberufung der Gesellschafterversammlung bzw. Aufforderung zur Stimmabgabe im schriftlichen Verfahren ausdrücklich hinzuweisen.

- (8) Die Gesellschafterversammlung wird durch einen Geschäftsführenden Gesellschafter geleitet, es sei denn, die Gesellschafterversammlung bestimmt mit einfacher Mehrheit aus dem Gesellschafterkreis einen anderen Vorsitzenden.
- (9) Über die Gesellschafterversammlung – insbesondere über die gefassten Beschlüsse – ist von den Geschäftsführenden Gesellschaftern eine Niederschrift in Form eines Ergebnisprotokolls zu fertigen, die von dem Leiter der Gesellschafterversammlung zu unterzeichnen und allen Gesellschaftern zuzuleiten ist.

VI. Empfangsbevollmächtigung

§ 14 Empfangsbevollmächtigung

- (1) Die Gesellschafter bestellen den persönlich haftenden Gesellschafter als gemeinsamen Empfangsbevollmächtigten im Sinne des § 183 Abgabenordnung (»AO«) unter Verzicht auf Einzelbekanntgabe und verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der deutschen Steuerveranlagung bzw. gesonderter Feststellungen für die Gesellschaft nur nach Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters sowie des Geschäftsführenden Kommanditisten und nur durch den Steuerberater der Gesellschaft einzulegen, auch soweit sie persönlich (z. B. hinsichtlich ihrer Sonderwerbungskosten) betroffen sind. Diese Verpflichtung und die Empfangsvollmacht, die bei einem etwaigen Ausscheiden des persönlich haftenden Gesellschafters aus der Gesellschaft zu Gunsten seines Rechtsnachfolgers zu erneuern ist, gelten unwiderruflich über die Gesellschaftszugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen. Der persönlich haftende Gesellschafter kann die Empfangsbevollmächtigung ab dem Zeitpunkt der Liquidation durch Erklärung gegenüber der zuständigen Finanzbehörde mit der Folge widerrufen, dass die Zustellungen sodann an die Gesellschafter der Liquidationsgesellschaft direkt erfolgen müssen; sie werden von diesem Recht nur auf Basis eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses Gebrauch machen.
- (2) Soweit die Gesellschaft auch im Ausland steuerpflichtige Einkünfte oder Umsätze erzielt, mit ihrem Vermögen steuerpflichtig ist oder anderweitig steuerliche Pflichten der Gesellschaft oder Gesellschafter mit Blick nur auf die Gesellschafterstellung bestehen, gilt Absatz 1 entsprechend.
- (3) Die Regelungen nach Absatz 1 gelten für Treugeber entsprechend. Die Treugeber sind ausdrücklich damit einverstanden, dass der Treuhandkommanditist ihre Daten zum Zweck der Erstellung einer einheitlichen und gesonderten Einkünftefeststellung dem zuständigen Finanzamt weiterleitet. Ferner verzichten die Treugeber auf die Durchführung eines etwaigen von den anderen Gesellschaftern getrennten Feststellungsverfahrens und bevollmächtigen den Treuhandkommanditist mit dem Recht der Unterbevollmächtigung, dem Finanzamt gegenüber Erklärungen zum Verfahren abzugeben.

VII. Finanzverfassung

§ 15 Jahresbericht und Abschlussprüfung

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres der Gesellschaft spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres einen Jahresbericht in Euro gemäß §§ 158, 135 KAGB zu erstellen und nach § 160 KAGB offenzulegen.
- (2) Der Jahresbericht ist unverzüglich nach seiner Erstellung der BaFin einzureichen.
- (3) Der Jahresbericht besteht mindestens aus einem von einem Abschlussprüfer geprüften Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und Lagebericht, welche nach Maßgabe des § 135 KAGB aufzustellen sind, einer den Vorgaben von §§ 264 Absatz 2 Satz 3 und 289 Absatz 1 Satz 5 HGB entsprechenden Erklärung der persönlich haftenden Gesellschafter sowie den Bestätigungen des Abschlussprüfers nach § 136 KAGB. Ferner sind im Anhang die in § 101 Absatz 2 KAGB sowie gegebenenfalls die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben zu machen.
- (4) Die Bücher der Gesellschaft werden in Euro geführt. Änderungen, die sich insbesondere im Zuge einer steuerlichen Betriebsprüfung ergeben können, werden in der Handelsbilanz berücksichtigt, soweit dies handelsrechtlich zulässig ist.
- (5) Soweit für steuerliche Zwecke erforderlich, ist eine Einnahmen-/Überschussrechnung in Euro nach steuerlichen Vorschriften zu erstellen.
- (6) Allen Gesellschaftern ist der Jahresbericht und, soweit Einkünfte in einer Überschuss-Einkunftsart ermittelt werden sollen, die Ermittlungsgrundlage für die Überschussermittlung zur Verfügung zu stellen.

§ 16 Auszahlungen

- (1) Auszahlungen an die Gesellschafter erfolgen nach Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve nach Maßgabe von Absatz 2 nach der Beteiligungsquote (§ 8 Abs. 1), vorausgesetzt:
 - a) es liegt eine schriftliche Mitteilung der Kapitalverwaltungsgesellschaft vor, in der diese bestätigt, dass die Liquiditätslage der Gesellschaft der Durchführung der Auszahlung nach ihrer Auffassung nicht entgegen steht, und
 - b) es liegt eine Kontroll- und Freigabemitteilung der beauftragten Verwahrstelle vor, in der diese bestätigt, dass die gesamte geplante Auszahlung vom Bankkonto der Gesellschaft erfolgen kann, und
 - c) es besteht keine Verpflichtung der Gesellschaft gegenüber einem Dritten, beispielsweise aufgrund oder im Zusammenhang mit einer Regelung eines Finanzierungs- und/oder Sicherheitenvertrags, den die Gesellschaft mit diesem Dritten abgeschlossen hat, die Auszahlung nicht oder nicht in voller Höhe vorzunehmen.
- (2) Die Gesellschaft bildet jeweils eine im jeweiligen Geschäftsjahr angemessene Liquiditätsreserve nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelungen in den Anlagebedingungen.
- (3) Die Auszahlungen an die Gesellschafter sollen jährlich im März für das vorangegangene Geschäftsjahr erfolgen; erstmals im März 2017 zeitanteilig für das Geschäftsjahr 2016.
- (4) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann bestimmen, dass die Auszahlungen abweichend von Absatz 3 ganz oder teilweise zu anderen Zeitpunkten erfolgen, jedoch nicht häufiger als einmal im Kalenderhalbjahr.
- (5) Die Auszahlungen erfolgen auf das vom jeweiligen Gesellschafter in der Beitrittserklärung angegebene Konto. Sämtliche Fremdkosten, die im Zusammenhang mit den Auszahlungen durch einen Gesellschafter verursacht worden sind (z.B. Kosten für Kontoführung, Rückbuchungen, sonstige Bankgebühren), sind vom jeweiligen Gesellschafter zu tragen und werden mit der Auszahlung verrechnet.

Eine Änderung der Kontoverbindung muss der Gesellschaft spätestens zehn Tage vor dem Auszahlungstermin schriftlich mitgeteilt werden.

- (6) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt und verpflichtet, vor Auszahlungen eine Verrechnung mit etwaigen der Kapitalverwaltungsgesellschaft bekannten Forderungen der Gesellschaft gegen den betreffenden Gesellschafter (vgl. § 29 (Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile, sonstige Schäden) durchzuführen.
- (7) Soweit Auszahlungen zu einer Rückzahlung der im Handelsregister eingetragenen Haftsummen (»Einlagenrückgewähr«) führen oder soweit ein Gesellschafter Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verluste unter den Betrag der geleisteten Haftsumme herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme sein Kapitalanteil unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird, kann dies zum Wiederaufleben der persönlichen Haftung der Gesellschafter gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe der jeweiligen Haftsumme gemäß §§ 171 Absatz 1, 172 Absatz 4 HGB führen. Eine Auszahlung, die den Wert der Pflichteinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Anlegers erfolgen. Der betroffene Anleger ist vor seiner Zustimmung auf das damit einhergehende Haftungsrisiko in jedem Einzelfall hinzuweisen und um seine Zustimmung zu einer entsprechenden Auszahlung zu ersuchen.
- (8) Soweit den Auszahlungen keine auszahlungsfähigen Jahresüberschüsse (positiver Ergebnisvortrag) gegenüberstehen, mindern diese Auszahlungen die Pflichteinlagen und führen zu einer entsprechenden Kapitalherabsetzung.
- (9) Für den Zeitraum vom Beginn der Platzierung nach § 7 Abs. 1 bis zum Ende des Geschäftsjahres in dem die Platzierung endet (Anfängliche Verteilungsphase), richtet sich die Ermittlung der individuellen Auszahlungen vorrangig nach § 18 Abs. 2 (Sonderregeln für die Anfängliche Verteilungsphase).

§ 17 Ergebnisverteilung

- (1) Das im festgestellten Jahresabschluss ermittelte Ergebnis wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß den Regelungen in § 8 (Einlagen, Haftsumme und Gesellschafterkonten) auf die Gesellschafterkonten verbucht. Die Verteilung unter den Gesellschaftern erfolgt nach dem Verhältnis der Beteiligungsquoten (§ 8 Absatz 1). In der Anfänglichen Verteilungsphase richtet sich die Ergebnisverteilung vorrangig nach § 18 Abs. 3 (Sonderregeln für die Anfängliche Verteilungsphase).
- (2) Die Ergebniszuweisung begrenzt nicht die Höhe der Auszahlungen nach § 16 (Auszahlungen); diese können nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen auch in Jahren erfolgen, in denen keine auszahlungsfähigen Jahresüberschüsse (positiver Ergebnisvortrag) gegenüberstehen.

§ 18 Sonderregeln für die Anfängliche Verteilungsphase

- (1) In der Anfänglichen Verteilungsphase gelten bezüglich der Auszahlungen und der Ergebnisverteilung folgende, gegenüber §§ 16 und 17 vorrangige Sonderregelungen:
 - (2) Sonderregeln für die Auszahlungen
 - a) Die Höhe der Auszahlungen an einen Gesellschafter aus dem Liquiditätsüberschuss der Anfänglichen Verteilungsphase hängt von der Beteiligungsquote (§ 8 Absatz 1) unter Annahme der Vollplatzierung und von der Beteiligungsdauer des jeweiligen Gesellschafters ab dem 01.10.2016 bis zum Ende eines jeden Geschäftsjahres, das in der Anfänglichen Verteilungsphase endet, ab.
 - b) Überträgt der Treuhandkommanditist oder der Platzierungsgarant einen eigenen Anteil auf einen neu beitretenden Gesellschafter, stehen die Auszahlungen bezogen auf den Anteil pro

rata temporis dem Treuhandkommanditisten bzw. dem Platzierungsgaranten bis zum Übertragungszeitpunkt zu. Entsprechend kürzt sich der Anspruch der neu beitretenden Gesellschafter auf die Auszahlung. Gleiches gilt für den Fall, dass der Treuhandkommanditist oder der Platzierungsgarant einen eigenen Anteil aufgrund des Beitritts eines Treugebers entsprechend mindert.

- c) Der Auszahlungsanspruch des Treuhandkommanditisten oder Platzierungsgaranten entsteht in dem Jahr, in dem die übrigen Gesellschafter die Auszahlungen für die Anfängliche Verteilungsphase erhalten. Eine Rückzahlungspflicht im Verlustfall besteht nicht.
- (3) Sonderregeln für die Ergebnisverteilung
- a) Die Gesellschaft hat nach Maßgabe des Vertrags über die Vermittlung des Eigenkapitals einen Betrag in Höhe des von den beitretenden Gesellschaftern geleisteten Ausgabeaufschlags als zusätzliche Eigenkapitalvermittlungsgebühr zu zahlen. Dieser Ausgabeaufschlag wird dem jeweiligen Gesellschafter im Rahmen der Ergebnisverteilung vorab zugerechnet und auf seinem Kapitalkonto II gebucht.
- b) Die Gesellschafter haben in Höhe der Auszahlungen, die sie für den Zeitraum der Anfänglichen Verteilungsphase nach § 18 Abs. 2 erhalten haben, einen entsprechenden Anspruch auf eine Ergebnis-Vorabzuweisung. Die Ergebnis-Vorabzuweisung erfolgt im Jahr der Auszahlung zusammen mit der Verteilung des Jahresergebnisses, unabhängig davon, ob bereits ein auszahlungsfähiger Jahresüberschuss (positiver Ergebnisvortrag) ausgewiesen wird. Der Geschäftsführende Kommanditist ist ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung ermächtigt, die Ergebnis-Vorabzuweisung auch abweichend von Satz 1, im ersten Geschäftsjahr nach der Anfänglichen Verteilungsphase oder im ersten Jahr eines Überschusses zu berücksichtigen.
- c) Das nach Vorabzurechnung gem. lit. a) verbleibende Jahresergebnis der Gesellschaft wird auf die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten (§ 8 Absatz 1) und fiktiv unter der Annahme einer Vollplatzierung verteilt. Die Zurechnung des laufenden Ergebnisses beginnt ab dem jeweiligen Beitrittszeitpunkt und gegebenenfalls abweichend von Beteiligungsquoten, solange bis das Ergebnis des Gesellschafter nach Satz 1 dieses Absatzes insgesamt erreicht ist. Soweit Ergebnisanteile nach Satz 1 und 2 nicht auf die beigetretenen Gesellschafter zugerechnet werden können, werden diese vorläufig dem Anteil und dem entsprechenden Kapitalkonto des Treuhandkommanditisten zugewiesen.
- d) Am Ende der Anfänglichen Verteilungsphase werden zum Zwecke der quotalen Ergebnis-Gleichverteilung die vorläufig auf den Treuhandkommanditisten zugewiesenen Ergebnisanteile oder eventuell bestehende und noch nicht an die Treugeber verteilten weiteren Ergebnisvorträge so verteilt, dass alle Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten (§ 8 Absatz 1) bei Vollplatzierung am Gesamtergebnis der Gesellschaft, unter Einbeziehung eventueller Ergebnisvorträge und Berücksichtigung etwaiger Ergebnisvorabzuweisungen (§ 18 Absatz 3), gleich beteiligt sind.
- e) Soweit der Treuhandkommanditist oder der Platzierungsgarant nach der Anfänglichen Verteilungsphase weiter eigene Anteile auf Gesellschafter überträgt oder aufgrund von Beitritten seine Beteiligung entsprechend vermindert, übernehmen die neuen Gesellschafter die Ergebnisvortragskonten entsprechend ihren Beteiligungsquoten.

§ 19 Steuerliche Ergebnisverteilung

- (1) Die Regelungen über die Ergebnisverteilung nach § 17 und § 18 gelten vorbehaltlich zwingender Regeln auch für die steuerliche Ergebnisverteilung.

- (2) Abweichungen zwischen der handelsrechtlichen Gewinnermittlung der Gesellschaft und der steuerlichen Ergebnisberechnung als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten sollen vorbehaltlich Absatz 2 die relativen Ergebnisse der Gesellschafter unter Einschluss der quotalen Gleichbehandlung im größtmöglichen Umfang unberührt lassen.
- (3) Soweit die Beteiligung an der Gesellschaft in einem Gewerbebetrieb gehalten wird, wird die Ergebnisermittlung der jeweiligen Gesellschafter zusätzlich nach gewerblichen Grundsätzen vorgenommen und diesem Gesellschafter mitgeteilt. Hierzu wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem jeweiligen Gesellschafter bevollmächtigt, einen Steuerberater zu beauftragen, der die in Satz 1 beschriebene erweiterte Ergebnisermittlung erstellt und dem Anleger mitteilt. Die hierfür entstehenden Kosten können dem Gesellschafter in Rechnung gestellt werden. Die erweiterte Ergebnisermittlung und Mitteilung nimmt an der Gleichbehandlung von Gesellschaftern nicht teil.
- (4) Bei den Gesellschaftern anfallende und steuerlich relevante Sonderwerbungskosten oder Sonderbetriebsausgaben sind bis spätestens zum 31. März des Folgejahres der Gesellschaft ohne besondere Anforderung bekannt zu geben. Für eine Berücksichtigung später zugehender Mitteilungen kann von Seiten der Gesellschaft keine Gewähr übernommen werden. In Fällen von Nachmeldungen ist die Gesellschaft berechtigt, den verursachenden Gesellschafter mit zusätzlich bei ihr entstandenen Verwaltungskosten gemäß § 29 (Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile und sonstige Schäden) zu belasten und diese gemäß § 16 Absatz 6 zu verrechnen.

§ 20 Vergütungen

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem 01.10.2016 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,01 % (inklusive Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage. Für den Zeitraum vom 01.10.2016 bis 31.12.2018 beträgt die Vergütung jedoch insgesamt mindestens 401.625 Euro. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
- (2) Der persönlich haftende Gesellschafter erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung (inklusive Umsatzsteuer) in Höhe von 0,03 % der Bemessungsgrundlage (vgl. Absatz 4) im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.
- (3) Der Geschäftsführende Kommanditist erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung (inklusive Umsatzsteuer) in Höhe von 0,03 % der Bemessungsgrundlage (vgl. Absatz 4) im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.272,50 Euro.
- (4) 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.
- (5) Soweit nicht ausdrücklich anders bestimmt, verstehen sich die in § 20 genannten Vergütungen inklusive Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19 %, soweit die jeweilige Vergütung der Umsatzsteuer unterliegt. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge beziehungsweise Prozentsätze entsprechend angepasst.
- (6) Die Ansprüche auf die in Absätzen 1 bis 3 genannten Vergütungen entstehen jeweils am 30. Dezember eines Jahres, erstmals für das Geschäftsjahr 2016 und werden mit Entstehen zur Zahlung fällig. In Rumpfgeschäftsjahren sind die Vergütungen zeitanteilig zu zahlen.

VIII. Gesellschafterrechte und -pflichten

§ 21 Gesellschafterrechte und -pflichten

- (1) Jedem Gesellschafter stehen die Rechte aus § 166 HGB zu. Jeder Gesellschafter kann gemäß § 166 Absatz 1 HGB zur Prüfung des Jahresabschlusses Auskunft verlangen und hierzu die Bücher und Schriften der Gesellschaft in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zu üblichen Geschäftszeiten einsehen. Der Prüfungszweck bestimmt Inhalt und Umfang des Einsichtsrechts. Eine Übersendung von Unterlagen ist zur Sicherung der Vertraulichkeit nicht geschuldet. Die Mitgesellschafter sind vor einer Kenntnisnahme ihrer personenbezogenen Daten – soweit gesetzlich oder durch Rechtsprechung nicht zwingend anders geregelt – durch den Einsicht nehmenden Gesellschafter zu schützen (Datenschutz).
- (2) Die Gesellschafter können das Informations- und Kontrollrecht selbst ausüben oder durch einen von Berufswegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer auf eigene Kosten wahrnehmen.
- (3) Alle Gesellschafter haben über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren.
- (4) Die Gesellschafter unterliegen, soweit gesetzlich zulässig, keinem Wettbewerbsverbot.
- (5) Die Informations- und Kontrollrechte nach diesem § 21 stehen auch den Treugebern unmittelbar und einzeln zu.
- (6) Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, persönliche Daten der Treugeber im gleichen Umfang Mitgesellschaftern zur Durchsetzung gesellschaftsvertraglicher Rechte zur Verfügung zu stellen, wie sie bei unmittelbarer Gesellschafterstellung der Treugeber den Mitgesellschaftern zur Verfügung stehen. Stellt der Treuhandkommanditist die Daten allgemein oder im Einzelfall, beispielsweise in Fällen eines unberechtigten Herausgabeverlangens, nicht zur Verfügung, ist er verpflichtet, auf Einberufung einer Gesellschafterversammlung oder auf einen Beschluss im schriftlichen Verfahren gerichtete Anträge von Gesellschaftern den Treugebern unverzüglich bekannt zu machen.

§ 22 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

- (1) Jeder Gesellschafter kann mit schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführenden Gesellschafter seine Beteiligung ganz oder teilweise übertragen, belasten, oder in sonstiger Weise, etwa durch Schenkung, Veräußerung oder Verpfändung, darüber verfügen (Verfügung). Darüber hinaus ist die Einräumung von Unterbeteiligungen mit schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführenden Gesellschafter zulässig. Die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Gesellschaftsanteil ist unzulässig.
- (2) Eine Verfügung über einen Gesellschaftsanteil ist grundsätzlich nur mit Wirkung zum 31. Dezember eines jeden Jahres möglich. Die Geschäftsführenden Gesellschafter können nach freiem Ermessen hiervon Ausnahmen zulassen.
- (3) Die nach Absatz 1 erforderliche Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund liegt u. a. vor, wenn
 - die Verfügung zugunsten einer Person oder Gesellschaft erfolgen soll, die nach den Maßgaben dieses Vertrags von einer Beteiligung ausgeschlossen ist,
 - der Gesellschaft die Legitimation des Verfügungsempfängers nicht ausreichend nachgewiesen wurde,
 - eine Identifikation des Verfügungsempfängers nach den Vorgaben des Geldwäschegesetzes nicht erfolgt ist oder eine Kundenannahmeprüfung negativ verlaufen ist, oder
 - durch die Verfügung der Gesellschaft und/oder ihren Gesellschaftern Nachteile drohen.

- (4) Eine Übertragung oder die Einräumung einer Unterbeteiligung ist im Übrigen nur zulässig, soweit dadurch keine Gesellschaftsanteile entstehen, deren Beteiligungshöhe nicht mindestens 10.000 Euro beträgt und durch 1.000 Euro ohne Rest teilbar ist. Ferner darf die Verfügung nur zugunsten einer Person oder Gesellschaft erfolgen, die nicht gemäß § 6 Absätze 1 bis 3 von einer Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen ist.
- (5) Bei einer Verfügung über einen Anteil tragen der verfügende Gesellschafter sowie der Erwerber die damit verbundenen und nachgewiesenen notwendigen Auslagen der Gesellschaft sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft bis zu insgesamt 5 % des nach § 168 Absatz 1 KAGB ermittelten Anteilswerts im entsprechenden Geschäftsjahr. Zu den notwendigen Auslagen gehören insbesondere Rechts- und Steuerberatungskosten sowie der Ersatz des durch die Verfügung der Kapitalverwaltungsgesellschaft entstehenden Aufwands, jeweils zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer.
- (6) Die Bestimmungen dieses § 22 gelten nicht für Umwandlungen einer Rechtsstellung als Treugeberkommanditist in eine Rechtsstellung als Direktkommanditist gemäß § 7 Absatz 11.
- (7) Ungeachtet der vorhergehenden Bestimmungen sind der Treuhandkommanditist und der der Gesellschaft als Gesellschafter beigetretene Platzierungsgarant jederzeit ohne Zustimmung der Geschäftsführenden Gesellschafter berechtigt, ihre Gesellschaftsanteile ganz oder teilweise auf vorhandene Gesellschafter oder Dritte – auch unterjährig – zu übertragen oder im Umfang der Anteile neu beitretender Anleger herabzusetzen.

IX. Ausscheiden von Gesellschaftern und Auflösung der Gesellschaft

§ 23 Ausscheiden aus wichtigem Grund, Ausschluss

- (1) Ein Gesellschafter kann seine Beteiligung an der Gesellschaft nur außerordentlich aus wichtigem Grund gegenüber der Gesellschaft kündigen.
- (2) Die außerordentliche Kündigung eines Gesellschafters erfolgt durch eingeschriebenen Brief an die Gesellschaft. Für die Rechtzeitigkeit der außerordentlichen Kündigung ist der Tag der Aufgabe des Kündigungsschreibens bei der Post maßgeblich.
- (3) Die außerordentliche Kündigung eines persönlich haftenden Gesellschafters wird erst wirksam, wenn ein anderer persönlich haftender Gesellschafter bestimmt oder in die Gesellschaft aufgenommen worden ist. Die außerordentliche Kündigung eines Geschäftsführenden Kommanditisten wird zur Wahrung der vermögensverwaltenden Qualifikation der Gesellschaft nicht wirksam, bevor gemäß § 26 (Austausch und Ausscheiden der persönlich haftenden Gesellschafter und Geschäftsführenden Gesellschafter) eine andere juristische bzw. natürliche Person als Geschäftsführender Kommanditist in die Gesellschaft aufgenommen worden ist. Hat die Gesellschaft zwei oder mehr Geschäftsführende Kommanditisten, so ist die außerordentliche Kündigung eines oder mehrerer Geschäftsführender Kommanditisten auch mit sofortiger Wirkung möglich, sofern mindestens ein Geschäftsführender Kommanditist in der Gesellschaft verbleibt.
- (4) Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen ist ein Ausschluss nur aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses zulässig. Betrifft ein solcher Ausschluss einen Geschäftsführenden Gesellschafter, so gilt Absatz 3 sinngemäß.
- (5) Ein Gesellschafter kann durch schriftliche Erklärung der Geschäftsführenden Gesellschafter nach vorheriger Mahnung aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn

- er die Voraussetzungen nach § 6 nicht mehr erfüllt oder ausreichend nachweist oder
- er Daten und Angaben, zu deren Mitteilung er nach Gesetz oder diesem Vertrag verpflichtet ist, nicht richtig, nicht ausreichend oder nicht rechtzeitig nachweist.
- Die Gesellschafter ermächtigen und bevollmächtigen die Geschäftsführenden Gesellschafter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich, in einem solchen Fall einen Gesellschafter nach eigenem Ermessen aus der Gesellschaft auszuschließen.
- 6) Ein Gesellschafter scheidet ohne Gesellschafterbeschluss mit sofortiger Wirkung aus der Gesellschaft aus, wenn er zahlungsunfähig wird, über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung desselben mangels Masse abgelehnt wird oder ein entsprechendes Verfahren nach einer anderen Rechtsordnung stattfindet. Dies gilt auch uneingeschränkt nach Auflösung der Gesellschaft. Betrifft ein entsprechender Vorgang einen Geschäftsführenden Gesellschafter, so gilt Absatz 3 sinngemäß.
- 7) Ein Gesellschafter, dessen Gesellschaftsanteil oder sonstige pfändbare Ansprüche aus dem Gesellschaftsverhältnis von einem Gläubiger gepfändet worden sind, scheidet nach Ablauf von drei Monaten, gerechnet vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Pfändung an, aus der Gesellschaft aus, wenn es ihm binnen dieser Frist nicht gelingt, die Aufhebung der Pfändung zu bewirken. Diese Regelung gilt ebenfalls uneingeschränkt nach Auflösung der Gesellschaft während der Liquidation.
- (8) § 133 Absatz 1 HGB gilt für die Gesellschaft nicht. Ein Gesellschafter kann mit Gesellschafterbeschluss aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn er Anlass gegeben hat, dass die Auflösung der Gesellschaft aus wichtigem Grund gemäß § 133 HGB verlangt werden könnte. Der Beschluss über den Ausschluss ist mit qualifizierter Mehrheit zu fassen. Der betroffene Gesellschafter hat hierbei kein Stimmrecht.
- (9) Als Abfindung erhält der gemäß Absatz 1 bis 6 ausscheidende Gesellschafter den nach Absatz 13 bis 18 ermittelten Wert seiner Beteiligung. Schuldner der Abfindung ist die Gesellschaft
- (10) Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind seitens eines ausscheidenden Gesellschafters und aller anderen Gesellschafter ermächtigt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, dessen Kommanditanteil auf sich oder einen oder mehrere durch sie zu benennende(n) Dritte(n) zu übertragen. Der Treuhandkommanditist hat, falls eine Übertragung an Dritte nicht erfolgt, das Recht, die Übertragung des Kommanditanteils an sich zu verlangen. Im Falle einer Übertragung des Kommanditanteils wird der übernehmende Gesellschafter oder Dritte Schuldner der Abfindung gemäß Absatz 9. Die Übertragung des Kommanditanteils hängt davon ab, dass die Gesellschaft die Beträge, die sie im Falle der Abfindung hätte verrechnen können, vom ausscheidenden Gesellschafter oder vom übernehmenden Gesellschafter bzw. Dritten vor dem Übertragungsstichtag erhalten hat. Schuldner eines negativen Werts seiner Beteiligung ist der ausscheidende Gesellschafter.
- (11) Im Übrigen bleiben Schadensersatzansprüche, insbesondere gemäß § 29 (Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile, sonstige Schäden), unberührt.
- (12) Der Kommanditanteil des ausscheidenden Gesellschafters wächst grundsätzlich den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung zu (Anwachsung).
Die sich daraus ergebenden Anpassungen (u. a. bei den Auszahlungen, Prognosen und auch dem steuerlichen Ergebnis) wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschaftern im Rahmen des Jahresberichts darstellen.
- (13) Einem ausscheidenden Gesellschafter steht als Entschädigung eine Abfindung in Geld zu, deren Höhe nach Maßgabe dieses Vertrags, insbesondere der Absätze 14 bis 18, ermittelt wird. Bis zu einer endgültigen Steuerfestsetzung kann die Gesellschaft von dem zur Auszahlung kommenden Betrag einen sachgerecht geschätzten Einbehalt zurückbehalten. Die Modalitäten der Auszahlung und Verzinsung des Abfindungsguthabens bestimmen sich nach § 24 (Auszahlung eines Abfindungsguthabens).
Unberührt vom Abfindungsanspruch des ausscheidenden Gesellschafters bleiben Ansprüche der Gesellschaft auf Schadensersatz und Ersatz von Aufwendungen. Das Ausscheiden des Gesellschafters darf nicht zu einer Schlechterstellung der übrigen Gesellschafter führen.
- (14) Die Ermittlung des Wertes der Gesellschaft ist unverzüglich auf der Basis einer Auseinandersetzungsbilanz unter Berücksichtigung der Bilanzierungsvorschriften und der Bewertungsrichtlinie gemäß § 169 KAGB auf den Stichtag des Ausscheidens zu veranlassen. Das Abfindungsguthaben entspricht dem Kapitalkonto des ausscheidenden Gesellschafters zum letzten vorangegangenen Jahresabschlussstichtag unter Berücksichtigung des anteiligen Bewertungsunterschieds der beiden Stichtage sowie des anteiligen Ergebnisses vom 1. Januar bis zum Stichtag des Ausscheidens. Die Auseinandersetzungsbilanz und das Abfindungsguthaben des ausscheidenden Gesellschafters sind vom steuerlichen Berater der Gesellschaft als Drittem im Sinne von § 317 BGB auf Kosten des Ausscheidenden aufzustellen bzw. zu ermitteln.
Für die Berechnung des Wertes der Beteiligung kann der Jahresabschluss des vorangegangenen Geschäftsjahres herangezogen werden (Vereinfachungsfunktion). Das anteilige Ergebnis vom 1. Januar des Jahres, in dem ein Gesellschafter ausscheidet, bis zum Zeitpunkt seines Ausscheidens ist in vereinfachter Form dadurch zu ermitteln und dem Ergebnisvortragskonto V hinzuzurechnen oder davon abzuziehen, dass das Jahresergebnis auf die Zeit der Gesellschafterstellung und die Zeit nach Beendigung der Gesellschafterstellung zeitanteilig aufgeteilt wird. Darüber hinaus wird das Verrechnungskonto III um evtl. noch nicht gebuchte Vorgänge bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens korrigiert. Beträge, die der Gesellschafter der Gesellschaft nach § 29 (Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile und sonstige Schäden) noch auszugleichen hat, sind zu berücksichtigen.
- (15) Nach dem Ausscheiden eines Gesellschafters berühren Mehr- oder Minderergebnisse, die aufgrund einer Betriebsprüfung festgestellt werden, eine bereits vollzogene Auseinandersetzung nicht; sie werden allein den verbleibenden Gesellschaftern entsprechend ihrer Ergebnisbeteiligung zugerechnet.
- (16) An einer etwaigen Liquidation (§ 25 (Auflösung und Liquidation)), deren Auflösungsbeschluss vor dem Zeitpunkt des Ausscheidens gefasst wurde, nimmt der kündigende Gesellschafter teil.
- (17) Erkennt der ausscheidende Gesellschafter das gemäß Absätzen 13 und 14 ermittelte Abfindungsguthaben nicht an, so wird dieses verbindlich von einem Schiedsgutachter festgelegt, den der Präsident der für den Sitz der Gesellschaft zuständigen Industrie- und Handelskammer auf Antrag der Gesellschaft oder auf Antrag des ausscheidenden Gesellschafters bestimmt, und der an die Regelungen dieses Vertrags gebunden ist. Der Schiedsgutachter soll Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer und ein ausgewiesener Experte in der Bewertung von Anteilen an geschlossenen Publikums-AIF oder Publikums-Kommanditgesellschaften sein. Die Kosten des Schiedsgutachtens sind vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen, sofern der Schiedsgutachter das Abfindungsguthaben unter Berücksichtigung einer Schwankungsbreite von 10 % nach oben oder unten bestätigt; in allen anderen Fällen trägt die Gesellschaft die Kosten des Schiedsgutachtens (Schlichtungsfunktion).

- (18) Das Ausscheiden des Gesellschafters und die Auszahlung bzw. die Finanzierung des Abfindungsguthabens dürfen nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Tätigkeit der Gesellschaft oder zu einer Schlechterstellung der in der Gesellschaft verbleibenden Gesellschafter führen.
- (19) Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Gesellschafter nicht mehr für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 24 Auszahlung eines Abfindungsguthabens

- (1) Das Abfindungsguthaben ist in allen Fällen des § 23 (Ausscheiden aus wichtigem Grund; Ausschluss) erst bei Auflösung der Gesellschaft – spätestens jedoch fünf Jahre nach Ausscheiden aus der Gesellschaft – und Feststellung des Abfindungsguthabens zur Zahlung fällig. Für den Zeitraum nach Ausscheiden des Gesellschafters bis zur Zahlung des Abfindungsguthabens ist der von der Gesellschaft geschuldete Betrag angemessen zu verzinsen. Die Verzinsung wird von den Geschäftsführenden Gesellschaftern nach pflichtgemäßem Ermessen festgelegt und soll sich an einem für Spareinlagen üblichen Zinssatz orientieren; ist der Ertrag der Gesellschaft geringer als der übliche Zinssatz für Spareinlagen, soll dieser niedrigere Satz als Orientierung dienen. Im Verzugsfall ist von der Gesellschaft der jeweils geschuldete Betrag mit 5 % p. a. zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugschadens ist dadurch nicht ausgeschlossen. Die Gesellschaft ist zur vorzeitigen Ablösung berechtigt, ohne zur Zahlung eines Ausgleichs für entgangene Zinszahlungen verpflichtet zu sein.
- (2) Bei Ausscheiden kann der Gesellschafter nicht die Sicherstellung der Zahlung des Abfindungsguthabens verlangen, wenn der Fälligkeitstag gemäß Absatz 1 weniger als drei Jahre nach dem Tag des Ausscheidens liegt. Liegt der Fälligkeitstag mehr als drei Jahre nach dem Tag des Ausscheidens oder wird die Dauer der Gesellschaft dergestalt verlängert, dass die Fälligkeit mehr als drei Jahre nach dem Tag des Ausscheidens liegt (sofern die Gesellschaft nicht vorher aufgelöst wird), kann für die Zeit nach drei Jahren bis zum Auszahlungsdatum von der Gesellschaft Sicherheit verlangt werden, es sei denn, die aktuelle Liquiditäts- und Wirtschaftslage der Gesellschaft lässt dies nicht zu oder diese würde nachhaltig beeinträchtigt. Verlängert sich die Grundlaufzeit der Gesellschaft über den bei Ausscheiden des Gesellschafters vorgesehenen Zeitpunkt, berührt dies weder die Stellung von Sicherheiten noch führt dies zu einer Neukalkulation der Abfindung.
- (3) Der ausscheidende Kommanditist hat keinen Anspruch auf Befreiung von einer etwaigen Haftung für bestehende Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Die Erfüllung des Abfindungsanspruchs des ausscheidenden Kommanditisten gilt nicht als Rückzahlung seiner Pflichteinlage und führt insofern nicht zum Wiederaufleben seiner Haftung auch § 172 Abs. 4 HGB.
- (4) Falls eine Regelung in §§ 23, 24 und 29 Absatz 5 unwirksam sein sollte, soll nach dem übereinstimmenden Willen aller Gesellschafter der ausscheidende Gesellschafter, insbesondere im Interesse des konzeptionellen Fortbestehens der Gesellschaft, ihrer Liquiditätsschonung und der Vermeidung von zusätzlichen Risiken und Nachteilen für die in der Gesellschaft verbleibenden Gesellschafter, die niedrigste zulässige Abfindung zum spätesten zulässigen Zeitpunkt erhalten.

§ 25 Auflösung und Liquidation

- (1) Außer im Fall des § 27 Absatz 2, in dem die Liquidation ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss erfolgt, kann die vorzeitige Auflösung der Gesellschaft nur mit qualifizierter Mehrheit beschlossen werden.
- (2) Die Liquidation der Gesellschaft erfolgt durch die Geschäftsführenden Gesellschafter oder durch einen von ihnen zu bestellenden Dritten und mit der Maßgabe, dass jeder Liquidator berechtigt ist, die Gesellschaft einzeln zu vertreten.

- (3) Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht.

- (4) Der Erlös aus der Verwertung des Vermögens der Gesellschaft wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern und danach solche gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen.

Die danach verbleibende Liquidität wird an die Gesellschafter nach der Beteiligungsquote (§ 8 Absatz 1) und unter Berücksichtigung aller Kapitalkonten ausgezahlt, wobei die Liquidatoren berechtigt sind, für etwaige Steuerlasten, sonstige drohende Verbindlichkeiten, insbesondere Gewerbesteuer auf Veräußerungsgewinne, die noch auf die Gesellschaft zukommen könnten, vorsorglich entsprechende Beträge bis zur verbindlichen Klärung einzubehalten und zunächst nicht auszuzahlen.

Eine Haftung des persönlich haftenden Gesellschafters für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist ausgeschlossen. Es entstehen keine Ausgleichsansprüche zwischen den Gesellschaftern, soweit nach vollständiger Rückzahlung der Einlagen und nach Auszahlung des verbleibenden Erlöses die Kapitalkonten der Gesellschafter voneinander abweichen.

- (5) Die Kommanditisten haften gemäß § 161 Absatz 3 KAGB nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 26 Austausch und Ausscheiden der Geschäftsführenden Gesellschafter

- (1) Der Geschäftsführende Kommanditist ist ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ermächtigt, einen neuen persönlich haftenden Gesellschafter bei Ausscheiden des bisherigen persönlich haftenden Gesellschafters zu gleichen Bedingungen in die Gesellschaft aufzunehmen.
- (2) Der persönlich haftende Gesellschafter ist ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ermächtigt, einen neuen Geschäftsführenden Kommanditisten bei Ausscheiden eines bisherigen Geschäftsführenden Kommanditisten zu gleichen Bedingungen in die Gesellschaft aufzunehmen.

§ 27 Austausch der Kapitalverwaltungsgesellschaft

- (1) Kündigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Bestellsungsvertrag oder erlischt die Befugnis der Kapitalverwaltungsgesellschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB tätig zu sein, so haben die Geschäftsführenden Gesellschafter mit Zustimmung der BaFin unverzüglich eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB zu bestellen und mit dieser einen im Wesentlichen gleichlautenden Bestellsungsvertrag abzuschließen.
- (2) Versagt die BaFin ihre Zustimmung zur Bestellung einer nach Absatz 1 benannten neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder kann eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht binnen angemessener Frist, längstens innerhalb eines Monats, bestellt werden, so ist die Gesellschaft nach Ablauf der Monatsfrist gemäß § 25 auch ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss zu liquidieren.

§ 28 Erbfall, Vollmacht

- (1) Stirbt ein Gesellschafter, so wird die Gesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt, sofern in deren Person kein Ausscheidens- bzw. Ausschlussgrund (§ 23 »Ausscheiden aus wichtigem Grund, Ausschluss«) vorliegt. Die Erben haben sich auf eigene Kosten durch Vorlage eines Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Testamentseröffnungsprotokolls mit beglaubigter Testamentsabschrift zu legitimieren. Ein Vermächtnisnehmer hat des Weiteren die Abtretung des Kommanditanteils durch den/die Erben an ihn nachzuweisen. Ein Testamentsvollstrecker hat sich auf Kosten des Nachlasses durch Vorlage des Originals oder einer Ausfertigung seines Testaments-

vollstreckerzeugnisses zu legitimieren. Die Gesellschaft darf denjenigen, der sich entsprechend als Erbe, Vermächtnisnehmer oder Testamentsvollstrecker ausweist, als Berechtigten ansehen und den Anteil des Verstorbenen auf ihn umschreiben, ihn verfügen lassen und insbesondere mit schuldbefreiender Wirkung an ihn leisten. Soweit das Registergericht weitere Nachweise fordert, sind diese beizubringen.

- (2) Bis zur Vorlage eines nach Absatz 1 ausreichenden Erbnachweises ruhen die Stimmrechte und sonstigen Gesellschafterrechte mit Ausnahme der Beteiligung am Gewinn und Verlust der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist während dieses Zeitraums berechtigt, Auszahlungen oder sonstige Zahlungen mit schuldbefreiender Wirkung auf das der Gesellschaft zuletzt angegebene Konto des Erblassers zu leisten.
- (3) Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Gesellschafters haben unverzüglich, auch ohne besondere Aufforderung durch die Gesellschaft, zur Wahrnehmung ihrer aus der Beteiligung an der Gesellschaft folgenden Rechte auf eigene Kosten einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen. Bis zur Bestellung gelten die Regelungen nach Absatz 2. Jeder Gesellschafter bevollmächtigt und ermächtigt den Treuhandkommanditist bereits hiermit unwiderruflich und über den Tod hinaus, alle ihm geboten erscheinenden Erklärungen für die Erbengemeinschaft abzugeben und solche Handlungen vorzunehmen, die für die Fortführung der Gesellschaft, insbesondere für die Erfüllung registerrechtlicher und sonstiger Pflichten, der Mitwirkung aller Gesellschafter bedürfen. Die Erben haben bei einer Erbauseinandersetzung § 22 Absatz 4 zu beachten.

X. Sonstiges

§ 29 Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile und sonstige Schäden

- (1) Erleidet die Gesellschaft oder ein Gesellschafter einen Nachteil oder einen Schaden wie in Absatz 2 näher beschrieben (nachfolgend Schaden), und ist ein solcher Schaden im Verhalten, in der Person oder der Sphäre eines Gesellschafters begründet, so sind der Gesellschafter, im Erbfalle der/die Rechtsnachfolger, gegenüber der Gesellschaft als Gesamtschuldner zum Ausgleich verpflichtet. Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind in diesem Fall berechtigt, den Schaden in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswerts zu verlangen oder Auszahlungen einzubehalten bzw. zu verrechnen.
- (2) Als Schaden gelten insbesondere Kosten und Steuern auf Ebene der Gesellschaft oder eines Gesellschafters, die durch einen Gesellschafter verursacht worden sind, (z.B. Gewerbesteuer, Grunderwerbsteuer, Quellensteuern und Erbschaft- und Schenkungsteuer (§ 7 Absatz 7 ErbStG)), auch durch künftige (auch rückwirkende) erst eintretende Gesetzesänderungen, z. B.
 - aufgrund von Verfügungen über Gesellschaftsanteile (§ 22),
 - aufgrund eines Ausscheidens (§ 23),
 - im Zusammenhang mit einer Auflösung (§ 25),
 - durch Erbfall (§ 28) oder Wohnsitzwechsel (z. B. Gebühren für eine Anfrage beim Einwohnermeldeamt) oder
 - aufgrund der Person oder Rechtspersönlichkeit/Rechtsform eines Gesellschafters, sei es als unmittelbarer oder mittelbarer Gesellschafter (z.B. bei doppelstöckigen Personengesellschaften) beispielsweise im Falle einer Auflösung, und
 - solche Nachteile, entgangener Gewinn oder sonstige Schäden, die der Gesellschaft dadurch entstehen, dass ein Vertragspartner der Gesellschaft aufgrund von im Verhalten oder in der Person des Gesellschafters liegender Umstände, z. B. aufgrund dessen Vermögensverfalls oder seines steuerlichen Sitzes, berechtigterweise Zahlungen an die Gesellschaft mindert, ganz oder teilweise zurückhält, zurückfordert oder Zahlungen an die Gesellschaft

aufgrund inländischer oder ausländischer Steuern oder Abgaben vermindert werden.

- (3) Die Gesellschaft hat dem Gesellschafter einen geeigneten Nachweis zur Begründung ihres Schadens vorzulegen. Soweit diese Forderung im Fall der Auflösung oder bei Ausscheiden des Gesellschafters noch nicht konkret berechnet und vom Abfindungsguthaben abgezogen werden kann, sind die Geschäftsführenden Gesellschafter berechtigt, eine Sicherheit für die Ausgleichsforderung vom Gesellschafter zu verlangen bzw. einzubehalten; der Gesellschaft steht insoweit ein Aufrechnungsrecht zu.
- (4) Kommt ein Gesellschafter mit einer nach diesem Gesellschaftsvertrag geschuldeten Zahlung an die Gesellschaft, einen oder mehrere übrige Gesellschafter, den Treuhandkommanditist oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Verzug, hat er Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 288 BGB zu entrichten.
- (5) Der Anspruch auf Ausgleich eines Schadens wird mit seinem Entstehen sofort fällig. Der zum Ausgleich Verpflichtete hat den Schaden nach Aufforderung eines Geschäftsführenden Gesellschafters der Gesellschaft oder den verbleibenden Gesellschaftern unverzüglich zu erstatten. Die Gesellschaft ist zur Verrechnung/Aufrechnung/zum Einbehalt entsprechend geschuldeter Beträge im Rahmen einer Ergebnisverteilung nach § 17, der Leistung eines Abfindungsguthabens (§ 23 Absatz 13) wie auch der Auszahlung eines Liquidationsüberschusses nach § 25 (Auflösung und Liquidation) berechtigt.
- (6) Eigene Kosten, die einem Gesellschafter aus Anlass seiner Beteiligung an der Gesellschaft entstehen oder die er insoweit selbst verursacht, sind von ihm selbst zu tragen. Dazu gehören insbesondere Kosten für folgende Leistungen:
 - Kommunikations-, Rechts- und Steuerberatungs- sowie Reisekosten,
 - Kosten des Geldverkehrs (Bearbeitungs- und Bankgebühren),
 - Kosten für Bevollmächtigte und Sachverständige,
 - Beratung im Zusammenhang mit einer Gesellschafterinsolvenz,
 - Erlangung von Ansässigkeitsbescheinigungen,
 - Anträge beim Wohnsitz- oder Betriebsfinanzamt, die durch individuelle Sachverhalte veranlasst sind,
 - Nachmeldung von individuellen Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben,
 - Beratung im Zusammenhang mit Anteilsübertragungen (z. B. Veräußerungsgewinn und GewSt-Ermittlung).

§ 30 Datenschutz

Der Ergebnisanteil unterliegt beim Gesellschafter, in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft, der die Beteiligung im Betriebsvermögen hält, neben der Gewerbesteuer auch der tariflichen Körperschaftsteuer mit 15 % (§ 23 KStG) zuzüglich des Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5 %.

§ 31 Schlichtungsstelle/Ombudsverfahren

- (1) Die Gesellschafter sind berechtigt, bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. anzurufen und gegen die Gesellschaft ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.
- (2) Geht eine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Gesellschafter über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Gesellschafter. Ein ausscheidender Gesellschafter soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

§ 32 Schlussbestimmungen

- (1) Alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Gesellschafter untereinander und mit der Gesellschaft bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht im Gesetz gerichtliche oder notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Änderung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel selbst. Die Schriftform wird auch durch telekommunikative Übermittlung (u.a. Telefax, E-Mail) gewahrt. Auch eine von dem Gesellschaftsvertrag abweichende lang andauernde Übung hat keine Änderung des Gesellschaftsvertrags zur Folge und begründet keine über den Gesellschaftsvertrag hinausgehenden Rechte der Gesellschaft, einzelner Gesellschafter oder der Geschäftsführung.
- (2) Sollten Regelungen dieses Vertrags oder künftig in ihn aufgenommene Regelungen ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrags nicht berührt. Das Gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die in rechtlich zulässiger Weise dem am nächsten kommt, was die Gesellschafter gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrags gewollt hätten, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrags oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten. Dies gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit einer Regelung etwa auf einem in diesem Vertrag vorgesehenen Umfang der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) beruht. In solchen Fällen tritt ein dem Gewollten möglichst nahekommenes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) an die Stelle des Vereinbarten. Die Vertragspartner verpflichten sich, an erforderlichen Klärungen des vertraglich Vereinbarten im Sinne einer Sicherung der durch diesen Vertrag vereinbarten Ziele und Zwecke nach Treu und Glauben mitzuwirken.
- (3) Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.
- (4) Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, München.

Pullach, den 15.11.2016

LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH
(Dirk-Oliver Schäfer, Dr. Britta Göckeritz)

BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH
(Marcus Menne, Michael Ruhl)

HL Investment Beteiligungs GmbH
(Helmut Patschok, Dr. Britta Göckeritz)

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH
(Helmut Patschok, Paul Miki Walch)

Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag

Teil I: Treuhandauftrag

- § 1 Treuhandauftrag
- § 2 Zustandekommen und Widerruf des Treuhandauftrags
- § 3 Zurechnung der treuhänderischen Beteiligung
- § 4 Weisungsbefugnis
- § 5 Abtretung
- § 6 Empfangsbevollmächtigung
- § 7 Verfügung über die treuhänderisch gehaltene Beteiligung
- § 8 Folgen der Vertragsbeendigung
- § 9 Einräumung der Direktkommanditisten-Stellung

Teil II: Beteiligungsverwaltung

- § 10 Verwaltungsauftrag bei Direktkommanditisten-Stellung

Teil III: Gemeinsame Bestimmungen für Treuhandauftrag und Beteiligungsverwaltung

- § 11 Vollmachten
- § 12 Vergütung
- § 13 Freistellung
- § 14 Haftung
- § 15 Dauer, Kündigung
- § 16 Erbfolge
- § 17 Ausscheiden des Treuhandkommanditisten
- § 18 Schlichtungs- und Ombudsvereinbarung
- § 19 Anlegerregister, Datenschutz
- § 20 Schlussbestimmungen

Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag

zwischen

dem in der Beitrittserklärung zu der HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Investmentgesellschaft) genannten Anleger (Anleger oder Treugeber)

und der

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH (Treuhandkommanditist)

Vorbemerkung

- A. Der Anleger beteiligt sich an der Investmentgesellschaft, einem geschlossenen inländischen Publikums-AIF im Sinne der §§ 1, 149 ff., 261 ff. des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) mit dem in der Beitrittserklärung genannten Beteiligungsbetrag (Pflichteinlage) zunächst ausschließlich treuhänderisch nach Maßgabe dieses Vertrags als Treugeberkommanditist (Treugeber) über die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH (Treuhandkommanditist).
- B. Jeder Treugeber kann jederzeit nach seinem Beitritt die Übertragung der für ihn treuhänderisch gehaltenen Beteiligung an sich verlangen und damit die Beteiligung an der Investmentgesellschaft als Kommanditist direkt halten. In diesem Fall wird der Treuhandauftrag beendet und dieses Vertragsverhältnis mit dem Treuhandkommanditist als reiner Beteiligungsverwaltungsvertrag hinsichtlich des Gesellschaftsanteils fortgesetzt.
- C. Soweit in diesem Vertrag (Treuhandvertrag) nichts anderes geregelt ist, gelten die Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft (Gesellschaftsvertrag) und der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft (Anlagebedingungen) entsprechend. Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen liegen dem Anleger vor und sind Bestandteil dieses Vertrags.
- D. Die Treugeber bilden keine Gesellschaft im Sinne des BGB.

Teil I: Treuhandauftrag

§ 1 Treuhandauftrag

- (1) Der Anleger erteilt dem Treuhandkommanditisten hiermit den Auftrag nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen, des Gesellschaftsvertrags sowie der Angaben in der Beitrittserklärung einen (Teil-)Kommanditanteil in Höhe des Beteiligungsbetrags an der Investmentgesellschaft treuhänderisch im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Anlegers zu übernehmen, zu halten und zu verwalten (Beteiligung als Treugeber).
- (2) Sofern der Anleger die Umwandlung in eine Direktkommanditisten-Stellung wünscht und die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. § 9 »Einräumung der Direktkommanditisten-Stellung«), erteilt er dem Treuhandkommanditisten hiermit den Auftrag nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen und der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags eine direkte Kommanditbeteiligung in entsprechender Höhe in offener Stellvertretung für den Anleger zu begründen und zu verwalten (Beteiligung als Direktkommanditist)
- (3) In beiden vorgenannten Fällen wird der Treuhandkommanditist für den Anleger – soweit erforderlich auch in dessen Namen – die Geschäfte besorgen, die zur Durchführung dieses Auftrags zwingend notwendig oder nach Ansicht des Treuhandkommanditisten zweckmäßig sind. Die Anlegerbetreuung selbst ist dagegen nicht Gegenstand dieses Vertrags.
- (4) Die Wahrnehmung der vermögensrechtlichen Ansprüche des Anlegers aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, insbesondere der Ansprüche auf Auszahlungen und auf Auszahlung einer Abfindung oder von Anteilen am Liquidationserlös, und die Ausübung der mit der Beteiligung verbundenen mitgliedschaftsrechtlichen Ansprüche des Anlegers, insbesondere der Auskunfts- und Kontrollrechte, ist lediglich in dem in diesem Vertrag geregelten begrenzten Umfang Aufgabe des Treuhandkommanditisten. Die Pflichten des Treuhandkommanditisten gehen in keinem Fall über die Wahrnehmung derjenigen Rechte hinaus, die ihm in seiner Eigenschaft als Kommanditist der Investmentgesellschaft zustehen.
- (5) Keine Aufgaben des Treuhandkommanditisten sind insbesondere:
 - a) die Prüfung der gemäß § 297 KAGB zu erstellenden Verkaufsunterlagen (Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag, wesentliche Anlegerinformationen und ggf. letzter veröffentlichter Jahresbericht, etwaige Nachträge zum Verkaufsprospekt) sowie der weiteren Werbeunterlagen,
 - b) die Prüfung der wirtschaftlichen und steuerlichen Eignung des geschlossenen inländischen Publikums-AIF für den Anleger,
 - c) die Prüfung der Bonität der beteiligten Vertragspartner,
 - d) die Prüfung der Mangelfreiheit und Geeignetheit der Vermögensgegenstände bzw. deren Wirtschaftlichkeit,
 - e) die Überwachung der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft,
 - f) die Weitergabe von Informationen an den Anleger außerhalb des Informationsumfangs, die über die seinerseits erhaltenen Informationen der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft hinausgehen sowie
 - g) die Wahrnehmung der individuellen steuerrechtlichen Interessen des Anlegers mit Ausnahme der gesetzlich verpflichtenden Tätigkeiten (z.B. Erstellung der einkommensteuerlichen Feststellungs-erklärung).
 Darüber hinaus ist der Treuhandkommanditist nicht berechtigt, für den Anleger Rechtsgeschäfte abzuschließen oder Handlungen vorzunehmen, die nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz nicht erlaubt sind oder einer Registrierung bedürfen.

§ 2 Zustandekommen und Widerruf des Treuhandauftrags

- (1) Der Anleger ist an sein Vertragsangebot nach Unterzeichnung der Beitrittserklärung (Annahmefrist) für die Dauer von 90 Tagen gebunden, es sei denn, er macht hinsichtlich der Beitrittserklärung fristgerecht von einem ihm zustehenden Widerrufsrecht Gebrauch. Im Falle des wirksamen Widerrufs sind dieser Vertrag und die mittelbare Beteiligung des Treugebers an der Investmentgesellschaft beendet und der Treugeber erhält bereits auf seine Beteiligung geleistete Zahlungen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften erstattet.
- (2) Dieser Treuhandvertrag kommt zustande, wenn dem Treugeber binnen der Annahmefrist die Annahmeerklärung des Treuhandkommanditisten auf dem Postweg, per Telefax oder E-Mail zugeht. Ein Anspruch auf Annahme des Treuhandauftrags besteht nicht.
- (3) Im Falle der Überzeichnung entspricht der Beteiligungsbetrag dem niedrigeren zugeteilten Betrag, der sich aus der Annahmeerklärung des Treuhandkommanditisten ergibt.
Die Pflichten des Treugebers und des Treuhandkommanditisten unter diesem Treuhandvertrag sind aufschiebend bedingt auf den Ablauf der Frist jeweils gemäß § 7 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft.
- (4) Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, die ihm vom Treugeber übertragenen Aufgaben auch für die anderen Treugeber, die ihn mit der Übernahme von Kommanditanteilen an der Investmentgesellschaft beauftragt haben oder beauftragen werden, zu übernehmen sowie Treuhand- und ähnliche Aufgaben bei anderen Investmentgesellschaften und für andere Personen wahrzunehmen. Der Anleger ist ferner damit einverstanden, dass der Treuhandkommanditist einen Teil seiner Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft für eigene Rechnung hält und verwaltet.

§ 3 Zurechnung der treuhänderischen Beteiligung

- (1) Der Treuhandkommanditist hält die Treuhandbeteiligungen für die einzelnen Treugeber sowie die für eigene Rechnung gehaltene Beteiligung im Außenverhältnis als einheitlichen Kommanditanteil. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf. Er nimmt die Gesellschafterrechte und -pflichten der Treugeber gegenüber der Investmentgesellschaft im Umfang der Beteiligung der Treugeber nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags wahr.
- (2) Der Treuhandkommanditist handelt im Innenverhältnis ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Der Treugeber hat im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter der Investmentgesellschaft zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

§ 4 Weisungsbefugnis

- (1) Der Treuhandkommanditist unterliegt bei der Durchführung seiner Aufgaben jederzeit den Weisungen des Anlegers, wenn und soweit dieser Vertrag, der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft oder sonstige Rechtspflichten dem nicht entgegenstehen. Die Investmentgesellschaft wird mit der Einladung zu einer Gesellschafterversammlung konkrete Beschlussvorschläge zu den Beschlussgegenständen unterbreiten und den Anleger um Abstimmung oder Weisung bitten. Erteilt der Anleger nicht rechtzeitig eine Weisung, wird sich der Treuhandkommanditist mit den auf den Anleger entfallenden Stimmen enthalten. Weisungen an den Treuhandkommanditist hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts müssen schriftlich erfolgen.
- (2) Erhält der Treuhandkommanditist von verschiedenen Anlegern unterschiedliche Weisungen oder Bevollmächtigungen zur Stimmabgabe, hat er die dem weisenden Anleger zuzurechnenden Stimmen jeweils entsprechend der Weisung abzugeben (gespaltene Stimmabgabe).

- (3) Benennen die Geschäftsführenden Gesellschafter keinen neuen Treuhänder, so tritt der Treuhänder unter den in Abs. 2 genannten Bedingungen einen Anteil an seinem treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil an den Treugeber in Höhe des von ihm gezeichneten Beteiligungsbetrags ab. Die Übertragung des Kommanditanteils ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Wege der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister. Der Treugeber nimmt die aufschiebend bedingte Übertragung hiermit an.

§ 5 Abtretung

- (1) Der Treuhandkommanditist tritt hiermit die Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung auf den festzustellenden Gewinn, die zu beschließenden Barauszahlungen, den Liquidationserlös sowie auf dasjenige, was ihm im Falle seines Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft zusteht (vermögensrechtliche Ansprüche), an den Treugeber in dem Umfang ab, wie diese Ansprüche dem Treugeber nach Maßgabe dieses Vertrags zustehen.
Die Abtretung ist auflösend bedingt durch eine gemäß § 5 Abs. 3 und 4, § 8 (Folgen der Vertragsbeendigung) oder 9 (Einräumung der Direktkommanditisten-Stellung) erfolgte Beendigung des Treuhandauftrags und die Übertragung der dem Treugeber zukommenden Kommanditbeteiligung auf diesen oder durch die vollständige Beendigung dieses Treuhandvertrags gemäß § 15 (Dauer, Kündigung).
Der Treugeber nimmt die auflösend bedingte Abtretung hiermit an.
- (2) Der Treuhandkommanditist ist unwiderruflich ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche aus der Gesellschaftsbeteiligung im eigenen Namen einzuziehen.
- (3) Der Treuhandkommanditist tritt hiermit für den Fall seines drohenden Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft, gleich aus welchem Grund, den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil an einen von den Geschäftsführenden Gesellschaftern der Investmentgesellschaft zu benennenden neuen Treuhandkommanditist ab. Der neue Treuhandkommanditist übernimmt alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag. Die Übertragung des Kommanditanteils ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des neuen Treuhandkommanditisten als Kommanditist im Wege der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister. Entsprechendes gilt für den Fall, dass Einzelvollstreckungsmaßnahmen durch Gläubiger des Treuhandkommanditisten in den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil durchgeführt werden. Der Treugeber nimmt die aufschiebend bedingte Übertragung hiermit an.
- (4) Benennen die Geschäftsführenden Gesellschafter keinen neuen Treuhandkommanditisten für den Fall seines drohenden Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft, so tritt der Treuhandkommanditist unter den in Abs. 2 genannten Bedingungen einen Anteil an seinem treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil an den Treugeber in Höhe des von ihm gezeichneten Beteiligungsbetrags ab. Die Übertragung des Kommanditanteils ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Wege der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister. Der Treugeber nimmt die aufschiebend bedingte Übertragung hiermit an.

§ 6 Empfangsbevollmächtigung

- (1) Die Anleger bestellen den persönlich haftenden Gesellschafter gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft unter Verzicht auf Einzelbekanntgabe der Investmentgesellschaft als gemeinsamen Empfangsbevollmächtigten im Sinne des § 183 AO und verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der deutschen Steuerveranlagung bzw. gesonderter Feststellungen für die Investmentgesellschaft nur nach vorheriger Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters

der Investmentgesellschaft und nur durch den Steuerberater der Investmentgesellschaft einzulegen, auch soweit sie persönlich (z. B. hinsichtlich ihrer Sonderwerbungskosten) betroffen sind. Dies gilt nicht, soweit in den Steuererklärungen der Investmentgesellschaft von den Ergebnisverteilungsregelungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft abgewichen wird.

Die Verpflichtung nach Satz 1 und die Empfangsvollmacht, die bei einem etwaigen Ausscheiden des persönlich haftenden Gesellschafters aus der Investmentgesellschaft ggf. zugunsten seines Rechtsnachfolgers zu erneuern ist, gelten unwiderruflich über die Gesellschaftszugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen. Der persönlich haftende Gesellschafter kann die Empfangsbevollmächtigung ab dem Zeitpunkt der Liquidation der Investmentgesellschaft durch Erklärung gegenüber der zuständigen Finanzbehörde mit der Folge widerrufen, dass die Zustellungen sodann an die Gesellschafter der Liquidationsgesellschaft direkt erfolgen müssen; sie wird von diesem Recht nur auf der Basis eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses der Investmentgesellschaft Gebrauch machen.

- (2) Soweit die Investmentgesellschaft auch im Ausland steuerpflichtige Einkünfte oder Umsätze erzielt, mit ihrem Vermögen steuerpflichtig ist oder anderweitig steuerliche Pflichten der Investmentgesellschaft oder von Gesellschaftern oder Anlegern der Investmentgesellschaft mit Blick nur auf die Gesellschafterstellung bestehen, gilt Abs. 1 entsprechend.
- (3) Die Anleger sind ausdrücklich damit einverstanden, dass der Treuhandkommanditist ihre Daten zum Zweck der Erstellung einer einheitlichen und gesonderten Feststellung der Einkünfte dem zuständigen Finanzamt weiterleitet. Ferner verzichten die Treugeber auf die Durchführung eines etwaigen von den anderen Gesellschaftern der Investmentgesellschaft getrennten Feststellungsverfahrens und bevollmächtigen den Treuhandkommanditisten mit dem Recht der Unterbevollmächtigung, dem Finanzamt gegenüber Erklärungen zum Verfahren abzugeben.

§ 7 Verfügung über die treuhänderisch gehaltene Beteiligung

- (1) Der Anleger kann über seine treuhänderisch gehaltene Beteiligung mit schriftlicher Zustimmung des Treuhandkommanditisten und unter zusätzlicher entsprechender Anwendung der maßgeblichen Vorschriften des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft (insbesondere § 22 Abs. 1 bis 5) verfügen. Vorbehaltlich in der Person eines neuen Treugebers liegender Gründe ist der Treuhandkommanditist verpflichtet, die Zustimmung zur Übertragung zu erteilen.
- (2) Geht eine (treuhänderisch gehaltene) Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Gesellschafter über, überträgt der ausscheidende Gesellschafter seine Rechte und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag. Der Treuhandkommanditist stimmt dieser Übertragung hiermit bereits jetzt zu.

§ 8 Folgen der Vertragsbeendigung

- (1) Bei Beendigung dieses Vertrags durch Zeitablauf oder durch außerordentliche Kündigung ist der Treuhandkommanditist verpflichtet, eine von ihm treuhänderisch gehaltene Beteiligung dem Treugeber in der Weise zur Übernahme anzubieten, dass er die Abtretung eines entsprechenden Teilkommanditanteils an den Treugeber oder an einen von diesem zu benennenden Dritten erklärt. Der Treugeber ist auf Verlangen des Treuhandkommanditisten zur Annahme der Abtretung verpflichtet.
- (2) Der persönlich haftende Gesellschafter der Investmentgesellschaft ist nach § 3 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft bevollmächtigt, die notwendigen Anmeldungen zum

Handelsregister vorzunehmen. Der Anleger ist verpflichtet, dem persönlich haftenden Gesellschafter gesonderte Registervollmacht zur Anmeldung des Übergangs von Kommanditbeteiligungen, auch hinsichtlich der Anteile anderer Anleger, in notariell beglaubigter Form zu erteilen oder erteilen zu lassen.

- (3) Kündigt der Treuhandkommanditist diesen Vertrag gemäß § 15 Abs. 3, ist er in Abweichung von Abs. 1 berechtigt, die treuhänderisch gehaltene Beteiligung des Treugebers gegen Zahlung des in §§ 23 Abs. 13 bis 19, 24 (Auszahlung eines Abfindungsguthabens) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft festgelegten Betrags und Übernahme der Verpflichtungen des Treugebers als eigene Beteiligung zu übernehmen, an einen Dritten zu übertragen oder mit der Investmentgesellschaft eine entsprechende Herabsetzung seiner Kommanditeinlage zu vereinbaren; § 22 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft bleibt unberührt.
- (4) Aufwand (einschließlich Notar- und Gerichtsgebühren), der durch die Beendigung des Treuhandvertrags entsteht, trägt der Anleger, es sei denn, der Treuhandkommanditist hat die Beendigung zu vertreten. Der Anleger ist auch zum Ersatz des durch sein Ausscheiden verursachten Schadens verpflichtet.

§ 9 Einräumung der Direktkommanditisten-Stellung

- (1) Der Anleger kann, ohne dieses Vertragsverhältnis vollständig zu kündigen, vom Treuhandkommanditisten jederzeit schriftlich verlangen, auf seine Kosten die treuhänderisch gehaltene Beteiligung entsprechend § 7 (Verfügung über treuhänderisch gehaltene Beteiligung) an ihn zu übertragen und seine Eintragung als Kommanditist in das Handelsregister der Investmentgesellschaft zu bewirken. In diesem Fall hat der Treuhandkommanditist die Kommanditbeteiligung des Anlegers nach Maßgabe von § 10 (Verwaltungsauftrag bei Direktkommanditisten-Stellung) in offener Stellvertretung zu verwalten. Für diesen Fall tritt der Treuhandkommanditist bereits jetzt die für den Treugeber treuhänderisch gehaltene Beteiligung aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Wege der Sonderrechtsnachfolge im Handelsregister der Investmentgesellschaft an den Treugeber ab, der die Abtretung bereits hiermit annimmt. § 19 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft gilt entsprechend.
- (2) Bei Einräumung der Direktkommanditisten-Stellung gemäß Abs. 1 hat der Anleger eine umfassende über den Tod hinaus wirksame und unwiderrufliche Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form nach Maßgabe von § 7 Abs. 11 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft zur Verfügung zu stellen. Die hierfür anfallenden Kosten sind vom Anleger selbst zu tragen.

Teil II.: Beteiligungsverwaltung

§ 10 Einräumung der Direktkommanditisten-Stellung

- (1) Mit Umwandlung der Beteiligung in eine Kommanditbeteiligung gemäß § 9 (Einräumung der Direktkommanditisten-Stellung) wird dieser Vertrag zwischen dem Anleger und dem Treuhandkommanditist als reiner Beteiligungsverwaltungsvertrag fortgesetzt, sofern er nicht zugleich nach § 15 (Dauer, Kündigung) vollständig endet.
- (2) Die Regelungen dieses Vertrags, insbesondere § 1 Abs. 1, 3 und 4, § 4 (Weisungsbefugnis), 6 (Empfangsbevollmächtigung) und 7 (Verfügung über treuhänderisch gehaltene Beteiligung) gelten entsprechend fort, soweit sich aus der Direktkommanditisten-Stellung des Anlegers nichts anderes ergibt.

Teil III: Gemeinsame Bestimmungen für Treuhandauftrag und Beteiligungsverwaltung

§ 11 Vollmachten

- (1) Der Anleger erteilt hiermit dem Treuhandkommanditisten Vollmacht zu denjenigen Rechtsgeschäften und Handlungen, die dem Treuhandkommanditisten zur Vornahme, Durchführung und Abwicklung dieses Treuhandvertrags und der sich daraus ergebenden Aufgaben notwendig oder zweckmäßig erscheinen. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Treuhandkommanditist insoweit befreit, als er als Vertreter aller Anleger Geschäfte tätigt und Erklärungen abgibt. Er ist berechtigt, für einzelne Arten von Geschäften oder in einzelnen Fällen Untervollmacht zu erteilen.
- (2) Die Vollmacht gilt über den Tod des Anlegers (Vollmachtgebers) hinaus.
- (3) Soweit die Anleger gemeinschaftlich verpflichtet werden sollen, kann der Treuhandkommanditist sie als Gesamtschuldner nur in den Fällen verpflichten, in denen eine Teilschuld kraft Gesetzes nicht begründet werden kann. In keinem Falle darf er eine über die Haftung als wirtschaftlicher Kommanditist hinausgehende persönliche Haftung des Anlegers begründen.

§ 12 Vergütung

- (1) Der Treuhandkommanditist erhält für seine Leistungen, die er sämtlichen Anlegern einschließlich der Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,03 % der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch 3.272,50 Euro, inkl. der gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer.
Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Wert zu Beginn und zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres zugrunde gelegt.
- (2) Die Vergütung entsteht für das Jahr 2016 anteilig ab dem 01.10.2016. Der Anspruch auf die Vergütung entsteht jeweils am 30.06. eines Jahres und wird mit Entstehen zur Zahlung fällig. Für das Jahr 2016 entsteht der Anspruch auf die Vergütung am 31.12.2016.
- (3) Zusätzliche Leistungen des Treuhandkommanditisten zugunsten eines einzelnen Anlegers – soweit nach diesem Vertrag zulässig – bzw. ein darüber hinausgehender Aufwendungsersatzanspruch (z. B. nach § 670 BGB) werden diesem jeweils gesondert in Rechnung gestellt. Im Übrigen wird auf § 29 (Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile und sonstige Schäden) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft verwiesen.

§ 13 Freistellung

- (1) Der Treuhandkommanditist hat Anspruch darauf, vom Anleger von allen Verbindlichkeiten freigestellt zu werden, die im Zusammenhang mit der Begründung und der Verwaltung der treuhänderisch oder in offener Stellvertretung begründeten und gehaltenen Gesellschaftsbeteiligung stehen, soweit eine solche Haftung des Treuhandkommanditisten entsteht.
- (2) Die Freistellungsverpflichtung des Anlegers in Bezug auf die Kommanditistenhaftung des Treuhandkommanditisten ist begrenzt auf die Höhe seines Beteiligungsbetrags. Die Regelungen der §§ 171 Abs. 1, 172 HGB und §§ 30, 31 GmbHG finden auf den Treugeber sinngemäß Anwendung. Der Treuhandkommanditist hat keinen Anspruch auf Sicherheitsleistung.
- (3) Der Treuhandkommanditist ist zur Abtretung des Freistellungsanspruchs an Dritte, insbesondere an Gläubiger der Investmentgesellschaft, berechtigt. Eine Aufrechnung durch den Anleger mit etwaigen Gegenansprüchen gegen den Freistellungsanspruch ist

ausgeschlossen, wenn und soweit diese bestritten und nicht rechtskräftig festgestellt worden sind.

§ 14 Haftung

- (1) Der Treuhandkommanditist haftet grundsätzlich nur bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit nach den gesetzlichen Vorschriften.
Der Treuhandkommanditist haftet ausnahmsweise auch für leichte Fahrlässigkeit, wenn er eine Vertragspflicht verletzt, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht, deren Verletzung die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet und auf deren Einhaltung der Anleger regelmäßig vertrauen darf (sog. Kardinalpflichten). In diesen Fällen ist die Haftung des Treuhandkommanditisten auf typische und vorhersehbare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haftet der Treuhandkommanditist nicht für leichte Fahrlässigkeit.
- (2) Der Treuhandkommanditist haftet gegenüber dem Anleger ausdrücklich nicht für Umstände, die er nicht zu vertreten hat. Insbesondere übernimmt der Treuhandkommanditist keine Haftung für
 - das Ausbleiben bestimmter vom Anleger erwarteter wirtschaftlicher und steuerlicher Effekte,
 - die Bonität der beteiligten Vertragspartner,
 - die Nichterfüllung vertraglicher Pflichten durch Dritte,
 - die Mangelfreiheit und Geeignetheit des Anlageobjekts,
 - die Wirtschaftlichkeit des Anlageobjekts,
 - die Wirtschaftlichkeit der individuellen Beteiligung des Anlegers,
 - Mängel hinsichtlich der gemäß § 297 KAGB zu erstellenden Verkaufsunterlagen (Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag, Wesentliche Anlegerinformationen und ggf. letzter veröffentlichter Jahresbericht, etwaige Nachträge zum Verkaufsprospekt) sowie der weiteren Werbeunterlagen,
 - den Eingang der prospektierten Erträge sowie
 - den Eintritt der vom Anleger oder der Investmentgesellschaft verfolgten sonstigen wirtschaftlichen Ziele.
- (3) Ansprüche gegen den Treuhandkommanditisten sind vom Anleger, soweit rechtlich zulässig, innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr nach Entstehung des Anspruchs und Kenntniserlangung oder fahrlässiger Unkenntnis von den den Anspruch begründenden Umständen, spätestens jedoch sechs Monate nach Beendigung der Tätigkeit des Treuhandkommanditisten, schriftlich geltend zu machen.

§ 15 Dauer, Kündigung

- (1) Der Treuhandvertrag endet ohne weiteres Zutun zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vollbeendigung der Investmentgesellschaft im Handelsregister eingetragen wird.
- (2) Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Treuhandvertrags ist ausgeschlossen.
- (3) Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung besteht insbesondere dann, wenn zum selben Zeitpunkt eine außerordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft möglich wäre. Die Regelungen zur Einräumung einer Direktkommanditisten-Stellung (§ 9 (Einräumung der Direktkommanditisten-Stellung) bleiben hiervon unberührt. Der Treuhandkommanditist ist außerdem berechtigt, diesen Treuhandvertrag außerordentlich zu kündigen, wenn die in § 23 (Ausscheiden aus wichtigem Grund, Ausschluss) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft genannten Gründe für das Ausscheiden oder den Ausschluss eines Gesellschafters in der Person des Anlegers eintreten.
- (4) Kündigungen bedürfen der Schriftform.

§ 16 Erbfolge

Beim Tod des Anlegers wird dieser Treuhandvertrag mit dessen Erben fortgesetzt. Im Übrigen gelten die §§ 28 (Erbfall, Liquidation eines Gesellschafters, Vollmacht) und 29 (Ausgleichsverpflichtung für Kosten, Steuern, Lasten, Nachteile und sonstige Schäden) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft für diesen Vertrag entsprechend.

§ 17 Ausscheiden des Treuhandkommanditisten

- (1) Scheidet der Treuhandkommanditist aus der Investmentgesellschaft aus, so stimmt der Treugeber bereits jetzt zu, dass dieser Vertrag mit einem neuen Treuhandkommanditisten fortgesetzt wird, der von den Geschäftsführenden Gesellschaftern der Investmentgesellschaft benannt wird.
- (2) Benennen die Geschäftsführenden Gesellschafter der Investmentgesellschaft in den Fällen der §§ 5 Abs. 3 und 17 Abs. 1 binnen angemessener Frist von mindestens vier Wochen keinen neuen Treuhandkommanditist, so endet dieser Vertrag mit den in § 5 Abs. 4 vorgesehenen Folgen.

§ 18 Schlichtungs- und Ombudsvereinbarung

- (1) Der Anleger ist berechtigt, bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB, die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. anzurufen und gegen den Treuhandkommanditisten ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. Das Recht, die ordentlichen Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.
- (2) Geht eine (Treuhandkommanditistisch gehaltene) Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft gemäß § 8 (Folgen der Vertragsbeendigung) im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Gesellschafter über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Gesellschafter. Ein ausscheidender Gesellschafter soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

§ 19 Anlegerregister, Datenschutz

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft beauftragt worden ist, oder ein von ihr beauftragter Dritter führt über alle Anleger ein Register mit ihren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten. Jeder Anleger erhält nach Annahme seiner Beitrittserklärung und dieses Treuhandvertrags eine schriftliche Bestätigung über die Eintragung seiner Beteiligung in diesem Register.
- (2) Der Anleger ist verpflichtet, Änderungen der Daten zu seiner Person, insbesondere jede Änderung seiner zustellfähigen Adresse, oder zur rechtlichen Inhaberschaft der Gesellschaftsbeteiligung der Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- (3) Der Anleger weist den Treuhandkommanditisten hiermit an, die dem Treuhandkommanditisten übermittelten persönlichen Angaben des Anlegers nach Maßgabe dieses Vertrags sowie des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft vertraulich zu behandeln und auch nicht an Dritte oder an andere Anleger weiterzugeben. Davon abweichend kann die Gesellschaft u.a. durch höchstrichterliche Rechtsprechung verpflichtet sein, Anlegern auf Nachfrage Auskunft über Vor- und Nachnamen und postalische Anschrift der übrigen Anleger zu geben. Auf § 30 (Datenschutz) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft wird verwiesen.

Zudem darf der Treuhandkommanditist auch gegenüber den Geschäftsführenden Gesellschaftern der Investmentgesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle und – bei entsprechender Weisung des Anlegers – Dritten oder anderen Anlegern Auskunft über die persönlichen oder anderen anlegerspezifischen Angaben eines Anlegers erteilen.

Ferner ist eine Weitergabe auch für Auskünfte gegenüber dem zuständigen Finanzamt, in- und ausländischen Behörden und Gerichten, sofern dies zur Erfüllung bestehender Verpflichtungen der Anleger diesen gegenüber sachgerecht erscheint, der die Investmentgesellschaft nach Maßgabe der Anlagebedingungen finanzierenden Bank(en), dem Vermittler sowie gegenüber gesetzlich zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Personen, die die Investmentgesellschaft und den Treuhandkommanditist beraten, zulässig. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Treuhandkommanditist sind berechtigt, allgemeine, anonymisierte, nicht auf den einzelnen Anleger oder seine Beteiligung bezogene Angaben gegenüber anderen Anlegern oder auch Dritten zu machen.

- (4) Für den Fall, dass zum Zwecke der Beantragung von Steuerbefreiungen und/oder zur Abgabe von Steuererklärungen im Ausland die Daten des Anlegers ins Ausland übertragen werden müssen, stimmt der Anleger einer solchen Datenübertragung auch dann zu, wenn in dem Empfängerstaat kein vergleichbarer Datenschutz wie in Deutschland sichergestellt werden kann.

§ 20 Schlussbestimmungen

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, werden die übrigen Regelungen des Vertrags dadurch nicht berührt. Die unwirksame oder nicht durchsetzbare Bestimmung ist vielmehr in der gesetzlich notwendigen Form durch eine solche Regelung zu ersetzen, die der von den Parteien beabsichtigten Regelung in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Dies gilt entsprechend bei Vertragslücken.
- (2) Alle diesen Vertrag betreffenden Vereinbarungen der Parteien dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht im Gesetz gerichtliche oder notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Änderung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel selbst.
- (3) Erfüllungsort für alle Verpflichtungen ist der Sitz der Investmentgesellschaft. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und über diesen Vertrag ist München, soweit dieser Gerichtsstand gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.
- (4) Der Vertrag und alle damit im Zusammenhang stehenden vertraglichen und außervertraglichen Ansprüche im Zusammenhang mit diesem Vertrag unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Pullach, 29.07.2016

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH
Helmut Patschok

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH
Paul Miki Walch

AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft
HANNOVER LEASING Investment GmbH
Wolfratshauser Straße 49
82049 Pullach
T +49 (0)89 21 104 0
F +49 (0)89 21 104 210
fonds@hannover-leasing.de
www.hannover-leasing.de