

PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus

VERKAUFSPROSPEKT

einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und
Treuhandvertrag für das geschlossene Investmentvermögen

PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus

PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus

VERKAUFSPROSPEKT

einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und
Treuhandvertrag für das geschlossene Investmentvermögen
PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus

HINWEISE ZUM VERKAUFSPROSPEKT

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

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

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

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

Die Zeichnung von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich auf Basis der vorgenannten Verkaufsunterlagen in der jeweils geltenden Fassung. Interessierten wird empfohlen, vor der Anlageentscheidung alle Verkaufsunterlagen auf-

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

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

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

Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesell-

schaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht, ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen.

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

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

Das Angebot der Beteiligung ist beschränkt auf die Bundesrepublik Deutschland. Weder die Kapitalverwaltungsgesellschaft noch die Fondsgesellschaft sind oder werden gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile der Fondsgesellschaft sind und werden auch nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile an der Fondsgesellschaft dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden. An einer Zeichnung von treuhände-

rischen Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft Interessierte müssen daher – wie vorstehend im Detail bereits ausgeführt – darlegen, dass sie keine US-Person sind und Anteile weder im Auftrag von US-Personen erwerben noch an US-Personen weiterveräußern. Entsprechende Regelungen finden sich im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft (u. a. in § 3 Abs. (5) des als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft) sowie in der Beitrittsvereinbarung.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Fondsgesellschaft	10
1.1 Angaben zur Fondsgesellschaft	10
1.2 Geschäftsjahr und Laufzeit der Fondsgesellschaft	10
1.3 Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaft	10
1.4 Persönlich haftender Gesellschafter der Fondsgesellschaft	10
1.5 Geschäftsführender Kommanditist der Fondsgesellschaft	10
1.6 Kapital der Fondsgesellschaft	10
1.7 Profil des typischen Anlegers	11
2. Kapitalverwaltungsgesellschaft	13
2.1 Firma, Rechtsform, Sitz und Zeitpunkt der Gründung	13
2.2 Haupttätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft/Inhalt des Fremdverwaltungsvertrages/ Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft	13
2.3 Geschäftsführung und Aufsichtsrat	14
2.4 Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Kapitalverwaltungsgesellschaft	15
2.5 Kapitalanforderungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft	15
2.6 Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden	15
3. Verwahrstelle	16
3.1 Firma, Rechtsform, Sitz	16
3.2 Haupttätigkeiten der Verwahrstelle	16
3.3 Von der Verwahrstelle übertragene Funktionen	16
3.4 Haftung der Verwahrstelle	17
4. Faire Behandlung der Anleger	18
4.1 Organisatorische Maßnahmen zur fairen Behandlung der Anleger	18
4.2 Schlichtungsverfahren	19
5. Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung	20
5.1 Art der Vermögensgegenstände	20
5.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen sowie Angaben zu bereits konkreten Vermögensgegenständen	20
5.3 Anlageziele, Anlagepolitik und -strategie, finanzielle Ziele der Fondsgesellschaft	27
5.4 Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann	27
5.5 Derivate	28
5.6 Angaben zu Kreditaufnahmen, Stellung von Sicherheiten und Belastung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft	28
5.6.1 Zulässigkeit von Kreditaufnahmen	28
5.6.2 Zulässigkeit von Belastungen	28
5.7 Regeln für die Vermögensbewertung	29
5.7.1 Auswahl der externen Bewerter	29
5.7.2 Bewertung der Fondsgesellschaft	29
5.7.3 Bewertung von Investitionen in Immobilien	29
5.7.4 Bewertung von Beteiligungen an Objektgesellschaften und/oder an Zielfonds	29
5.7.5 Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	30
5.8 Liquiditätsmanagement	31

5.9	Interessenkonflikte	31
5.10	Volatilität	33
5.11	Primebroker	33
5.12	Treuhandkommanditist/Treuhandvertrag	33
5.12.1	Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhandkommanditisten	33
5.12.2	Wesentliche Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten	33
5.12.3	Treugeberregister und Datenschutz	34
5.12.4	Freistellung des Treuhandkommanditisten	34
5.12.5	Dauer und Kündigung	34
5.12.6	Gesamtbetrag der Vergütungen des Treuhandkommanditisten	35
6.	Risiken	36
6.1	Risikoprofil der Fondsgesellschaft	36
6.2	Hinweis	36
6.3	Wesentliche Risiken	36
6.3.1	Risiken aus der Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft	37
6.3.2	Immobilienpezifische Risiken	45
6.3.3	Risiken aus der Beteiligung als Treugeber oder direkt als Kommanditist an der Fondsgesellschaft	52
6.3.4	Steuerliche Risiken	57
6.3.5	Maximales Risiko	60
6.3.6	Weitere tatsächliche und rechtliche Risiken	60
7.	Anteile	61
7.1	Anteilsklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten	61
7.2	Art und Hauptmerkmale der Anteile	61
7.2.1	Stimmrechte, Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung	61
7.2.2	Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte	63
7.2.3	Ergebnisbeteiligung, Entnahmen und Liquiditätsüberschuss	63
7.2.4	Abfindung	64
7.2.5	Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung an der Fondsgesellschaft, Beteiligungshindernis	64
7.2.6	Haftung der Gesellschafter bzw. Treugeber, Ausschluss der Nachschusspflicht	65
7.3	Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung	65
7.4	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme sowie ggf. den Umtausch von Anteilen	66
7.4.1	Gesamtbetrag, Anzahl der ausgegebenen Anteile, Mindestbeteiligung	66
7.4.2	Ausgabe von Anteilen, Kapitalerhöhungen/Beitritt zur Fondsgesellschaft/Ausgabepreis/Zahlungsweise	66
7.4.3	Rückgaberechte/Rücknahme von Anteilen/Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund/Ausschluss aus der Fondsgesellschaft	68
7.5	Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert	68
7.6	Übertragung, Belastung und Teilung von Anteilen	69
7.7	Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen	69
7.8	Tod eines Gesellschafters	70

8. Kosten	72
8.1 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten	72
8.2 Vergütungen und Kosten	72
8.2.1 Sonstige Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Organe der Fondsgesellschaft zu zahlen sind	72
8.2.2 Vergütungen auf Ebene einer Objektgesellschaft	73
8.2.3 Vergütungen, die an die Verwahrstelle zu zahlen sind	73
8.2.4 Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen	73
8.2.5 Transaktions- und Investitionskosten	74
8.2.6 Vergütungen, Kosten und Steuern auf Ebene der Zielfonds	74
8.3 Gesamtkostenquote	74
8.4 Sonstige Angaben	75
8.5 Sonstige vom Anleger zu entrichtende etwaige Kosten und Gebühren	75
9. Ermittlung und Verwendung der Erträge	77
9.1 Ermittlung und Verwendung der Erträge und Häufigkeit der Auszahlung von Ausschüttungen/Entnahmen an die Anleger	77
9.2 Exemplarischer Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)	79
9.2.1 Erläuterung der Anschaffungs- und Herstellungskosten	80
9.2.2 Erläuterung der Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten	81
9.2.3 Erläuterung der Finanzierungskosten	81
9.2.4 Erläuterung der Liquiditätsreserve	81
9.2.5 Erläuterung des Eigen- und Fremdkapitals	81
9.3 Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger	81
9.4 Bisherige Wertentwicklung der Fondsgesellschaft	81
10. Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	82
10.1 Vorbemerkung	82
10.2 Steuerliches Fondskonzept	82
10.2.1 Steuerliche Transparenz der Fondsgesellschaft	82
10.2.2 Steuerliche Behandlung der Treuhandbeteiligung	83
10.2.3 Gewerbesteuer	83
10.3 Umsatzsteuer/Anlegerbeitritt	83
10.4 Mittelbare Anlage in den Maßgeblichen Zielfonds PATRIZIA Europe Residential Plus	83
10.4.1 Besteuerung in Luxemburg	83
10.4.2 Besteuerung in Deutschland	84
10.5 Sonstige Anlagen der Fondsgesellschaft	88
10.6 Kein Steuerstundungsmodell im Sinne von § 15b EStG	88
10.7 Allgemeiner Verlustabzug gemäß § 10d EStG	88
10.8 Einkommensteuersatz (Abgeltungsteuersatz, Günstigerprüfung und progressiver Einkommensteuersatz)	89
10.9 Steuerveranlagung	89

10.10 Erbschaft- und Schenkungsteuer	90
10.10.1 Persönliche Steuerpflicht	90
10.10.2 Bewertung des Vermögenswerts	90
11. Beratung und Auslagerung	92
11.1 Auslagerungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 36 KAGB	92
11.2 Beratungsfirmen und sonstige Dienstleister der Kapitalverwaltungsgesellschaft	93
12. Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer	94
12.1 Stellen, an denen die Jahresberichte und ggf. die Halbjahresberichte der Fondsgesellschaft erhältlich sind ...	94
12.2 Offenlegung von weiteren Informationen	94
12.3 Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Fondsgesellschaft	94
12.4 Ende des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft	94
12.5 Abschlussprüfer der Fondsgesellschaft	94
13. Regelungen zur Auflösung der Fondsgesellschaft	95
14. Angaben zum Fernabsatz bzw. zu außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen/Widerrufsrecht	96
14.1 Verbraucherinformationen	96
14.1.1 Informationen zum Anbieter und zu anderen mit dem Verbraucher in Kontakt tretenden gewerblich tätigen Personen	96
14.1.2 Informationen zum Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft und zur Finanzdienstleistung selbst	96
14.1.3 Angaben zum Fernabsatzvertrag bzw. zum außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag	98
14.1.4 Informationen zu etwaigen außergerichtlichen Rechtsbehelfen und das Bestehen von Garantiefonds	99
14.1.5 Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen	100
14.2 Widerrufsrecht	100
15. Anlage I: Anlagebedingungen	101
16. Anlage II: Gesellschaftsvertrag	107
17. Anlage III: Treuhandvertrag	126
18. Anlage IV: Nutzungsbedingungen für das Fondsportal (Anleger)	132

1. FONDSGESELLSCHAFT

1.1 ANGABEN ZUR FONDSGESELLSCHAFT

Das in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft mit Datum der Erlaubnis zum Vertrieb durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht aufgelegte Investmentvermögen PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend „Fondsgesellschaft“ genannt) wurde am 23.08.2019 gegründet und am 03.09.2019 in das Handelsregister A des Amtsgerichts Augsburg unter HRA 19967 eingetragen. Die Fondsgesellschaft hat ihren Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg.

1.2 GESCHÄFTSJAHR UND LAUFZEIT DER FONDSGESELLSCHAFT

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 1. April und endet am 31. März eines jeden Jahres. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

Die Fondsgesellschaft endet ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.03.2038 und ist nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und ist abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn, die Gesellschafter beschließen etwas anderes. Die Fondsgesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung der Vermögensgegenstände, oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung der Vermögensgegenstände. Ein einzelner Anleger ist nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung der Fondsgesellschaft zu verlangen. Die Fondsgesellschaft wird aber gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen aufgelöst, wenn Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 % des gesamten Kapitals der Fondsgesellschaft bilden, die Fondsgesellschaft kündigen, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter fassen mit 75 % ihrer Stimmen einen Fortsetzungsbeschluss (Details hierzu siehe in Abschnitt 13 dieses Verkaufsprospekts sowie in den als Anlage I diesem Verkaufsprospekt beigefügten Anlagebedingungen bzw. in dem als Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft).

1.3 GESELLSCHAFTSZWECK DER FONDSGESELLSCHAFT

Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der durch diesen Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Gesellschaft festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“)

in die nach § 1 der Anlagebedingungen der Gesellschaft festgelegten Vermögensgegenstände zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter) unter Wahrung der Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen gemäß § 2 der Anlagebedingungen der Gesellschaft sowie der gesetzlichen Vorgaben des KAGB (Details hierzu siehe unter nachfolgendem Abschnitt 5).

1.4 PERSÖNLICH HAFTENDER GESELLSCHAFTER DER FONDSGESELLSCHAFT

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

1.5 GESCHÄFTSFÜHRENDER KOMMANDITIST DER FONDSGESELLSCHAFT

Gründungskommanditist und geschäftsführender Gesellschafter („geschäftsführender Kommanditist“) der Fondsgesellschaft ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots ebenfalls als Treuhandkommanditist tätig werden wird (Details hierzu siehe nachstehend unter Abschnitt 2 bzw. Abschnitt 5.12). Der Gründungskommanditist ist an der Fondsgesellschaft mit einem Kapitalanteil in Höhe von 200.000 Euro beteiligt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird darüber hinaus, wie im nachfolgenden Abschnitt 2 im Einzelnen dargelegt, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft tätig.

1.6 KAPITAL DER FONDSGESELLSCHAFT

Zum Zeitpunkt der Auflegung der Fondsgesellschaft beträgt die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Fondsgesellschaft 200.000 Euro. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches vom Gründungskommanditisten, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, gehalten wird. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nach freiem Ermessen berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils sowie durch Aufnahme weiterer

Gesellschafter während der Platzierungsfrist in einem oder mehreren Schritten zu erhöhen. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet der Treuhandkommanditist im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Anlegers / Treugebers. Der eigene Kommanditanteil der Kapitalverwaltungsgesellschaft bleibt hiervon unberührt bestehen.

1.7 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Bei dem Beteiligungsangebot an der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung, über die der Anleger mittelbar – zu mindestens 70 % der zu tätigenen Investitionen der Fondsgesellschaft – in einen oder mehrere professionell gemanagte Immobilienfonds investiert, deren Anlagestrategie überwiegend unmittelbare bzw. mittelbare Investitionen in traditionelle und / oder alternative Wohnimmobilien (einschließlich Studentenapartments, betreutes Wohnen und Pflege, Mikroapartments) an europäischen Standorten vorsieht und / oder in Immobilienfonds, deren Investitionen eine oder mehrere dieser Nutzungsarten beinhalten. Dabei werden für diesen Teil der zulässigen Investitionen der Fondsgesellschaft 60 % des der Fondsgesellschaft für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals in den bereits existierenden geschlossenen Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus, einen alternativen Investmentfonds nach Luxemburger Recht (R.C.S.: B 233.923), investiert, bei dem die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH insbesondere als Anlageberater für das Portfoliomanagement fungiert. Darüber hinaus werden mindestens 15 % der Investitionen der Fondsgesellschaft in einen oder mehrere weitere Immobilienfonds investiert, deren Anlagestrategie die unmittelbare bzw. mittelbare Investition in eine oder mehrere Immobilien an europäischen Standorten vorsieht.

Dabei können diese Immobilienfonds auch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft (oder einer sonstigen Kapitalverwaltungsgesellschaft der PATRIZIA Gruppe) verwaltet werden.

Das vorliegende Anlagekonzept bietet interessierten Anlegern gute Voraussetzungen für ein nachhaltiges Investment. So werden, für den Zeitraum nach Abschluss der Investition des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft in zulässige und geeignete Vermögensgegenstände gemäß den Anlagebedingungen, Auszahlungen während der geplanten Fondslaufzeit und nach Abschluss der Investitionsphase von rd. 3,5 % – 4,0 % p. a. sowie eine Gesamtrendite von > 4,5 % p. a.

(jeweils bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern auf Anlegerebene) angestrebt. Eine Beteiligung ist insbesondere für Anleger geeignet, die eine mittelbare Immobilienanlage ohne eigenen Verwaltungsaufwand suchen, vielmehr eine Immobilienanlage, die durch einen professionellen Immobilien-Assetmanager bzw. eine Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet wird. Dabei kann der Anleger sich mit relativ geringem Kapitaleinsatz an großvolumigen Immobilien mittelbar beteiligen. Die Beteiligung ist aufgrund der gegebenen mietvertraglichen Regelungen auf der Ebene der Immobilien weiterhin für Anleger geeignet, die eine Vermögensanlage suchen, die ggf. langfristig einen teilweisen Inflationsschutz bieten kann.

Der Anleger sollte im Fall einer Beteiligung bereit sein, sein eingesetztes Kapital im Rahmen der Beteiligung für die gesamte Laufzeit der Fondsgesellschaft zu binden (Details hierzu siehe in Abschnitt 1.2 bzw. Abschnitt 5.3). Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Fondsgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) bzw. eine Rückgabe der Anteile ist ausgeschlossen. Für den Handel mit (Treuhand-)Anteilen an der Fondsgesellschaft gibt es keinen funktionsfähigen Markt und es ist derzeit nicht absehbar, dass sich ein solcher Markt entwickelt. Dem Anleger muss die eingeschränkte Fungibilität beim Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft bewusst sein (siehe hierzu auch die weiteren Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit. c)).

Aufgrund der vor allem mittelbaren Investitionen in mehrere Sachwerte und der bereits getätigten und geplanten noch zusätzlich zu tätigenen Investitionen ist bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet (Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB). Anteile an der Fondsgesellschaft eignen sich dennoch nicht als alleiniger Bestandteil eines Vermögens, sondern sollten nur einen entsprechend der Risikobereitschaft des Anlegers angemessenen Anteil an seinem Vermögensportfolio darstellen. Jedem Anleger wird empfohlen, das Prinzip der Risikodiversifikation bei der Anlage seines Gesamtvermögens zu beachten.

Das Beteiligungsangebot richtet sich ferner an Anleger, die mit den wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Grundzügen einer solchen Fondsgesellschaft vertraut sind. Dem Anleger muss bewusst sein, dass er als Treugeber bzw. Kommanditist der Fondsgesellschaft eine unternehmerische Beteiligung eingeht, die mit erheblichen Risiken verbunden ist. Anleger sollten vor der Anlageentscheidung unbedingt den gesamten Verkaufsprospekt im Zusammenhang, insbesondere den Abschnitt 6 „Risiken“, sorgfältig

gelesen haben. Der Anleger sollte sich bei Fragen zum vorliegenden Beteiligungsangebot unbedingt durch unabhängige Experten beraten lassen, beispielsweise zu steuerlichen und rechtlichen Fragen durch Steuerberater und Rechtsanwälte. Der Anleger muss bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, bei einem nicht planmäßigen Verlauf der Beteiligung auch einen Totalverlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag hinzunehmen. Ferner sollte er nicht auf Einkünfte aus der Fondsgesellschaft angewiesen sein und folglich keinen Bedarf haben, während der Laufzeit der Fondsgesellschaft über die angelegte Liquidität bzw. die angestrebten Auszahlungen (Ausschüttungen / Entnahmen) zu verfügen.

Dabei ist das Beteiligungsangebot auf Anleger zugeschnitten, die als natürliche Person mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Anleger ihren Anteil an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten und diesen Anteil nicht fremdfinanzieren. Der Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ des Verkaufsprospekts gilt daher ausschließlich für diese Zielgruppe. Unabhängig davon sollten sich sämtliche interessierten Anleger vor einer Beteiligung individuell steuerlich beraten lassen.

An der Fondsgesellschaft dürfen sich auch semi-professionelle und professionelle Anleger im Sinne des KAGB beteiligen. Es können sich natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften (soweit nicht aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen ausgeschlossen) und Stiftungen im Rahmen der Kapitalerhöhungen gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft über den Treuhandkommanditisten als Treugeber beteiligen. Die Treugeber dürfen die Kommanditbeteiligung nicht ihrerseits (u. a. als Treuhänder) für Dritte erwerben oder halten. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat jedoch freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen. Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht, ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen. Personen, die (i) Staatsangehörige der USA sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („**Green Card**“) sind, (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt / Wohnsitz oder Sitz in den USA haben und / oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA eingehen oder einer solchen anbieten, dürfen nicht Kommanditisten

der Gesellschaft oder Treugeber sein. Vorstehendes gilt gleichermaßen für sämtliche juristischen Personen, und Personenhandelsgesellschaften, sonstige Personenmehrheiten, Stiftungen, Trusts oder sonstige verselbständigte Vermögensmassen, die nach dem Recht eines US-Bundesstaates errichtet sind (jeweils unabhängig davon, ob sie nach dem Recht des jeweiligen US-Bundesstaates selbst Träger von Rechten und Pflichten sein können) und / oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind. Anlässlich der Aufnahme und auf Verlangen der Kapitalverwaltungsgesellschaft haben Gesellschafter und Treugeber zu versichern und nachzuweisen, dass keine der im vorstehenden Satz genannten Bedingungen vorliegt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann im Einzelfall und sofern dies rechtlich zulässig ist Ausnahmen von den Regelungen in diesem Absatz zulassen.

2. KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

2.1 FIRMA, RECHTSFORM, SITZ UND ZEITPUNKT DER GRÜNDUNG

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

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

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

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

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

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

Zudem ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch in Vermögensgegenständen investiert bzw. für Fonds und / oder dessen Organe und / oder Dienstleister tätig, in die gemäß dem vorliegenden Fondskonzept investiert wurde bzw. investiert werden wird (siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 5.2).

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

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

Die Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft richtet sich an den strategischen Unternehmenszielen aus. Hierbei wird hinsichtlich Zielsetzung und Bemessungsgrundlage zwischen Geschäftsführung, risikorelevanten Mitarbeitern und Kontrolleinheiten risikoadjustiert differenziert. So erhält jeder Mitarbeiter ein angemessenes festes Jahresgrundgehalt und weitere feste Vergütungsbestandteile, wie vermögenswirksame Leistungen oder freiwillige Altersversorgungsleistungen. Die variable Vergütung eines Mitarbeiters wird ausschließlich erfolgsabhängig gewährt und bemisst sich nach der Zielerreichung des betreffenden

Mitarbeiters innerhalb eines definierten Zeitraums. Die Definition der Ziele eines Mitarbeiters ist darauf ausgerichtet, Anreize zur Eingehung unangemessener Risiken zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund wird die Höhe des Anteils der variablen Vergütung in einem angemessenen Verhältnis zum Anteil der festen Vergütung festgelegt. Der maximal erreichbare Betrag an variabler Vergütung für das Geschäftsjahr wird arbeitsvertraglich festgelegt. Die Struktur der Vergütungsgovernance berücksichtigt die rechtlichen Vorgaben und der Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Gestaltung und Verabschiedung der Vergütungspolitik zuständig. Ein Vergütungsausschuss besteht derzeit nicht.

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

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

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

2.3 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT

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

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

Der Aufsichtsrat besteht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aus folgenden Mitgliedern:

- Klaus Schmitt, Vorsitzender
- Dr. Gregor Broschinski, stv. Vorsitzender
- Rikke Lykke

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

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

Herr Dr. Gregor Broschinski ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung tätig als Vorstand der Sparkasse Düren und ist weiterhin tätig als stv. Mitglied des Aufsichtsrats der Rurenergie GmbH, Düren.

Frau Rikke Lykke ist noch tätig als „European Head of Asset Management“ bei der PATRIZIA AG und in dieser Eigenschaft auch tätig für Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften der PATRIZIA AG bzw. der von dieser oder ihren Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften verwalteten Investmentvermögen. Weiterhin ist sie tätig als Vorstandsmitglied bei der Danish Property Federation und als Mitglied beim Urban Land Institute Europe.

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

2.4 HÖHE DES GEZEICHNETEN UND EINGEZAHLTEN KAPITALS DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

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

2.5 KAPITALANFORDERUNGEN DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

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

2.6 WEITERE INVESTMENTVERMÖGEN, DIE VON DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT VERWALTET WERDEN

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat weitere alternative Investmentfonds („AIF“) im Sinne des KAGB aufgelegt. Dabei handelt es sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung um die geschlossenen Investmentvermögen „PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen“, „PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor“, „PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen“, „PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen“, „PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße“, „PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer“, „PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen“, „PATRIZIA GrundInvest Dresden“, „PATRIZIA GrundInvest Frankfurt / Hofheim“, „PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living“, „PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee“ sowie „PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim“. Neben diesen bereits aufgelegten Investmentvermögen sowie der Auflage und Verwaltung der in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Fondsgesellschaft als Investmentvermögen beabsichtigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft darüber hinaus in der Zukunft weitere Investmentvermögen aufzulegen und zu verwalten.

3. VERWAHRSTELLE

3.1 FIRMA, RECHTSFORM, SITZ

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

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

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

3.2 HAUPTTÄTIGKEITEN DER VERWAHRSTELLE

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

Die Verwahrstelle übernimmt insbesondere folgende Aufgaben:

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

3.3 VON DER VERWAHRSTELLE ÜBERTRAGENE FUNKTIONEN

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

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

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

3.4 HAFTUNG DER VERWAHRSTELLE

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

4. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

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

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

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

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

4.1 ORGANISATORISCHE MASSNAHMEN ZUR FAIREN BEHANDLUNG DER ANLEGER

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über ein umfassendes und gesetzeskonformes Regelwerk einschließlich Compliance-Richtlinien. Dazu gehören eine Richtlinie zum Umgang mit Interessenkonflikten und allgemeine Verhaltensrichtlinien für die Mitarbeiter. Ebenso werden Neuauflegen von Investmentvermögen sowie Ankaufs- und Verkaufsentscheidungen zu Vermögensgegenständen anhand von festgelegten Standards vorbereitet und umgesetzt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat einen Compliance-Beauftragten ernannt. Diese Funktion ist adäquat, dauerhaft und unabhängig besetzt. Die Compliance-Funktion

verfügt über die zur Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Befugnisse und hat Zugang zu allen einschlägigen Informationen.

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

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

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

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

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

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

4.2 SCHLICHTUNGSVERFAHREN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND WESENTLICHE ANGABEN ZU DEREN VERWALTUNG

5.1 ART DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

- a) Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
- b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der lit. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (auch als „Objektgesellschaft“ bezeichnet) (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB),
- c) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt (§ 261 Abs. 1 Nr. 5 KAGB), soweit diese in der Durchschau nur Vermögensgegenstände im Sinne dieses Abschnitts 5.1 erwerben dürfen,
- d) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt (§ 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB), soweit diese in der Durchschau nur Vermögensgegenstände im Sinne dieses Abschnitts 5.1 erwerben dürfen,
- e) Vermögensgegenstände nach §§ 193 bis 195 KAGB (§ 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB).

5.2 MASSGEBLICHE ANLAGEGRUNDSÄTZE UND -GRENZEN UND ANGABEN ZU BEREITS KONKRETEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN

Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen

- (1) Investitionen in Vermögensgegenstände gemäß vorstehendem Abschnitt 5.1 lit. c) und d) können nur in alternative Investmentfonds („AIF“) mit Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie erfolgen. Die Prozentangaben der nachfolgenden Ziffern dieses Abschnitts beziehen

sich auf das der Fondsgesellschaft für Investitionen zur Verfügung stehende Kommanditkapital, sofern nicht ausdrücklich eine andere Bezugsgröße genannt wird.

- (2) Mindestens 70% werden in AIF investiert, deren Anlagestrategie überwiegend unmittelbare bzw. mittelbare Investitionen in traditionelle und / oder alternative Wohnimmobilien (einschließlich Studentenapartments, betreutes Wohnen und Pflege, Mikroapartments) an europäischen Standorten vorsieht und / oder in AIF, deren Investitionen eine oder mehrere dieser Nutzungsarten beinhalten. Dabei werden für diesen Teil der zulässigen Investitionen der Fondsgesellschaft 60% des der Fondsgesellschaft für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals in den bereits existierenden geschlossenen Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus, einen alternativen Investmentfonds nach Luxemburger Recht (R.C.S.: B 233.923) („**Maßgeblicher Zielfonds**“), investiert werden, bei dem die Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere als Anlageberater für das Portfoliomanagement fungiert.
- (3) Mindestens 15% werden in einen oder mehrere weitere AIF investiert, deren Anlagestrategie die unmittelbare bzw. mittelbare Investition in eine oder mehrere Immobilien an europäischen Standorten (einschließlich der Bundesrepublik Deutschland) vorsieht. Dabei können diese AIF auch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden.
- (4) Die Investitionen dürfen nur in AIF erfolgen, die in Euro denominiert sind und die keine Währungsrisiken beinhalten.
- (5) Die Anlagegrenzen dieses Abschnitts müssen spätestens am Stichtag ein Jahr nach dem Ende der Platzierungsfrist der Fondsgesellschaft erfüllt sein.

Der Investitionsprozess der Fondsgesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände hat mit der Investition in den Maßgeblichen Zielfonds begonnen, wobei konzeptgemäß ein wesentlicher Teil des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft – unter Berücksichtigung der Anlagegrundsätze und -grenzen – in den Maßgeblichen Zielfonds investiert werden soll.

Die Fondsgesellschaft darf nur nach dem Grundsatz der Risikomischung im Sinne von § 262 KAGB investieren.

Der zuvor genannte Grundsatz gilt als erfüllt, wenn bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Die Gesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein.

Angaben zu bereits konkreten Vermögensgegenständen

Der Maßgebliche Zielfonds, PATRIZIA Europe Residential Plus, ein alternativer Investmentfonds nach Luxemburger Recht (R.C.S.: B 233.923)

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, konzeptgemäß und auf der Grundlage ihrer Anlagebedingungen, den größten Teil ihrer möglichen Investitionen in den Maßgeblichen Zielfonds, den PATRIZIA Europe Residential Plus, einen alternativen Investmentfonds nach Luxemburger Recht (R.C.S.: B 233.923), zu tätigen. Hierzu hat sie bereits das Gründungskapital, welches von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in die Fondsgesellschaft eingebracht wurde, in den Maßgeblichen Zielfonds investiert und 200 Aktien zum Ausgabepreis mittelbar über die PATRIZIA GrundInvest Fonds-Treuhand GmbH erworben. Im Rahmen der Platzierungsfrist sollen vereinbarungsgemäß sukzessive weitere Aktien des Maßgeblichen Zielfonds in gleicher Weise erworben werden, so dass in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen 60 % des zu investierenden Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft in den Maßgeblichen Zielfonds investiert werden. Der Maßgebliche Zielfonds investiert in ausgewählte Wohnimmobilien in prosperierenden Regionen Europas und folgt bei seiner Zusammenstellung einer dreistufigen Investitionsstrategie. Nach Analyse und Auswahl der Region und der Stadt in der ersten Stufe folgen Analyse und Auswahl des Mikrostandortes in Stufe II. Die dritte und letzte Stufe umfasst die Festlegung einer zielführenden, spezifischen Objektstrategie. Sämtliche Entscheidungen erfolgen dabei research-basiert und gründen auf der tiefen Marktkennntnis und dem lokalen Know-how der Experten der PATRIZIA Gruppe. In diesem Zusammenhang bilden auch die relevanten Standort-Faktoren und die individuellen Charakteristika des jeweiligen Objekts die notwendige Grundlage für fundierte Investitionsentscheidungen. Der Maßgebliche Zielfonds hat bereits erste Investitionen vorgenommen (sog. „Start-Portfolio“) und soll – je nach Platzierungsstand und -verlauf – sukzessiv weitere Investitionen tätigen.

Gesetzlicher Status des Maßgeblichen Zielfonds

Der Maßgebliche Zielfonds ist eine als Aktiengesellschaft nach luxemburgischem Recht (société anonyme) gegründete Investmentgesellschaft mit variablem Kapi-

tal – reservierter alternativer Investmentfonds (société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement alternatif réservé, SICAV-RAIF). Der Maßgebliche Zielfonds mit dem eingetragenen Geschäftssitz 2 – 4, rue Beck in 1222 Luxemburg wurde am 11. April 2019 gegründet und unter der Nummer B 233.923 beim Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister (Registre de Commerce et des Sociétés; R.C.S. Luxembourg) registriert. Die Satzung des Maßgeblichen Zielfonds wurde beim Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister hinterlegt und wird im RESA veröffentlicht. Der Maßgebliche Zielfonds unterliegt als alternativer Luxemburger Investmentfonds im Sinne der AIFM-Richtlinie und des Gesetzes von 2013 den Regelungen dieses Gesetzes. Das Kapital des Maßgeblichen Zielfonds entspricht zu jeder Zeit dem Nettovermögen des Maßgeblichen Zielfonds. Für Kapitalveränderungen sind die allgemeinen Vorschriften des Luxemburger Handelsrechts über die Veröffentlichung und Eintragung im Handelsregister hinsichtlich der Erhöhung und Herabsetzung von Aktienkapital nicht maßgebend.

Zulässige Investoren auf der Ebene des Maßgeblichen Zielfonds

Die Aktien des Maßgeblichen Zielfonds dürfen nur von Investoren gezeichnet und gehalten werden, die als „sachkundige Investoren“ im Sinne von Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes von 2016 gelten; es werden keine Nicht-Sachkundige Investoren als Investoren zugelassen (dies umfasst auch US-Personen sowie eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht).

Referenzwährung und Investitionsvolumen

Die Referenzwährung des Maßgeblichen Zielfonds ist der Euro. Der Maßgebliche Zielfonds wird im Rahmen seiner defensiven Anlagepolitik daher ausschließlich im Euroraum investieren.

Für den Maßgeblichen Zielfonds wird ein Investitionsvolumen von ca. 500 Mio. Euro angestrebt. Das tatsächliche Investitionsvolumen kann insbesondere in Abhängigkeit vom Platzierungserfolg der Aktien während der Emissionsphase auch erheblich davon abweichen.

Anlageziele des Maßgeblichen Zielfonds

Der Maßgebliche Zielfonds strebt bei durchgreifender Betrachtung an, laufende Einkünfte aus der Vermietung von

Immobilien sowie einen Vermögenszuwachs zu erzielen, der durch den Erwerb und die Realisierung von Potenzialen von Immobilien des Zielfonds und deren Verwertung (einschließlich der Privatisierung) im Rahmen eines aktiven Asset- und Property Managements realisiert werden soll. In diesem Zusammenhang wird über die Fondslaufzeit des Zielfonds eine Gesamtrendite von mehr als 5 % p. a. angestrebt. Die Ausschüttungsrendite soll nach Abschluss der Platzierungs- und Investitionsphase (stabilisiertes Portfolio) 3,75 % – 4,25 % p. a. betragen. Die genannten Rentabilitätskennziffern des Maßgeblichen Zielfonds verstehen sich jeweils bezogen auf den Beteiligungsbetrag der Investoren und nach allen Gebühren, Kosten und Steuern auf Fondsebene – individuelle Kosten und Steuern auf Ebene des jeweiligen Investors im Zusammenhang mit der Beteiligung an dem Maßgeblichen Zielfonds sind nicht berücksichtigt.

Anlagepolitik des Maßgeblichen Zielfonds

Die Anlagepolitik des Maßgeblichen Zielfonds ist durch einen kombinierten top-down / bottom-up Ansatz auch chancenorientiert ausgerichtet. Dies bedeutet zum einen, dass grundsätzlich auf Basis des umfassenden hauseigenen PATRIZIA Städterankings die Standorte identifiziert werden, in denen aktiv nach geeigneten Investitionsobjekten gesucht wird. Andererseits ergeben sich häufig Investitionsmöglichkeiten infolge der starken lokalen Marktpräsenz. Vor einer entsprechenden Investitionsentscheidung erfolgt allerdings auch in diesem Fall stets ein Abgleich mit den Research-Daten und der daraus resultierenden Fondsstrategie. Im Fokus der Anlagepolitik stehen traditionelle und moderne Wohnimmobilien mit stabilem Ertragsprofil.

Um sein Anlageziel zu erreichen, wird der Maßgebliche Zielfonds im Rahmen der Anlagebeschränkungen und -grenzen sein Vermögen unmittelbar oder mittelbar über Immobilien-gesellschaften oder Immobilienfonds (auch mehrstufig) in Immobilien investieren. Der Maßgebliche Zielfonds strebt an, seine Immobilienanlagen auch durch Privatisierung seiner Wohnimmobilien oder Immobilienteile oder in anderer geeigneter Weise zu verwerten. Die Anlagepolitik umfasst dabei die Anlage in zukunftsweisende traditionelle Wohnimmobilien wie auch alternative und moderne Wohnformen. Insbesondere verfolgt der Maßgebliche Zielfonds die folgenden Objektstrategien:

- Ankauf ausgewählter Mehrfamilienhäuser sowie Miethäuser zur Generierung eines stabilen Cashflows;

- Ankauf geeigneter Wohnanlagen für die Privatisierung und damit mittel- oder langfristig den Verkauf von einzelnen Wohneinheiten zur Generierung von zusätzlichen Wertkomponenten;
- Ankauf ausgewählter Objekte mit modernen Wohnformen (einschließlich Studentenapartments, Mikroapartments, Serviced Apartments, betreutes und seniorengerechtes Wohnen nebst Pflege-Immobilien) zur Erzielung eines langfristig planbaren Cashflows;
- Erwerb von Projektentwicklungen der vorgenannten Nutzungsarten im Rahmen des Forward Fundings und Forward Commitments zur frühzeitigen Sicherung von Standortopportunitäten.

Zusätzlich darf der Zielfonds in Immobilien investieren, die weitere Nutzungsarten wie beispielsweise Büro, Einzelhandel, Parken, Hospitality sowie Gastronomie und Freizeit umfassen, die jedoch mindestens auch eine der vorstehenden Wohnformen im Mix der Nutzungsarten beinhalten (gemischt genutzte Immobilien).

Anlagerestriktionen des Maßgeblichen Zielfonds

Der Verwaltungsrat des Maßgeblichen Zielfonds stellt sicher, dass die Anlagen in Immobilien in einem solchen Umfang diversifiziert sind, dass eine adäquate Streuung des Anlagerisikos unter Berücksichtigung der folgenden Beschränkungen gewährleistet ist:

- Die Anlage in ein einzelnes Immobilienobjekt darf 30 % des Nettofondsvermögens nicht übersteigen. Als einzelnes Immobilienobjekt gelten Immobilienobjekte, deren wirtschaftliche Existenz in dem Sinne voneinander abhängt, dass das eine Immobilienobjekt aus rechtlichen Gründen nicht ohne das andere Immobilienobjekt veräußert werden kann. Diese 30 %-Grenze findet während eines Anlaufzeitraums von nicht mehr als vier (4) Jahren nach dem ersten Closing sowie im Rahmen der Divestmentphase keine Anwendung.
- Der Maßgebliche Zielfonds darf höchstens 49 % des Bruttofondsvermögens zur Schaffung einer Liquiditätsreserve in liquide Mittel investieren.
- Der Maßgebliche Zielfonds darf nicht 10 % oder mehr seines Nettovermögens in Vermögensgegenstände, die der

Bewirtschaftung oder dem Halten und Verwalten der von ihm gehaltenen Immobilien oder Immobiliengesellschaften dienen, anlegen.

- Der Maßgebliche Zielfonds wird, entsprechend den Vorgaben nach §§ 2 Abs. 9, 20 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG, fortlaufend mehr als 50 % seines Aktivvermögens in außerhalb Deutschlands belegene Immobilien und Immobiliengesellschaften, die ausschließlich in außerhalb Deutschlands belegene Immobilien investieren, anlegen.
- Der Maßgebliche Zielfonds darf nach einem Anlaufzeitraum von vier (4) Jahren nur weniger als 50 % seines Immobilienvermögens in einem Land investieren.
- Der Maßgebliche Zielfonds darf keine Investition in Fremdwährungen tätigen.

Maximale Finanzierung / Grundsätze der Kreditaufnahme des Maßgeblichen Zielfonds

Für den Erwerb von Immobilien kann der Maßgebliche Zielfonds (ggf. über seine Immobiliengesellschaften) Fremdkapital einsetzen. Der Maßgebliche Zielfonds strebt hierzu einen (langfristigen) Fremdkapitalanteil von etwa 50 % bezogen auf das Bruttofondsvermögen an. Der Maßgebliche Zielfonds wird jedoch zu Investitionszwecken Fremdkapital von maximal 60 % der Verkehrswerte der Immobilien aufnehmen (zu dem bei Aufnahme jeweils maßgeblichen Bewertungsstichtag). Ferner kann der Zielfonds zu Liquiditätszwecken, insbesondere um Liquidität bei der Rücknahme von Aktien zu beschaffen oder Finanzierungsengpässe im Falle des Verzuges eines Investors zu vermeiden, kurzfristig weitere Fremdmittel aufnehmen, jedoch maximal in Höhe von 30 % des Nettofondsvermögens. Kurzfristige Darlehen (bridge financing), die der Maßgebliche Zielfonds aufnimmt, werden auf die oben genannten Prozentgrenzen nicht angerechnet, soweit deren Rückzahlung durch eine Platzierungsgarantie der PATRIZIA AG oder einer ihrer Gruppengesellschaften oder bei wirtschaftlicher Betrachtung in vergleichbarer Weise, z. B. durch eine Garantie der Rückführung, gesichert ist; dies gilt nur für kurzfristige Darlehen, die zur Finanzierung von Immobilien-Investitionen während der Emissionsphase aufgenommen werden und bis zum Ende der Emissionsphase (ggf. unter Inanspruchnahme der Platzierungsgarantie oder einer vergleichbaren Garantie bzw. Haftung) zurückzuzahlen sind. Zur Klarstellung: Gesellschafterdarlehen werden auf die oben genannten Prozentgrenzen nicht angerechnet.

Geplante Laufzeit des Maßgeblichen Zielfonds

Die avisierte Laufzeit des Maßgeblichen Zielfonds beträgt nach Abschluss der Investitionsphase von max. 30 Monaten rund zehn Jahre (geplant ist eine Laufzeit bis Ende 2031, mit Verlängerungsoptionen von zwei mal drei Jahren bei mehrheitlicher Zustimmung der Investoren, die alternativ auch andere zulässige Beschlüsse mit abweichenden Laufzeitregelungen hierzu treffen können). Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist u. a. entsprechend auf die Laufzeit des Maßgeblichen Zielfonds ausgerichtet.

Verwaltungsgesellschaft des Maßgeblichen Zielfonds

Verwaltungsgesellschaft („AIFM“) des Maßgeblichen Zielfonds ist die PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l. – eine in Luxemburg für eine unbestimmte Dauer errichtete Gesellschaft mit beschränkter Haftung (société à responsabilité limitée) und geschäftlichem Sitz in 2 – 4, rue Beck, 1222 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg.

Anlageberater des Maßgeblichen Zielfonds

Anlageberater des AIFM ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf der Grundlage eines Anlageberatungs- und Dienstleistungsvertrages; diese wird den AIFM beim Portfoliomanagement, dem Fondsmanagement, dem Fondsrechnungswesen, dem Risikomanagement, dem Marketing, dem Investorenservice und Vertrieb beraten und unterstützen. Zudem hat der Maßgebliche Zielfonds den Anlageberater (i) direkt mit der Wahrnehmung des Vertriebs der Aktien des Fonds und (ii) weiteren Unterstützungs- und Beratungsdienstleistungen im Rahmen des Marketings und des Investorenservice (nebst internetgestützten Portallösungen) beauftragt.

Verwahrstelle, Zentralverwaltung, Transfer Agent und Zahlstelle des Maßgeblichen Zielfonds

Brown Brothers Harriman (Luxembourg) S.C.A. ist zur Verwahrstelle des Maßgeblichen Zielfonds bestellt worden. Brown Brothers Harriman (Luxembourg) S.C.A. wurde zudem als Zentralverwaltung und Transfer Agent nebst Zahlstelle beauftragt.

Treuhänder

Als Treuhänder des Maßgeblichen Zielfonds fungiert die PATRIZIA GrundInvest Fonds-Treuhand GmbH.

Emissionsphase des Maßgeblichen Zielfonds

Die Emissionsphase für die Anteile an dem Maßgeblichen Zielfonds beginnt mit dem ersten Closing und endet 18

Monate nach der Annahme der ersten Zeichnungsvereinbarung, wobei der Verwaltungsrat und / oder der AIFM die Emissionsphase einmalig um maximal zwölf Monate verlängern kann.

Rückgaberechte

Es bestehen keine Rückgaberechte für die Aktien des Maßgeblichen Zielfonds, diese sind nur in Luxemburg registriert und in keinem Land börsennotiert.

Gebühren und Kosten auf Ebene des Maßgeblichen Zielfonds

AIFM-Gebühr

Der AIFM bzw. ein berechtigter Dritter erhält aus dem Vermögen des Maßgeblichen Zielfonds folgende Gebühren:

Gebühren im Zusammenhang mit der (mittelbaren) Akquisition von Immobilien

- Akquisitionsgebühr in Höhe von bis zu 1,00% auf den Immobilienwert (Share Deal) bzw. Kaufpreis (Asset Deal)
- Kapitalvermittlungsgebühr in Höhe von bis zu 1,00% auf den Immobilienwert (Share Deal) bzw. Kaufpreis (Asset Deal)
- Investorenservice- und Vertriebsdienstleistungsgebühr in Höhe von bis zu 0,25% auf den Immobilienwert (Share Deal) bzw. Kaufpreis (Asset Deal)

Gebühren im Zusammenhang mit der laufenden Verwaltung des Maßgeblichen Zielfonds und seiner Vermögensgegenstände

- Gebühr für das laufende Fondsmanagement (inklusive Portfolio- und Risikomanagement) in Höhe von bis zu 0,40% p. a. des Nettoinventarwerts
- Gebühr für weitere fondsspezifische Leistungen, insbesondere die Erbringung des Investorenservice (nebst internetgestütztem Portal und Vertriebsdienstleistungen) in Höhe von bis zu 0,40% p. a. des Nettoinventarwerts

Gebühren im Zusammenhang mit der (ggf. mittelbaren) Desinvestition von Immobilien

- Verkaufsgebühr in Höhe von bis zu 1,00% auf den Immobilienwert (Share Deal) bzw. Kaufpreis (Asset Deal)

- Verkaufsgebühr in Höhe von bis zu 4,75% auf den Kaufpreis im Fall der Privatisierung bzw. Wohnungsverkauf

Performancegebühr

- Bei Überschreitung des im Emissionsdokument des Maßgeblichen Zielfonds festgelegten Gesamtrendite-Ziels („Total-Return Rendite-Ziel“ von 5% p. a.) erhält der AIFM 20% aller weiteren Auszahlungen aus dem Zielfonds

Verwahrstellengebühr

Die Verwahrstelle des Maßgeblichen Zielfonds hat einen Anspruch auf Zahlung einer Verwahrstellengebühr aus dem Vermögen des Maßgeblichen Zielfonds, die vierteljährlich rückwirkend zu zahlen ist. Diese Gebühr kann bis zu 0,1% des Nettofondsvermögens betragen. Aktuell beträgt die Gebühr 0,03% des Nettofondsvermögens. Die Mindestgebühr beträgt 24.000 Euro p. a. Für die ersten zwölf Monate nach Gründung beträgt die Gebühr 12.000 Euro p. a. Des Weiteren kann die Verwahrstelle dem Zielfonds zusätzliche marktübliche Gebühren, sowie Transaktionsgebühren je nach Art von Anlageinstrument und Marktrisikoprofil des Maßgeblichen Zielfonds in Rechnung stellen.

Zentralverwaltungsgebühr

Die Zentralverwaltung des Maßgeblichen Zielfonds hat einen Anspruch auf Zahlung einer Zentralverwaltungsgebühr aus dem Vermögen des Zielfonds, die vierteljährlich rückwirkend zu zahlen ist. Diese Gebühr kann bis zu 0,1% des Nettofondsvermögens betragen. Aktuell beträgt die Gebühr 0,03% des Nettofondsvermögens. Die Mindestgebühr beträgt 35.000 Euro p. a. Für die ersten zwölf Monate nach Gründung beträgt die Gebühr 17.500 Euro p. a. Zudem erhält die Zentralverwaltung bestimmte Pauschalgebühren für die Abschlusserstellung und Report-ing, die jeweils zu geschäftsüblichen Sätzen (wie im Zentralverwaltungsvertrag ausgeführt) belastet wird.

Register-, Transfer- und Zahlenstellengebühr

Die Register- und Transferstelle und Zahlstelle des Maßgeblichen Zielfonds hat einen Anspruch auf Zahlung einer jährlichen Registergebühr in Höhe von 3.500 Euro p. a. zzgl. 250 Euro p. a. per Registereintrag. Die Mindestgebühr beträgt 2.500 Euro p. a. für die ersten zwölf Monate und anschließend 5.000 Euro p. a.

Beratungs- und Dienstleistungsgebühr

Der Anlageberater erhält für seine Tätigkeit eine Gebühr, die der AIFM des Maßgeblichen Zielfonds entweder aus seiner erhaltenen Gebühr zu entrichten hat oder, für den Fall dass

die Gebühren des Anlageberaters direkt dem Maßgeblichen Zielfonds belastet werden, die die vorstehend dargelegten Gebühren des AIFM entsprechend reduzieren.

Property Management Gebühr

Der Maßgeblichen Zielfonds bzw. dessen Tochtergesellschaften und / oder der AIFM zahlen den jeweiligen Property Managern für ihre Tätigkeiten die marktüblichen Vergütungen und Gebühren.

Vergütung des Treuhänders

Der Treuhänder des Fondskonzepts des Maßgeblichen Zielfonds erhält von dem Zielfonds für die mit der Treuhand-schaft für die Treugeber verbundenen Tätigkeiten keine Vergütung.

Sonstige Gebühren

Der Anlageberater und / oder mit ihm Verbundene Unternehmen können zu Marktpreisen zu Lasten des Fondsvermögens des Maßgeblichen Zielfonds mit über den Umfang des Beratungs- und Dienstleistungsvertrages hinausgehen-den Dienstleistungen für den Fonds und / oder den AIFM beauftragt werden. Insbesondere kann der Anlageberater und / oder mit ihm Verbundene Unternehmen im Auftrag des Maßgeblichen Zielfonds und / oder des AIFM des Zielfonds Immobilienverwaltungs-, Buchhaltungs- und ähnliche Dienste für die Immobilien nach deren Erwerb leisten. In diesen Fällen wird der Anlageberater jedoch eine getrennte Vereinbarung mit dem Zielfonds, dem AIFM des Zielfonds bzw. den Immobiliengesellschaften treffen.

Laufende Kosten

Der Maßgebliche Zielfonds zahlt andere Auslagen, Verbindlichkeiten und Kosten, die dem Maßgeblichen Zielfonds bzw. dessen AIFM entstehen oder aber dem Anlageberater, soweit sie in direktem Zusammenhang mit den Transaktionen oder der Verwaltung des Maßgeblichen Zielfonds, der Immobiliengesellschaften oder der Immobilien stehen, soweit diese Auslagen, Verbindlichkeiten und Kosten nicht von den Gebühren des AIFM bzw. Anlageberaters gedeckt werden und bei der Tätigkeit, in deren Zusammenhang die Auslagen, Verbindlichkeiten und Kosten entstanden sind, die gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften und ggf. erforderliche Zustimmungserfordernisse eingehalten wurden. Zu den weiteren Kosten des Maßgeblichen Zielfonds zählen u. a.:

- alle angemessenen Kosten und Auslagen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Erschließung, dem Bau, der Verwaltung (inklusive der nicht umlagefähigen Kosten der

Immobilienverwaltung und anderer nicht umlagefähiger Nebenkosten), der Restrukturierung und der Veräußerung von Immobilien, ungeachtet dessen, ob eine derartige Transaktion erfolgreich abgeschlossen wird; sofern der AIFM, der Anlageberater oder ein mit diesen verbundenes Unternehmen Kosten oder Gebühren im Zusammenhang mit dem Maßgeblichen Zielfonds oder einer späteren Übertragung von Immobilien auf den Maßgeblichen Zielfonds tragen, können diese Kosten oder andere Auslagen dem Zielfonds entsprechend weiterbelastet werden;

- von dem Maßgeblichen Zielfonds zu tragende Verwaltungs- und Strukturkosten;
- Sachverständigenkosten;
- an die Wirtschaftsprüfer, Treuhänder, Verwahrstelle und ihre Korrespondenzbanken, Domiziliar-, Verwaltungs-, Register- und Transferstelle und sämtlichen Zahlstellen, Vertriebsstellen und ständigen Vertreter an den Registrierungsstellen des Maßgeblichen Zielfonds zu zahlende Gebühren und Aufwendungen sowie an andere von dem Maßgeblichen Zielfonds eingesetzte Vertreter zu zahlende Gebühren und Aufwendungen;
- von dem Maßgeblichen Zielfonds zu tragende Finanzierungskosten (inklusive Zinsen und Kosten der Zinssicherung, Bereitstellungsprovision, Beratungskosten der finanzierenden Bank, Kosten für die Bestellung von Kreditsicherheiten sowie ggf. mit erforderlichen Garantien nebst Platzierungs-garantien verbundene Aufwendungen, Kosten für vorzeitige Kündigung des Vertrages);
- marktübliche Gebühren und Courtagen (insbesondere Ankaufsgebühren sowie Gebühren für die Verlängerung, Nachverhandlung und den Neuabschluss von Mietverträgen), die an den Property Manager und / oder einen Dritten gezahlt werden und dem Zielfonds zusätzlich zu den an den Anlageberater zu zahlenden Gebühren berechnet werden;
- das Honorar der Mitglieder des Verwaltungsrats und deren angemessene Spesen, Versicherungsprämien und angemessene Reisekosten in Verbindung mit Verwaltungsratssitzungen;
- Kosten, die in Verbindung mit vom Verwaltungsrat begründeten Gremien entstehen, einschließlich angemessener Spesen dieser Gremien für die Teilnahme an Sitzungen;

- Gebühren und Aufwendungen für Rechtsberatung, Steuerberatung, Wirtschaftsprüfer und von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (einschließlich der Due-Diligence-Aufwendungen im Zusammenhang mit potenziellen Investitionen), Zahlungen oder Erstattungen sämtlicher Spesen für Rechts-, Steuerberatungs-, Wirtschaftsprüfungs- und andere Kosten des Zielfonds in Verbindung mit der Gründung und Verwaltung des Zielfonds, einschließlich Kosten, die bereits vor der Fondsgründung angefallen sind, und der Ausgabe von Aktien der Gesellschaft;
- Gebühren und Aufwendungen in Verbindung mit der Registrierung und der Aufrechterhaltung der Registrierung des Zielfonds bei staatlichen Stellen oder Börsen im Großherzogtum Luxemburg und in anderen Ländern;
- Berichts- und Veröffentlichungskosten, einschließlich der Kosten für die Zusammenstellung, den Druck, die Werbung und Verteilung des Emissionsdokumentes, erklärender Memoranden, regelmäßige Berichte oder Eintragungsauszüge;
- Kosten der Berichte an die Aktionäre;
- Kosten, die im Zusammenhang mit der Feststellung des Nettoinventarwertes des Maßgeblichen Zielfonds und ihrer Aktien entstehen;
- Kosten für die Einberufung und Durchführung von Aktionärsversammlungen und Verwaltungsratssitzungen und eventueller anderer Gremien des Zielfonds;
- sämtliche Steuern, Zölle, staatliche und ähnliche Abgaben; sowie
- sämtliche andere Verwaltungskosten, einschließlich Kosten für den Kauf und Verkauf von Vermögenswerten, Kosten für die etwaige Veröffentlichung von Ausgabe- und Rücknahmepreisen, Zinsen, Bankgebühren, Devisenumtauschkosten und Porto-, Telefon- und Telexgebühren.

Die oben aufgeführten Kosten und Gebühren trägt der Maßgebliche Zielfonds auch für seine (direkten oder indirekten) Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds. Derartige Vergütungen, Kosten und Gebühren können auch für Leistungen, die von Unternehmen der PATRIZIA Gruppe (einschließlich des AIFM) zu marktüblichen Konditionen erbracht werden, anfallen.

Umsatzsteuer

Alle vorstehend dargestellten Kosten und Gebühren erhöhen sich jeweils um die gesetzliche Umsatzsteuer, sofern diese anfällt.

Hinweis

Aufgrund investmentrechtlicher Vorgaben sowie auf der Grundlage der Anlagebedingungen und des Fondskonzepts des hier vorliegenden Beteiligungsangebots soll gemäß den Planungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospekts neben der Investition in den Maßgeblichen Zielfonds in weitere Zielfonds bzw. geeignete Vermögensgegenstände gemäß der Anlagestrategie investiert werden, wobei dies zu einer zusätzlichen Diversifizierung des vorliegenden Beteiligungsangebots im Interesse der Anleger führt. Diese erforderlichen zusätzlichen Investitionen der Fondsgesellschaft stehen zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts noch nicht konkret fest. Dabei kann der weitere Zielfonds oder die weiteren Zielfonds gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen, insbesondere der vorstehend ausgeführten maßgeblichen Anlagegrundsätze und -grenzen, auch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden.

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

Anlageziel der Fondsgesellschaft

Anlageziel der Fondsgesellschaft einschließlich des finanziellen Ziels ist es, dass der Anleger in Form von Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) an den Ergebnissen aus den Investitionen der Fondsgesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände, insbesondere in geeignete Zielfonds, anteilig partizipiert.

So werden, für den Zeitraum nach Abschluss der Investition des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft in zulässige und geeignete Vermögensgegenstände gemäß den Anlagebedingungen, Auszahlungen während der geplanten Fondslaufzeit und nach Abschluss der Investitionsphase von rd. 3,5 % – 4,0 % p. a. sowie eine Gesamtrendite von > 4,5 % p. a. (jeweils bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern auf Anlegerebene) angestrebt.

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

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

Anlagestrategie und Anlagepolitik

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

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die (ggf. mittelbare) Investition in zulässige Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung der Anlagegrundsätze und -grenzen gemäß den Anlagebedingungen, die für die Fondsgesellschaft gelten.

Details zu bereits konkreten Vermögensgegenständen siehe in vorstehendem Abschnitt 5.2. Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft schließt dabei auch die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB mit ein.

Die Investitionen in zulässige und geeignete Zielfonds sind in der Regel für eine Laufzeit von länger als zehn Jahren geplant, wobei die konkrete Laufzeit der Zielfonds davon abhängen wird, ob die Marktsituation für den Verkauf deren Vermögensgegenstände für deren Investoren

günstig ist oder ob ggf. die Laufzeiten aufgrund ungünstiger Marktverhältnisse verlängert werden. Es werden auf Ebene der Zielfonds ggf. auch entsprechende Beschlussfassungen der Mehrheit der Investoren erfolgen, um hierüber jeweils zu entscheiden. Allerdings sind nur Investitionen in geschlossene Zielfonds mit grundsätzlich begrenzter Laufzeit möglich. Nach Liquidation der Zielfonds ist vorgesehen, die Rückflüsse jeweils an die Anleger auszukehren, wobei dies für die einzelnen Zielfonds zu unterschiedlichen Zeitpunkten während der Laufzeit der Fondsgesellschaft erfolgen kann. Auch wenn konzeptgemäß, d. h. bei ggf. vorheriger Auflösung der Zielfonds bzw. Veräußerung aller Vermögensgegenstände, die Fondsgesellschaft auch deutlich früher enden kann, ist aus vorstehenden Gründen die Laufzeit der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung eines angemessenen Puffers formal bis zum 31.03.2038 ausgelegt und sieht darüber hinaus gemäß den Anlagebedingungen auch etwaige Verlängerungsoptionen durch entsprechenden Beschluss durch die Anleger vor.

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählen insbesondere der (ggf. mittelbare) Erwerb und das Halten von Vermögensgegenständen wie in diesem Verkaufsprospekt beschrieben sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

Aufgrund der vorgesehenen unmittelbaren bzw. mittelbaren Investitionen in mehrere Sachwerte im Sinne des § 261 Abs. 2 KAGB und da bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos konzeptgemäß gewährleistet ist, investiert die Fondsgesellschaft nach dem Grundsatz der Risikomischung (§ 262 Abs. 1 Nr. 1 und 2 KAGB).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwirbt für die Fondsgesellschaft konzeptgemäß Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Die Anlagestrategie und die Anlagepolitik unterliegen keinen weiteren Beschränkungen als in diesem Verkaufsprospekt dargelegt.

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

Eine Änderung der Anlagestrategie oder -politik ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen. Die Anlagebedingungen und damit die Anlagestrategie oder -politik können jedoch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft geändert werden,

wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sofern die Änderungen der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anlagegrundsätze ändern, wenn die Anleger dies durch Gesellschafterbeschluss der Fondsgesellschaft mit einer Mehrheit von zwei Dritteln des gezeichneten Kapitals der Fondsgesellschaft beschließen und die BaFin über die Änderung unterrichtet wurde und diese genehmigt hat (Details hierzu siehe in § 14 Abs. (1) und Abs. (2) in dem als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft).

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

5.5 DERIVATE

Gemäß den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Anlagebedingungen darf die Fondsgesellschaft Derivategeschäfte nur zur Absicherung der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Die Fondsgesellschaft wird keine Gesamtrendite-Swaps gemäß der Verordnung (EU) Nr. 2015/2365 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25.11.2015 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 eingehen.

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

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

5.6.1 Zulässigkeit von Kreditaufnahmen

Auch wenn die Aufnahme von Krediten durch die Fondsgesellschaft konzeptgemäß nicht vorgesehen ist, bestimmen

die Anlagebedingungen bezüglich der grundsätzlichen Zulässigkeit von Kreditaufnahmen nachstehende Regelungen: Gemäß den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft dürfen Kredite von der Fondsgesellschaft nur bis zur gemäß § 263 Abs. 1 KAGB gesetzlich vorgesehenen Höhe – dies sind bis zu 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – und nur dann aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko der Fondsgesellschaft ihren Nettoinventarwert um maximal das 3-fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko der Fondsgesellschaft ihren Nettoinventarwert um maximal das 3-fache nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann. Die Grenze für die Kreditaufnahme gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Die Kreditaufnahme bedarf gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 KAGB der Zustimmung der Verwahrstelle.

5.6.2 Zulässigkeit von Belastungen

Für die Fondsgesellschaft ist gemäß den Anlagebedingungen die Belastung von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, bis zur gesetzlich möglichen Höhe – dies sind bis zu 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – gemäß § 263 Abs. 3 und Abs. 4 KAGB zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze ist die Belastung von Vermögensge-

genständen, welche zu Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Diese Grenze für die Belastung gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

5.7 REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG

Für die Fondsgesellschaft bzw. die durch sie extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft bestehen auf Basis interner Richtlinien der Kapitalverwaltungsgesellschaft, von Vertragsbedingungen und gesetzlichen Vorgaben folgende Regeln für die Vermögensbewertung, insbesondere folgende Verfahren zur Bewertung der Fondsgesellschaft und der Kalkulationsmethoden für die Bewertung der Vermögenswerte (einschließlich der Verfahren für die Bewertung schwer zu bewertender Vermögenswerte nach §§ 271 und 272 KAGB), wobei diese ab dem Zeitpunkt Anwendung finden, seit dem die Fondsgesellschaft als solche aufgelegt wurde:

5.7.1 Auswahl der externen Bewerter

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

5.7.2 Bewertung der Fondsgesellschaft

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

Sollten die für eine Beteiligung durch die Fondsgesellschaft ausgewählten Zielfonds ihrerseits bereits Beteiligungen an Immobilien eingegangen sein, gelten ebenfalls nachstehend näher ausgeführt gesetzliche und marktübliche Verfahren.

5.7.3 Bewertung von Investitionen in Immobilien

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

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

5.7.4 Bewertung von Beteiligungen an Objektgesellschaften und / oder an Zielfonds

Investitionen in Immobilien kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft nicht nur direkt,

sondern indirekt über vorgeschaltete Objektgesellschaften bzw. über Zielfonds tätigen, die wiederum eine oder mehrere Immobilien halten können.

Ein indirektes Immobilieninvestment (d. h. sofern Anteile an Objektgesellschaften und / oder Zielfonds erworben werden) unterliegt abweichenden Bewertungsvorschriften, um im Rahmen der im Regelfall gegebenen umfassenderen Komplexität der entsprechenden Investition Rechnung zu tragen und die Angemessenheit der Gegenleistung sicherzustellen. Gemäß § 261 Abs. 6 KAGB ist der Wert der Beteiligung an einer Objektgesellschaft bzw. einem Zielfonds durch einen externen Bewerter vor Erwerb zu ermitteln. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der von den Objektgesellschaften bzw. Zielfonds eingereichten aktuellen Vermögensaufstellung, wobei die Vermögensaufstellung vorher von einem Abschlussprüfer zu prüfen ist. Statt der Vermögensaufstellung kann auch der letzte geprüfte Jahresabschluss verwendet werden, wenn er zum Zeitpunkt der Bewertung noch nicht älter als drei Monate ist. Eine Bewertung durch den externen Bewerter erfolgt anhand der gegenwärtig geltenden Standards und anerkannten Verfahren. Der externe Bewerter hat in seinem Bewertungsgutachten die wertmäßigen Zusammenhänge und Unterschiede zwischen dem Nettovermögen laut Vermögensaufstellung und dem ermittelten Beteiligungswert darzulegen und zu erläutern.

Betreffend die Frequenz der Bewertung für Beteiligungen an Objektgesellschaften und Zielfonds gelten im Übrigen die in vorstehendem Abschnitt 5.7.3 genannten Grundlagen und Fristen, d. h. bei Erwerb werden Beteiligungen an Objektgesellschaften grundsätzlich auch mit dem Kaufpreis bzw. bei Zielfonds mit dem Ausgabepreis angesetzt und anschließend werden im Regelfall, sofern keine außerordentlichen Umstände eintreten, die Bewertungen der Beteiligungen alle zwölf Monate vorgenommen. Dies ist auch der Fall für Investitionen, die vor Auflage der Fondsgesellschaft vereinbart bzw. vorgenommen wurden und für die vorstehende Regelungen zum Zeitpunkt der Investitions- bzw. der Ankaufsentscheidung und der Ausführung entsprechender Verpflichtungen hieraus nicht anwendbar sind bzw. waren. Im vorliegenden Fall betrifft dies die Beteiligung an dem Maßgeblichen Zielfonds, bei dem die Bewertungen auf der Grundlage der Bewertungsrichtlinie der Fondsgesellschaft bzw. der Kapitalverwaltungsgesellschaft zukünftig jedoch im Regelfall ebenfalls alle zwölf Monate vorgenommen werden müssen. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird eine Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

5.7.5 Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

5.7.5.1 Ermittlung des Verkehrswerts

Zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist gemäß § 30 Abs. 1 Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung („KARBV“) in der Regel der Ertragswert der Immobilie anhand eines am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannten bzw. normierten Verfahrens zu ermitteln. Zur Plausibilisierung können grundsätzlich auch andere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren herangezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung nach Auffassung des qualifizierten Bewerters erforderlich oder zweckmäßig erscheint. Die Ermittlung des Werts einer Immobilie erfolgt wie vorstehend dargestellt sowohl im Rahmen einer Ankaufsbewertung wie auch im Rahmen der laufenden Bewertung grundsätzlich nach dem in der Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“) niedergelegten Ertragswertverfahren. Gemäß §§ 17 ff. ImmoWertV wird der Ertragswert der Immobilie in beiden Fällen der Bewertung durch den externen Bewerter auf der Grundlage marktüblicher erzielbarer Erträge ermittelt. Das genannte Verfahren stellt ein nach der KARBV geeignetes Verfahren dar, um im Rahmen der Bewertung von Vermögensgegenständen eine AIFM- konforme Bewertungsgrundlage zu erhalten.

Der Wert von Vermögensgegenständen mit dem Charakter einer unternehmerischen Beteiligung bzw. entsprechender Zielfonds wird auf der Grundlage der Bewertungsrichtlinie der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der gesetzlichen Vorgaben ermittelt. Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot sollten diese Regelungen daher einschlägig und besonders relevant sein. Zum Zeitpunkt des Erwerbs solcher Vermögensgegenstände durch eine Fondsgesellschaft wird als Verkehrswert grundsätzlich der Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Der Wert dieser Vermögensgegenstände wird spätestens nach Ablauf von zwölf Monaten nach dem Erwerb oder nach der letzten Bewertung ermittelt. Abweichend hiervon wird der Wert auch dann erneut ermittelt, wenn der Ansatz des zuletzt festgelegten Wertes auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist.

5.7.5.2 Ermittlung des Nettoinventarwerts bzw. des Anteilswerts

Zur Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil werden die Verkehrswerte aller zu der Fondsgesellschaft gehören-

den Vermögensgegenstände abzüglich des aufgenommenen Fremdkapitals und der sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt („**Nettoinventarwert**“) und durch die Zahl der ausgegebenen Anteile geteilt („**Anteilswert**“). Die Verkehrswertermittlung der Vermögensgegenstände erfolgt nach den oben dargestellten Verfahren. Die Berechnung des Nettoinventarwerts erfolgt mindestens einmal jährlich.

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

5.8 LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

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

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

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

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

5.9 INTERESSENKONFLIKTE

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

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

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

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

- Organisatorische Maßnahmen zur Bewältigung oder Vermeidung von Interessenkonflikten;

- Offenlegung von Interessenkonflikten gegenüber Anlegern / Investoren;
- Das betroffene Geschäft bzw. die Dienstleistung wird abgelehnt bzw. nicht erbracht.

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

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

Interessenkonflikte sind – wie vorstehend ausgeführt – in vielen Fällen und so auch im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots nicht vollständig vermeidbar. So agiert die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen des vorliegenden Konzepts für das Beteiligungsangebot einerseits als geschäftsführender Kommanditist der Fondsgesellschaft, verwaltet als extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft gleichzeitig die Fondsgesellschaft und führt ihre Anlagen aus und nimmt dazu parallel die Funktion des Treuhandkommanditisten im Rahmen der Treuhandverträge mit den Anlegern als Treugeber wahr. Zudem ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch Anlageberater und Dienstleister für den AIFM des Maßgeblichen Zielfonds und den Maßgeblichen Zielfonds selbst und ggf. auch Kapitalverwaltungsgesellschaft anderer noch auszuwählender Zielfonds im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots. Auch der Treuhänder für den Maßgeblichen Zielfonds ist eine Tochtergesellschaft der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrats der Kapitalverwaltungsgesellschaft üben darüber hinaus, wie in Abschnitt 2.3 vorstehend im Detail dargestellt, auch außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft diverse Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind und die auch für die Fondsgesellschaft und ihre Gesellschafter (Anleger) von Bedeutung sein

können. Leitende Mitarbeiter und Führungskräfte sowie Schlüsselpersonen der Kapitalverwaltungsgesellschaft agieren zudem – auch zukünftig – für andere Gesellschaften, insbesondere im Rahmen von Investmentmanagementfunktionen (z. B. für andere von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltete alternative Investmentfonds), oder übernehmen Funktionen innerhalb des PATRIZIA Konzerns. Auch hieraus können Interessenkonflikte resultieren, die mit den Interessen der Anleger dieses Beteiligungsangebots kollidieren können, und diese sind im Rahmen von geeigneten Maßnahmen, z. B. durch organisatorische Maßnahmen, zu ermitteln, zu steuern bzw. wenn möglich vorzubeugen bzw. abzustellen. Der AIFM des Maßgeblichen Zielfonds gehört ebenfalls zum PATRIZIA-Konzern, so dass sich auch daraus Interessenkonflikte, auch für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, ergeben können.

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

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

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

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

5.10 VOLATILITÄT

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

5.11 PRIMEBROKER

Die Anteile an der Fondsgesellschaft werden nicht über Primebroker gehandelt.

5.12 TREUHANDKOMMANDITIST / TREUHANDVERTRAG

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

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

5.12.1 Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhandkommanditisten

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

Der Treuhandkommanditist schließt mit allen künftig als Treugeber beitretenden Anlegern gleichlautende Treuhandverträge, wobei der Treuhandvertrag in jedem Fall die Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhandkommanditisten darstellt. Aufgabe des Treuhandkommanditisten ist das Halten und Verwalten der Kommanditbeteiligung des als Treugeber beitretenden Anlegers im eigenen Namen, aber für Rechnung des Treugebers, wobei für das Verhältnis zwischen Treugeber und dem Treuhandkommanditisten die Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft entsprechend gelten. Die wesentlichen Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten umfassen die Pflicht, dem Treugeber die Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditeinlage abzutreten, ihm im vertraglich geregelten Umfang Vollmacht im Hinblick auf die Ausübung der Stimmrechte zu erteilen, ein Treugeberregis-

ter zu führen, Rechnungslegungs- und Berichtspflichten sowie die Pflicht, die Interessen des Anlegers wahrzunehmen. Der Treuhandkommanditist hat gegenüber dem Anleger ein Recht auf Freistellung von Ansprüchen und Haftung (zu Details hierzu siehe den als Anlage III diesem Verkaufsprospekt beigefügten Treuhandvertrag).

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

5.12.2 Wesentliche Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten

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

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

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

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

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

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

Die PATRIZIA GrundInvest unterliegt in allen anderen Fällen keinem Stimmverbot; sie darf insbesondere ihr Stimmrecht für den im eigenen Namen gehaltenen Kapitalanteil und die Stimmrechte für die treuhänderisch für die Treugeber

gehaltenen Anteile ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob die Fondsgesellschaft einen Vertrag mit ihr abschließen, ändern oder beenden soll.

5.12.3 Treugeberregister und Datenschutz

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

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

5.12.4 Freistellung des Treuhandkommanditisten

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

5.12.5 Dauer und Kündigung

Der Treuhandvertrag wird für die Dauer der Fondsgesellschaft eingegangen. Eine vorzeitige Beendigung ist nur in den im Treuhandvertrag oder im Gesellschaftsvertrag der

Fondsgesellschaft geregelten Fällen zulässig. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Treuhandvertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Beendigung der Fondsgesellschaft (Abschluss der Liquidation) und darüber hinaus, wenn

- a) der Treuhandkommanditist von dem Treuhandvertrag zurücktritt (siehe unter § 4 Abs. 5, § 12 Treuhandvertrag);
- b) der Treuhandkommanditist ohne einen Nachfolger aus der Fondsgesellschaft ausscheidet (siehe § 11 Treuhandvertrag);
- c) der Treuhandkommanditist gegenüber dem Treugeber schriftlich feststellt, dass in der Person des Treugebers ein Grund vorliegt, aufgrund dessen ein Gesellschafter gemäß § 26 Abs. 1 lit. b) bis f) i. V. m. Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags aus der Fondsgesellschaft ausscheidet.

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

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

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

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

5.12.6 Gesamtbetrag der Vergütungen des Treuhandkommanditisten

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

6. RISIKEN

6.1 RISIKOPROFIL DER FONDSGESELLSCHAFT

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

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

6.2 HINWEIS

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

6.3 WESENTLICHE RISIKEN

Investitionen in geschlossene Investmentvermögen und damit auch in das vorliegende Beteiligungsangebot sind eine langfristige unternehmerische Beteiligung und nicht mit anderen Kapital- bzw. Vermögensanlagen, insbesondere festverzinslichen Wertpapieren, vergleichbar. Die Beteiligung eignet sich nur für Anleger, die sich langfristig engagieren wollen und keine Kapitalanlage mit fester Verzinsung und einer schon heute feststehenden Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem festen Zeitpunkt wünschen. Durch eine Beteiligung im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots geht der Anleger wirtschaftliche und unternehmerische Risiken ein. Insbesondere können zukünftige Entwicklungen die angestrebten Ergebnisse nachteilig beeinflussen. **Kapitalrückflüsse und damit auch Auszahlungen (Ausschüttungen / Entnahmen) sind weder**

im Voraus kalkulierbar noch gesichert. Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Die Beteiligung sollte daher lediglich Beimischungscharakter zum übrigen Vermögensportfolio besitzen und vom Anleger aus Eigenkapital finanziert sein.

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

Die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft kann nicht über die gesamte vorgesehene Laufzeit vorhergesagt werden und steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Die in das Fondskonzept einschließlich der angestrebten Rentabilität aus einer Beteiligung aus Sicht der Anleger eingeflossenen Prämissen sind aufgrund der heute erwarteten Entwicklung bzw. auf Basis indikativer Schätzungen getroffen worden. Mit Änderungen und Abweichungen muss gerechnet werden. Unvorhergesehene bzw. abweichende Ereignisse bzw. Sachverhalte können zu erheblichen negativen Abweichungen von der angestrebten Rentabilität führen. Der tatsächliche Beteiligungsverlauf kann deutlich ungünstiger ausfallen als gemäß den Darstellungen in diesem Verkaufsprospekt (einschließlich der Anlagebedingungen) angegeben. **Interessierte Anleger, denen die notwendige Sachkenntnis für eine Beteiligung an einem geschlossenen Investmentvermögen fehlt, sollten keine Beteiligungsentscheidung treffen, ohne den Rat eines sachkundigen Beraters einzuholen.**

Nachfolgend sind die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft als wesentlich erachteten Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage dargestellt. Die aufgeführten Risiken wurden nicht nach der Wahrscheinlichkeit ihres Eintreffens, ihrer Ergebnisauswirkung oder anderen Kriterien untergliedert, sondern zum besseren Verständnis nach Themenbereichen geordnet. Die einzelnen Risiken beziehen sich dabei nicht ausschließlich auf die Themenbereiche, denen sie zugeordnet wurden, sondern können auch themenübergreifende Relevanz besitzen und / oder sich auf

den Eintritt anderer Risiken auswirken. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken. Die nachfolgend im Einzelnen dargestellten Risiken können einzeln oder kumuliert die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft erheblich beeinflussen und zu deutlichen Abweichungen von den im Verkaufsprospekt dargestellten angestrebten Ergebnissen bis hin zum Totalverlust des Beteiligungsbetrags einschließlich Ausgabeaufschlag führen.

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

6.3.1 Risiken aus der Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, konzeptgemäß und auf der Grundlage ihrer Anlagebedingungen, den größten Teil ihrer möglichen Investitionen in den Maßgeblichen Zielfonds, PATRIZIA Europe Residential Plus, einen alternativen Investmentfonds nach Luxemburger Recht (R.C.S.: B 233.923), zu tätigen; vgl. Abschnitt 5.2 „Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen und Angaben zu bereits konkreten Vermögensgegenständen“ in diesem Verkaufsprospekt. Aufgrund investimentrechtlicher Vorgaben sowie auf der Grundlage der Anlagebedingungen und des Fondskonzepts sollen gemäß den Planungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospekts neben der Investition in den Maßgeblichen Zielfonds weitere Investitionen in Zielfonds bzw. geeignete Vermögensgegenstände gemäß der Anlagestrategie getätigt werden. Diese erforderlichen zusätzlichen Investitionen der Fondsgesellschaft stehen zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts noch nicht konkret fest. Mit dieser Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft sind u. a. folgende spezifische Risiken verbunden:

(a) „(Semi-)Blind Pool“ Risiko

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts steht noch nicht abschließend fest, an welchen Vermögensgegenständen, insbesondere an welchen Zielfonds, sich die Fondsgesellschaft beteiligen wird. Die Fondsgesellschaft wird zwar den größten Teil ihrer möglichen Investitionen konzeptgemäß in den Maßgeblichen Zielfonds investieren, der Maßgebliche Zielfonds hat jedoch außer einem

Startportfolio seine Investitionsphase ebenfalls noch nicht abgeschlossen. Es steht insofern noch nicht bzw. nicht abschließend fest, in welche konkreten Immobilien die Fondsgesellschaft, gerade auch mittelbar über den Maßgeblichen Zielfonds aber auch über andere Zielfonds, bei durchgreifender Betrachtung investieren wird (sog. „(Semi-) Blind Pool“). Der Anleger hat somit vor seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft – außer mit Einschränkungen betreffend den Maßgeblichen Zielfonds – keine Möglichkeit der Analyse, Prüfung oder Bewertung von bereits getätigten oder beabsichtigten Investitionen der Fondsgesellschaft und / oder der Zielfonds (nebst deren Immobilien), in die die Fondsgesellschaft investiert. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Anlage insofern um einen „Semi-Blind Pool“ handelt, können auch die Ergebnisse nicht bzw. nur schwer geplant bzw. geschätzt werden. Ferner ist nicht vorhersehbar, ob die Fondsgesellschaft bzw. die Zielfonds, an denen sie sich beteiligt, entsprechend dem Anlageziel bzw. der Anlagepolitik geeignete Immobilien mittelbar oder unmittelbar erwerben kann. Sollte dies nicht oder nicht in vollem Umfang gelingen, lassen sich die Anlageziele – auch die der Fondsgesellschaft – nicht erreichen bzw. lässt sich die Anlagepolitik, auch der Fondsgesellschaft, nicht bzw. nicht in vollem Umfang realisieren.

Im Rahmen des vorliegenden Fondskonzepts der Fondsgesellschaft, aber auch der Zielfonds (insbesondere auch des Maßgeblichen Zielfonds), steht weiterhin nicht fest, in welchem Umfang tatsächlich Investitionen erfolgen können bzw. in welchem Volumen ein Immobilienportfolio mittelbar oder unmittelbar aufgebaut und anschließend verwaltet werden kann. Dies hängt insbesondere auch vom Platzierungserfolg während der Emissionsphase auf Ebene der Fondsgesellschaft aber auch der Zielfonds an Investoren und von der anteiligen Erlangung von Fremdkapital am Kapitalmarkt gemäß dem Fondskonzept unter Berücksichtigung der Anlagegrenzen ab. Zwar streben die Fondsgesellschaft als auch die jeweiligen Zielfonds eine Größenordnung für die zu tätigen Investitionen und für die entsprechenden Investitionszeiträume an, ob diese jedoch erreicht werden kann, ist nicht einzuschätzen und nicht gesichert. Tatsächlich können sich ein deutlich geringeres Investitionsvolumen oder auch ein deutlich größeres Investitionsvolumen und auch abweichende Zeitpunkte bzw. Zeiträume für die Durchführung von geeigneten Investitionen ergeben. Hieraus können sich aus einer Vielzahl von Einflussfaktoren (z. B. Fixkosten des Fonds und dessen Auswirkungen auf die Rentabilität bei unterschiedlichem Fondsvolumen, tatsächlicher Anlagezeitpunkt von zur Verfügung stehendem Eigenkapital auf Fondsebene) erhebliche, auch negative, Auswirkungen

auf die erreichbare Rentabilität und die Wertentwicklung der Fondsanteile ergeben, die auch signifikant von den angestrebten Anlagezielen abweichen.

Auch kann die gewünschte Diversifizierung durch eine Vielzahl von Investitionen und damit eine Vielzahl von unterliegenden Immobilien auf der Grundlage der Anlagepolitik sich bei unterschiedlichem, vor allem geringerem als geplantem Fondsvolumen ggf. nicht erreichen lassen, so dass höhere als geplante Konzentrations- und Diversifikationsrisiken im Rahmen der Vermögensanlagen der Fondsgesellschaft bzw. der vorgelagerten Zielfonds entstehen.

Da sich die Investitionen der Fondsgesellschaft in Zielfonds bzw. auf Zielfondsebene die Immobilienankäufe über einen längeren Zeitraum erstrecken können, trägt die Fondsgesellschaft, bei durchgreifender Betrachtung, ferner das Risiko steigender Preise sowie einer geringeren Auswahl an Immobilien auf dem Markt nebst ggf. sich ungünstig verändernder Verhältnisse am Kapitalmarkt im Rahmen der vorzunehmenden anteiligen Fremdfinanzierungen der Investitionen. Auch weitere diesbezügliche Risiken aufgrund der erst in der Zukunft noch zu tätigen Investitionen können sich nachteilig auf die Fondsgesellschaft und die mögliche Rentabilität auswirken (z. B. politische Risiken, Marktverwerfungen oder ungünstige Änderungen anderer Rahmendaten einschließlich der rechtlichen oder steuerlichen Parameter).

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

(b) Risiken aufgrund der mehrstöckigen Investment-Struktur der Fondsgesellschaft

- i. **Risiken im Zusammenhang mit der Laufzeit der Fondsgesellschaft und den Laufzeiten der Zielfonds**
Die Manager der Zielfonds können Immobilien erwerben, die unter Umständen nicht vor Auflösung des jeweiligen Zielfonds (entweder durch Ablauf dessen Laufzeit oder anderweitig) vorteilhaft veräußert werden können. Die Fondsgesellschaft als Anlegerin der Zielfonds trägt in so einem Fall das Risiko, dass der jeweilige Zielfonds nur gering ausfallende oder keine Ausschüttungen während seiner Laufzeit vornehmen

kann. Ferner kann der Zielfonds gezwungen sein, Immobilien infolge seiner Auflösung zu einem ungünstigen Zeitpunkt zu verkaufen, auszukehren oder anderweitig zu veräußern. Ergeben sich renditeversprechende Veräußerungsmöglichkeiten der Immobilien des jeweiligen Zielfonds vor dessen Auflösung und entscheidet sich der Manager Zielfonds gegen eine Veräußerung und ggf. noch für eine Laufzeitverlängerung, tragen die Anleger des Zielfonds, zu denen dann auch die Fondsgesellschaft gehört, das Risiko einer Verlängerung ihrer Investments, die zu ggf. geringeren Ausschüttungen führt, als wenn die Veräußerung der Immobilie zu einem früheren Zeitpunkt stattgefunden hätte. In allen Fällen kann es zu einer Minderung des wirtschaftlichen Ergebnisses auf Ebene der Fondsgesellschaft und mithin auch bei den Anlegern zu einer entsprechenden Minderung des wirtschaftlichen Ergebnisses kommen.

- ii. **Risiken im Zusammenhang mit Berichtspflichten der Co-Investments und der Portfoliounternehmen**
Die Fondsgesellschaft kann unter Umständen keinen oder nur begrenzten Zugang zu Informationen über die von den Zielfonds gehaltenen Immobilien erhalten und ist davon abhängig, dass die Zielfonds richtige, vollständige und fristgerechte Informationen über ihre Investments an die Fondsgesellschaft liefern. Dies kann sich unter Umständen negativ auf die Rentabilität der Anlage der Fondsgesellschaft und in der Folge auch auf den wirtschaftlichen Erfolg der Beteiligung eines Anlegers an der Fondsgesellschaft auswirken.
- iii. **Mangelnde Liquidität aufgrund ausbleibender Zahlungsflüsse**
Soweit vorgesehen, bezieht die Fondsgesellschaft laufende Einnahmen aus Ausschüttungen der Zielfonds, die diese aus laufenden Einnahmen aus der Verwaltung von Immobilien bzw. deren Veräußerung generieren. Diese Einnahmen können geringer als erwartet ausfallen, oder die Einnahmen können ausbleiben und es können Kosten, die höher sind als kalkuliert, oder künftig zusätzliche Kosten anfallen. Der Eintritt dieser Risiken (auch auf Ebene der Zielfonds) kann zu Liquiditätsengpässen führen. Hierdurch kann z.B. die Aufnahme von Fremdkapital zur Überbrückung des Liquiditätsengpasses notwendig werden, was zu zusätzlichen Kosten führt. Dies kann negative Auswirkungen auf die Zuführungen zur Liquiditätsreserve haben. Daneben können Liquiditätsengpässe zur Insolvenz der Fondsgesellschaft oder des Zielfonds führen. Dies kann den Wert der Fondsgesellschaft senken und die

Ausschüttungen an die Anleger reduzieren bzw. zum vollständigen Verlust der Einlage (einschließlich Ausgabeaufschlag) führen.

**(c) Abhängigkeit von der Kapitalverwaltungsgesellschaft/
Risiko der eingeschränkten Einflussnahme**

Die Fondsgesellschaft ist im Hinblick auf die Auswahl geeigneter Investitionen auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft angewiesen. Die Anleger selbst haben keine Möglichkeit, Einfluss auf die Auswahl der Investitionen zu nehmen. Darüber hinaus wird die Fondsgesellschaft an einem Zielfonds nur eine Minderheitsposition erwerben können, daher werden die Möglichkeiten der Einflussnahme durch die Fondsgesellschaft in der Regel ausschließlich auf die Wahrnehmung ihrer eigenen Anlegerrechte beschränkt sein. Auch kann die Entscheidungsfindung auf Ebene der Zielfonds für die Fondsgesellschaft nur begrenzt transparent sein und von der Fondsgesellschaft nur begrenzt beeinflusst werden. Negative Entwicklungen können daher, wenn überhaupt, nur nachträglich überprüft werden, was zu Ertragseinbußen und bei ungünstigem Verlauf zu Verlusten führen kann. Realisiert sich dieses Risiko, kann dies zu einer Minderung der Ausschüttungen an die Anleger führen.

**(d) Schlüsselpersonenrisiko/Risiko aufgrund
von Mehrfachfunktion**

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

Im Allgemeinen sowie im Hinblick auf die vorgenannten Risiken muss beachtet werden, dass der Kapitalverwaltungsgesellschaft in dem vorliegenden Beteiligungsangebot eine Mehrfachfunktion zukommt, da diese nicht nur als Kapitalverwaltungsgesellschaft, sondern auch als geschäftsführender Kommanditist sowie als Treuhandkom-

manditist der Fondsgesellschaft auftritt. Darüber hinaus ist sie in einer Beraterfunktion gegenüber dem Maßgeblichen Zielfonds. Ferner kann es nicht ausgeschlossen werden, dass auch die anderen Zielfonds von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet oder deren Management von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beraten wird. Zudem ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch in Vermögensgegenständen investiert bzw. für andere Fonds und / oder dessen Organe und / oder Dienstleister tätig, in die gemäß dem vorliegenden Fondskonzept investiert wurde bzw. investiert werden wird. Durch diese Mehrfachfunktion können Interessenkonflikte entstehen, die sich nachteilig auf die Fondsgesellschaft auswirken können. Zudem können negative Ereignisse auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf mehrere oder alle von dieser für die Fondsgesellschaft übernommenen Funktionen durchschlagen und zu Leistungsstörungen bei mehreren für das Beteiligungsangebot wesentlichen Akteuren führen. Somit kann auch eine wechselseitige Intensivierung von Risiken eintreten, die bei einer Funktionstrennung grundsätzlich nur die jeweilige Funktion Kapitalverwaltungsgesellschaft, geschäftsführender Kommanditist und / oder Treuhandkommanditist betreffen würde.

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

**(e) Beschlussfassung in der Fondsgesellschaft bzw.
in den Zielfonds / Stimmrechte / Majorisierung**

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

Dieses Risiko kann sich dadurch erhöhen, dass der Treuhandkommanditist nach den Regelungen des Treuhandvertrags im Fall der Nichtabstimmung eines Treugebers grundsätzlich, bis auf die vertraglich geregelten Ausnahmen, für den Beschlussvorschlag der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft mit den Stimmen des betreffenden Treugebers abstimmt. Dadurch kann es zu einer faktischen Mehrheit zugunsten des Beschlussvorschlags kommen.

Eine weitere, zusätzliche Erhöhung dieses Risikos ergibt sich daraus, dass die Fondsgesellschaft teilweise nur als Anleger in den Zielfonds investiert ist und ihr somit auf dieser Ebene selbst nur Anlegerrechte zukommen.

Zwar bestehen vertragliche Regelungen und Richtlinien, die u. a. Interessenkonflikte auf Ebene der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. des Treuhandkommanditisten begrenzen sollen, insbesondere da diese Funktionen derzeit alle von der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausgeführt werden, es ist aber nicht auszuschließen, dass gleichwohl Interessenkonflikte verbleiben, was nachteilige Folgen auf den Beteiligungserfolg für die Anleger und deren Interessen nach sich ziehen könnte. Auch könnte eine Majorisierung durch den Eintritt von Anlegern mit hohen Beteiligungsbeträgen herbeigeführt werden. Es besteht das Risiko, dass die erforderliche Mehrheit der Anleger wesentliche Beschlüsse wie z. B. die Änderung der Laufzeit der Fondsgesellschaft oder die Auflösung oder Nichtauflösung der Fondsgesellschaft gegen den Willen einzelner Gesellschafter beschließt.

Aus den vorstehenden Umständen können wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Anleger entstehen, die aus heutiger Sicht nicht bezifferbar bzw. vorhersehbar sind.

Dies kann für den Anleger wirtschaftlich zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines geleisteten Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag führen.

(f) Fremdfinanzierung

Die Zielfonds und / oder (ggf. vorgeschaltete) Immobiliengesellschaften werden konzeptionsgemäß Fremdkapital aufnehmen, um den Erwerb der Immobilien anteilig im Rahmen der Grenzen ihrer Anlagebedingungen zu finanzieren. Die Höhe der Fremdfinanzierung ist insofern begrenzt. Die Marktgegebenheiten können die Verfügbarkeit von Fremdkapital erheblich reduzieren und die Kosten dafür erhöhen, was sich signifikant auf die Rentabilität und auf den Wert einer Fondsbeteiligung auswirken kann. Damit steigt in bestimmten Fällen gleichzeitig das Risiko eines Verlustes.

Sofern die Rendite der Investoren der Zielfonds (und damit auch der Fondsgesellschaft mit deren Anlegern) unter die Fremdkapitalkosten fallen sollte, hat dies einen negativen Leverage-Effekt zur Folge. Es gibt keine Garantie, dass der jeweilige Zielfonds seine Kreditschulden zurückzahlen kann.

Sollten die Zielfonds und / oder die vorgeschalteten Immobiliengesellschaften z. B. aufgrund fehlender Einnahmen aus Mieten oder aufgrund zu hoher Kosten nicht oder nicht rechtzeitig in der Lage sein, ihren Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehen, wie Zins- und Tilgungsleistungen, eventuelle Vorfälligkeitsentschädigungen (z. B. bei einem vorzeitigen Verkauf einer Immobilie) oder sonstige Kosten, die dem finanzierenden Institut entstehen können, vollständig nachzukommen, kann dies letztlich zu einer Auszahlungssperre beim Zielfonds führen. Zudem hat die finanzierende Bank ggf. das Recht, weitere bankübliche Sicherheiten vom Darlehensnehmer zu verlangen. In der Folge kann es durch die finanzierende Bank in gravierenden Fällen zu einer Verwertung der von ihr finanzierten Immobilie kommen. Dasselbe gilt auch bei einem Verstoß gegen die vertraglichen Verpflichtungen und Rahmenbedingungen aus dem Darlehensvertrag. Sofern Sondertilgungen geleistet werden, können ggf. Vorfälligkeitsentschädigungen anfallen.

Der jeweilige Zielfonds muss zukünftig möglicherweise Kreditaufnahmen refinanzieren. Es besteht das Risiko, dass eine Refinanzierung nicht möglich ist, da keine Bank zu einer Refinanzierung bereit ist oder die Konditionen der Refinanzierung ungünstiger als die der bestehenden Finanzierung sind. In Folge dessen kann es zu einer Zwangsverwertung der finanzierten Immobilie kommen oder dazu, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu erheblich höheren Zinsen und Kosten und zu ungünstigeren Bedingungen, als dies unter der ursprünglichen Finanzierung der Fall ist, gefunden werden kann, so dass sich hierdurch signifikante wirtschaftliche Nachteile und Risiken für den Darlehensnehmer bzw. in der Folge für den Fonds ergeben. Die Höhe des Zinssatzes und der sonstigen Konditionen (Tilgung, Sicherheiten usw.) für den Zeitpunkt des Ablaufs von Zinsfestschreibungsfristen bzw. Darlehen sowie für eine etwaige Anschlussfinanzierung wird sich neben den Kapitalmarktbedingungen zu diesem Zeitpunkt u. a. nach den dann gegebenen Vermietungsdetails, den Marktbedingungen für Immobilien im entsprechenden Marktsegment und / oder auch nach den dann geltenden bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen richten. Bei jeder Anschlussfinanzierung, aber auch in bestimmten Fällen unter der bestehenden Finanzierung, können ferner nicht prognostizierte Kosten entstehen, so dass letztlich in den vorstehend genannten Fällen sich die

Liquidität des Zielfonds aufgrund der entsprechenden anteiligen Fremdfinanzierung nachteilig reduziert (sog. negativer Leverage-Effekt).

Im Rahmen der anteiligen Fremdfinanzierung werden marktübliche und zulässige Sicherheiten gewährt. Sollten Fälle auftreten, bei denen es gleich welchen Grundes zu vertraglichen Störungen kommt, die die Nichteinhaltung der darlehensvertraglich vereinbarten Bedingungen, einschließlich der fristgerechten Leistung des Kapitaldienstes an die finanzierende Bank nach sich ziehen, so hat die finanzierende Bank neben weiteren Rechten mitunter das Recht, zwangsweise zu verwerten. Die dargestellten Fälle können aber auch aus anderen Gründen, insbesondere im Zusammenhang mit einer erforderlichen Anschlussfinanzierung, dazu führen, dass Auszahlungen an die Investoren des entsprechenden Zielfonds und bei durchgreifender Betrachtung damit die Anleger der Fondsgesellschaft teilweise oder vollständig entfallen und dass sich die Rentabilität aus einer Beteiligung für die Anleger entgegen der angestrebten Rentabilität deutlich ermäßigt.

(g) Außerplanmäßiger Finanzierungsbedarf

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

(h) Einschränkungen / Risiken bei der Ankaufsprüfung für Immobilien (Due Diligence)

Vor bzw. im Rahmen der Vornahme einer mittelbaren oder unmittelbaren Investition in eine Immobilie werden – gerade auch auf Ebene von Zielfonds – jeweils eine technische

sowie eine rechtliche (Ankaufs-)Prüfung von Experten bzw. Sachverständigen sowie von fachkundigen Beratern durchgeführt. Die Auswahl der einzelnen Investitionen durch die zuständige Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt dabei anhand eines qualifizierten internen Auswahl- und Ankaufprozesses, der insbesondere auch die Vorgaben der Anlagebedingungen und damit die Anlagestrategie und die Anlageziele der Zielfonds bzw. der Fondsgesellschaft umfassend berücksichtigt.

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

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

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

(i) Risiken im Zusammenhang mit dem (ggf. mittelbaren) Erwerb von Immobilien

Bei der Abwicklung von Kaufverträgen über den Erwerb von Immobilien besteht das Risiko, dass abgeschlossene Kaufverträge im Ergebnis nicht vollzogen werden und der Käufer deshalb ggf. kein Eigentum an der Immobilie erwerben kann. In diesem Zusammenhang besteht im Fall der Rückabwicklung von Verträgen für den Käufer, i. d. R. die Zielfonds, bei wirtschaftlicher Betrachtung das Risiko, die bereits verauslagten Transaktionskosten tragen zu müssen. Ferner kann sich der Nichtvollzug des Kaufvertrags negativ auf die Entwicklung des entsprechenden Zielfonds auswirken, da es in entsprechendem Umfang an eingeplanten

Miet-, Pacht- oder sonstigen Erträgen aus der fehlgeschlagenen Investition fehlt.

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

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

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

Auch steuerliche Risiken können sich im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien ergeben.

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

(j) Kostenrisiko

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

Die Höhe solcher finanzieller Kosten und Belastungen wird durch Umstände bestimmt, auf die die Anleger keinen Einfluss haben. In derselben Situation befindet sich auch die Fondsgesellschaft in Bezug auf ihr Investment in die Zielfonds. Dies kann zu weiteren bzw. höheren Kosten führen und die angestrebte Rentabilität der Beteiligung der Anleger tatsächlich signifikant schmälern.

(k) Rechtsänderungsrisiko / Änderungen regulatorischer Rahmenbedingungen / Risiken aufgrund ausländischen Rechts

Änderungen (auch möglicherweise rückwirkend) von Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können sich zum Nachteil der Fondsgesellschaft bzw. der Zielfonds auswirken und die Erträge aus der Vermögensanlage oder ihre Werthaltigkeit vermindern. Aufgrund der vorgesehenen Investitionsstrategie erfolgen auf Zielfondsebene Investitionen in Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften in unterschiedlichen europäischen Ländern. Daher besteht das Risiko der Anwendbarkeit ausländischen Rechts, beispielsweise bei Rechtsstreitigkeiten auf Zielfondsebene, was zu einer schwierigen Durchsetzbarkeit von Ansprüchen bzw. zu höheren Rechtsverfolgungskosten führen kann. Dies kann sich nachteilig auf die Rentabilität der Investition in entsprechende Zielfonds auswirken.

Auf internationaler (insbesondere europäischer) und nationaler Ebene werden umfangreiche und einschneidende zusätzliche Regulierungen und Beschränkungen für Aktivitäten auf den Finanzmärkten, insbesondere für bestimmte Kapitalanlageprodukte sowie für Verwalter von Finanzanlagen gefordert und vorbereitet, die auch Auswirkungen auf geschlossene Investmentvermögen einschließlich der Fondsgesellschaft und deren Verwalter haben können. Da sowohl die Zielfonds als auch die Fondsgesellschaft vergleichbaren Regularien unterliegt, kann sich dieses Risiko auf beiden Ebenen realisieren.

Aufgrund der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) ist u. a. die Beauftragung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Bestellung einer Verwahrstelle erforderlich. Der Geschäftsbetrieb der Kapitalverwaltungsgesellschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft unterliegt gemäß § 20 KAGB einer Erlaubnispflicht, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auch vorliegt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Erlaubnis wieder entzogen wird. Es besteht damit das Risiko, dass ggf. kurzfristig eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft bestellt werden muss, was den Wert der Vermögensanlage erheblich schmälern kann. Ein vergleichbares Risiko besteht für den Maßgeblichen Zielfonds nach Maßgabe der entsprechenden Luxemburger Vorschriften aber generell auch für die anderen Zielfonds. Hierdurch kann es zu geminderten Auszahlungen für die Anleger kommen.

Im Zusammenhang mit den Tätigkeiten einer Kapitalverwaltungsgesellschaft und einer Verwahrstelle fallen Kosten an, sowie anfängliche bzw. laufende Bewertungskosten an. Zum jetzigen Zeitpunkt sind diese in den Annahmen zu den einmaligen bzw. laufenden Kosten der Fondsgesellschaft bereits geschätzt und entsprechend in den Darstellungen zur angestrebten Rentabilität aus einer Kapitalanlage in das vorliegende Beteiligungsangebot insoweit berücksichtigt. Jedoch sind diese Kosten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung für die Dauer der Fondsgesellschaft konkret nicht bezifferbar und können daher über die in den Annahmen enthaltene Schätzung hinausgehen. Da auch die Investitionen der Fondsgesellschaft von der Auslegung des KAGB betroffen sein werden, können weitere Maßnahmen durch die Fondsgesellschaft, die zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund fehlender Verwaltungspraxis der Aufsichtsbehörde noch nicht abschließend absehbar sind, erforderlich werden und zu weiteren Kosten in derzeit unbekannter Höhe für die Fondsgesellschaft führen. Darüber hinaus kann sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft Kosten für Dienstleistungen

Dritter anlässlich der Übernahme und laufenden Wahrnehmung der Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen erstatten lassen.

Diese wenn auch noch nicht näher bezifferbaren Kosten können dazu führen, dass das Gesellschaftsvermögen und damit der Wert der Beteiligung geschmälert wird und / oder dass es zu geminderten Auszahlungen an die Anleger kommt.

(l) Zusätzliche Risiken aus Sicherungsgeschäften

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

(m) Vertragspartner / Bonität der Vertragspartner / Erfüllungsrisiken

Diesem Beteiligungsangebot liegt eine Vielzahl von Verträgen zugrunde. Die Fondsgesellschaft und die vorgeschalteten Zielfonds, in die investiert werden wird, haben bzw. werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge schließen.

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

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

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

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

(n) Inflationsrisiko

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

(o) Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage

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

(p) Quellenangaben

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

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

(q) Risiken verbunden mit zukunftsbezogenen Aussagen

Die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen zukunftsbezogenen Aussagen beruhen auf einer Reihe von Annahmen

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

(r) Risiken verbunden mit der Verwahrstelle

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

Im Zusammenhang mit der Verwahrstelle kann nicht ausgeschlossen werden, dass in oben genannten Fällen oder aus anderen Gründen Risiken für die Fondsgesellschaft entstehen, die in der Folge dazu führen, dass die Anleger teilweise oder vollständig ihren Beteiligungsbetrag nebst Ausgabeaufschlag verlieren.

6.3.2 Immobilienspezifische Risiken

Gemäß dem vorliegenden Fondskonzept investiert die Fondsgesellschaft, voraussichtlich über entsprechende Zielfonds, in gemäß Anlagebedingungen definierte Immobilien bzw. Immobilienanlagen. Gleiches gilt für den Maßgeblichen Zielfonds und wird wohl auch für die restlichen Zielfonds Anwendung finden. Zu den immobilienspezifischen Risiken im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots gehören daher Standort-, Objekt- und Marktgegebenheiten. Dazu zählen u. a. die Umgebung, Konjunktüreinflüsse, Gebäudequalität, die regionale und überregionale Wettbewerbssituation, die Mieter, Veränderungen des Mietniveaus und der Kosten sowie Insolvenzen von Vertragsparteien. Zudem beeinflussen Veränderungen der Finanzmärkte und der Finanzierungsmöglichkeiten sowie Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Verwaltungspraxis die Entwicklung der entsprechenden Immobilienstandorte bzw. die Nutzbarkeit der Immobilien. Zu immobilienspezifischen Risiken zählen auch die in vorstehendem Abschnitt 6.3.1 (lit. i) dargestellten Risiken im Zusammenhang mit dem (ggf. mittelbaren) Erwerb der Immobilien und deren Bewirtschaftung.

Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken, die das Ergebnis der Fondsgesellschaft und damit die möglichen Auszahlungen an die Anleger bzw. die Rentabilität der Beteiligung aus Sicht der Anleger negativ beeinflussen können, stellen keine abschließende Aufzählung dar. Neben den nachfolgend dargestellten immobilienspezifischen Risiken sind insbesondere auch die bereits vorstehend in Abschnitt 6.3.1 und die in den Abschnitten 6.3.3 bis 6.3.5 dargestellten Risiken von Relevanz:

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

Es ist nicht auszuschließen, dass die Fondsgesellschaft – bei durchgreifender und wirtschaftlicher Betrachtung über die Zielfonds bis zu den jeweiligen Immobilien – für bestehende und künftige Umweltbelastungen der Immobilien, z. B. aus Altlasten oder schädlichen Baustoffen, einzustehen hat. Insbesondere können die Fondsgesellschaft (indirekt) Beseitigungskosten für Umweltschäden treffen. Zwar werden im Rahmen der technischen Ankaufsprüfung die Immobilien üblicherweise u. a. auf den Einsatz gesund-

heitsgefährdender Materialien überprüft, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Prüfungen nicht alle entsprechenden Materialien entdeckt werden oder dass sich durch zukünftige Rechtsänderungen (z. B. durch Klassifizierung weiterer Substanzen) eine Situation ergibt, unter der Materialien, die nach aktueller Rechtslage in der betroffenen Immobilie verbleiben können, zukünftig aus dieser entfernt werden müssen, mit der Folge, dass der Fondsgesellschaft bei anteiliger und wirtschaftlicher Betrachtung entsprechende Aufwendungen und Kosten entstehen, die aus heutiger Sicht jedoch nicht bezifferbar sind. Im Verhältnis zu den Mietern in den Immobilien kann es bei Eintritt derartiger Fälle zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen kommen; auch die Kündigung von Mietverträgen ist in solchen Fällen nicht ausgeschlossen. Damit können der Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher und durchgreifender Betrachtung aus Umweltbelastungen (anteilig) Nachteile drohen, bis hin zum Verlust des wirtschaftlichen Werts der Immobilie und im Ergebnis aus Sicht der Anleger damit auch ein teilweiser oder vollständiger Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag.

Baugenehmigungen können im Nachgang zu ihrer Erteilung von Dritten angefochten oder von den Behörden zurückgenommen werden. Aus einer etwaigen Unwirksamkeit von Baugenehmigungen und dem Erfordernis einer Neugenehmigung können sich signifikante Werteinbußen und Mietausfälle bis hin zur Kündigung von Mietverträgen ergeben.

Immobilien können weiterhin mit Baumängeln behaftet sein. Sollten Baumängel an Immobilien auftreten, die im Rahmen der technischen Prüfungen nicht erkannt oder falsch eingeschätzt wurden bzw. vertraglich nicht ausreichend geregelt worden sind, oder vorhandene Baumängel nicht innerhalb der Gewährleistungs- und kaufvertraglichen Regelungen aufwandsneutral zu beheben sind, können sich signifikante Werteinbußen und Mietausfälle bis hin zur Kündigung von Mietverträgen ergeben. Mögliche unentdeckte Schäden an Immobilien sind der Höhe nach oder hinsichtlich des Zeitpunkts ihrer Entdeckung nicht bestimmbar. Insoweit trägt letztlich die Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher und durchgreifender Betrachtung (anteilig) ein nicht bezifferbares Baumängelrisiko.

In diesen Fällen ist nicht auszuschließen, dass Auszahlungen an die Anleger gekürzt oder ausgesetzt werden müssen oder dass aus Sicht der Anleger ein teilweiser oder vollständiger Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag eintritt.

(b) Marktentwicklung

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst.

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

(c) Instandhaltung und Instandsetzung / Schönheitsreparaturen / Revitalisierung

Bei Anschlussvermietungen oder -verpachtungen durch Ablauf von Mietverträgen oder ggf. wegen Ausfalls von Mietern, vor einem Verkauf oder während der Bewirtschaftungsphase können höhere Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung oder Schönheitsreparaturen erforderlich werden, als dies zum Ankaufszeitpunkt – auch von den Zielfonds – kalkuliert und in die Rentabilitätsberechnungen

aufgenommen wurde. Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Regelungen zur Instandhaltung und Instandsetzung oder zu Schönheitsreparaturen in den Mietverträgen rechtlich angegriffen werden und von Gerichten als nicht wirksam angesehen werden. Zusätzliche Risiken können auch dann entstehen, falls Mieter ihren mietvertraglich vereinbarten Anteil der Instandhaltungskosten im Wege der Umlage der Mietnebenkosten nicht tragen oder falls hierüber Streitigkeiten mit der Folge entstehen, dass derartige Kosten letztlich teilweise oder ganz vom Vermieter zu tragen sind. Zum Ankaufszeitpunkt werden üblicherweise die über die nächsten Jahre denkbaren Investitionen im Rahmen der technischen Begutachtung analysiert und die Ergebnisse fließen in die Kalkulation – auch der Zielfonds – zum Ankaufszeitpunkt mit ein. Falls die im Rahmen der entsprechenden Ankaufskalkulation berücksichtigten Ansätze für vom Vermieter zu tragende Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen oder Umbaumaßnahmen nicht ausreichend sind, müssen etwaige Mehraufwendungen, die in bestimmten Fällen auch in erheblichem Umfang anfallen könnten, ggf. aus der Liquiditätsreserve entnommen oder über Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Dieses kann nicht oder nur zu ungünstigen Bedingungen verfügbar sein. Dies kann bei wirtschaftlicher und durchgreifender Betrachtung zu einem teilweisen oder vollständigen Entfall von Auszahlungen bzw. Kapitalrückflüssen an die Anleger auch zu einer gravierenden Reduktion des Werts der Beteiligung des Anlegers führen.

(d) Versicherungen / zufälliger Untergang

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

Das nicht versicherbare Risiko des zufälligen Untergangs (z. B. Kriegseinwirkung) oder andere nicht versicherbare bzw. versicherte Risiken sowie das Risiko der vollständigen oder teilweisen Zerstörung der entsprechenden Immobilien und des langfristigen Nutzungs- und Einnahmefalls aus den Immobilien trägt bei wirtschaftlicher und durchgreifender Betrachtung (anteilig) letztlich die Fondsgesellschaft. In derartigen Fällen ist der teilweise oder vollständige Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag des Anlegers nicht auszuschließen.

(e) Vermietung, Anschlussvermietung

Die Anleger tragen das Bonitätsrisiko hinsichtlich der Mieter, die Flächen in den Immobilien der Zielfonds angemietet haben. Sollten Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht unverzüglich oder nicht vollständig nachkommen oder sollten Mieter zahlungsunfähig werden, würde dies zu Einnahmefällen bei den Zielfonds und bei wirtschaftlicher und durchgreifender Betrachtung entsprechend anteilig bei der Fondsgesellschaft führen. Es kann in gravierenden Fällen von Mietausfällen auch nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Einnahmefällen kommen kann, die so erheblich sind, dass die Zielfonds oder ihre vorgeschalteten Immobiliengesellschaften ihren Kapitaldienst unter der ggf. aufgenommenen Fremdfinanzierung nicht leisten können oder andere vertragliche Auflagen verletzen, was dazu führen kann, dass die finanzierenden Banken dazu berechtigt werden, die finanzierten Immobilien zwangsweise mit nachstehend beschriebenen Folgen zu verwerten.

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

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

Sofern Mietverträge vorzeitig beendet werden, trägt der jeweilige Zielfonds bzw. die betreffende Immobiliengesellschaft und bei wirtschaftlicher und durchgreifender Betrachtung (anteilig) die Fondsgesellschaft das Risiko der Anschlussvermietung. Im Rahmen einer Nachvermietung kann es zu nicht kalkulierten Mehrkosten kommen, z. B. durch Mieterzugeständnisse wie (Aus- bzw. Um-)Baukostenzuschüsse bzw. mietfreie Zeiten oder zusätzlichen Renovierungs- oder Revitalisierungsaufwand. Es besteht in solchen Situationen auch das Risiko, dass Mietflächen der betreffenden Immobilien zeitweise oder auch dauerhaft nicht mehr vermietet werden können (Leerstandsrisiko). Hierbei gilt, dass das Risiko umso höher ist, je größer die Flächen sind, die wieder vermietet werden müssen.

Dies würde bei wirtschaftlicher und durchgreifender Betrachtung erhebliche Einnahmeausfälle und Wertverluste der Fondsgesellschaft mit den nachstehend näher beschriebenen Folgen nach sich ziehen.

Es können weiterhin Umbau- und Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Mietflächen der Immobilien, insbesondere zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit, zur Anpassung an neue Standards sowie an geänderte Mietbedürfnisse notwendig werden, und auch ein Umbau mit dem Ziel der Änderung der Nutzungsart von entsprechenden Flächen ist nicht auszuschließen. Es kann daher auch zu erheblichen ungeplanten Revitalisierungsaufwendungen für die betreffenden Immobilien kommen, insbesondere wenn Mieter die Weiterführung oder den Neuabschluss des Mietverhältnisses von einer entsprechenden Instandhaltung / Modernisierung der Mietflächen abhängig machen bzw. wenn das jeweilige Mietobjekt im Rahmen einer erforderlichen

Nachvermietung nicht in der bisherigen Nutzungsart weitervermietet werden kann. Es besteht des Weiteren das Risiko, dass bei erforderlichen Anschlussvermietungen nur geringere Mieten als die zuletzt erzielten bzw. geplanten Mieten durchsetzbar sind oder der Mietvertrag bzw. die Mietverträge aus Sicht des Vermieters ungünstigere sonstige Konditionen enthalten.

Sind erforderliche Anschlussvermietungen nicht oder nicht zu den kalkulierten bzw. angestrebten Konditionen möglich, kann dies bei wirtschaftlicher und durchgreifender Betrachtung erhebliche Folgen auf die wirtschaftliche Situation der Fondsgesellschaft haben.

Mietverträge sehen oftmals regelmäßige Mietanpassungen in vertraglich definiertem Umfang vor, so dass im Rahmen der Ankaufrückstellungen auf Seiten der Zielfonds üblicherweise Annahmen über die Entwicklung der Mieten über den geplanten Haltezeitraum getroffen wurden. Sollte die tatsächliche Entwicklung der Mieten hinter den unterstellten Annahmen zurückbleiben (bspw. weil sich ein anwendbarer Index schlechter entwickelt als angenommen), führt dies zu geringeren tatsächlichen Mieteinnahmen als zum Ankaufrückstellungszeitpunkt kalkuliert. In den vorstehenden Fällen könnten sich erhebliche negative Folgen für die Werthaltigkeit des jeweiligen Anlageobjekts ergeben.

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

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

(f) Veräußerung von Immobilien / Wertentwicklung / Beteiligungsdauer

Da bei der Veräußerung von Immobilien durch die Zielfonds oder deren Immobiliengesellschaften der Verkaufspreis u. a. von der Ertragskraft der jeweiligen Immobilie und damit in erster Linie von der aktuellen Vermietungssituation des Objekts, von der Standortqualität bzw. der zum Zeitpunkt der Veräußerung am Markt bestehenden Nachfrage von Investoren abhängig sein wird, ist nicht vorhersehbar, ob eine Veräußerung (bzw. im betreffenden Fall eine Verwertung durch die finanzierende Bank) zu für die Anleger günstigen Konditionen möglich sein wird. Darüber hinaus

sind die Wertentwicklung der Immobilien und der erzielbare Wiederverkaufspreis auch von heute nicht vorhersehbaren, markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Faktoren abhängig.

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

Die Veräußerung der Immobilien ist üblicherweise durch keinerlei Vereinbarungen gesichert. Insofern besteht zu jedem Zeitpunkt das Risiko, dass die Immobilien nicht veräußert werden können sowie dass angestrebte Verkaufserlöse nicht erzielt werden, so dass hierdurch das tatsächliche wirtschaftliche Ergebnis aus einer Beteiligung an diesem Beteiligungsangebot bei durchgreifender Betrachtung aus Sicht der Anleger letztlich nachteilig ausfällt. Der tatsächliche Nettoveräußerungserlös aus der Veräußerung der unterliegenden Immobilien kann dabei nicht oder nicht wesentlich über den Verbindlichkeiten aus Fremdfinanzierungen für das entsprechende Objekt zum Verkaufszeitpunkt liegen. Dies kann für den Anleger (anteilig) wirtschaftlich zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines geleisteten Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag führen.

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

durch Wertzuwächse bei den Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft kompensiert werden müssen.

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

(g) Risiken durch nicht abgeschlossene Errichtung von Anlageobjekten; Planungsrisiken / Risiken aufgrund von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen

Die Fondsgesellschaft sowie auch die Zielfonds planen, ggf. auch in noch zu errichtende Anlageobjekte (Immobilien) zu investieren.

Es besteht in solchen Fällen das Risiko, dass die für die Errichtung der geplanten Immobilie erforderlichen Mittel und Leistungen nicht oder nicht zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen am Markt erhältlich sind oder die Errichtung überhaupt nicht oder nicht wie geplant durchgeführt werden kann. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die nach Baufertigstellung vorhandenen Mietflächen von den ursprünglich geplanten Flächen abweichen. In diesen Fällen könnte das tatsächliche Ergebnis der Fondsgesellschaft schlechter ausfallen als erwartet bzw. es könnte die geplante wirtschaftliche Strategie überhaupt nicht umgesetzt werden. Auch besteht das Risiko, dass in derartigen Fällen das von den Anlegern eingeworbene Kapital für einen längeren unbestimmten Zeitraum in Bankguthaben angelegt werden würde, obwohl laufende Kosten der Fondsgesellschaft dennoch zu bedienen wären. In solchen Fällen stehen ggf. auch noch erforderliche planerische Maßnahmen in Bezug auf die zu errichtende Immobilie aus. Diese können durch zeitliche

Verzögerungen ebenso wie durch sachliche Veränderungen der planerischen Maßnahmen zu negativen Entwicklungen für die Fondsgesellschaft führen. Dies gilt ebenso für unvorhergesehene Entwicklungen wie etwa einen Anstieg der Baupreise, unvorhergesehene Bodenbeschaffenheiten oder auch Personalausfälle. Ferner können durch eine verspätete Fertigstellung zusätzliche Finanzierungskosten für die Fondsgesellschaft, beispielsweise in Bezug auf Bereitstellungsprovisionen, entstehen.

In diesen Fällen können sich nicht nur angestrebte Auszahlungen an die Anleger verringern, verzögern oder ganz ausfallen, es kann vielmehr der gesamte Bestand der Kapitalanlage gefährdet werden mit der Folge, dass Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

Zudem ist in solchen Fällen zu berücksichtigen, dass sich die für den Bau, den Bestand oder die Nutzung der entsprechenden Immobilie erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Gestattungen als fehlend, unwirksam oder anfechtbar erweisen können mit der Folge, dass Auflagen ergehen und / oder solche Genehmigungen neu beantragt und versagt oder nur mit Auflagen erteilt werden, die Aufwendungen und damit nicht prognostizierte Kosten verursachen. Derartige Umstände können zudem zu Ansprüchen der Mieter bis hin zur fristlosen Kündigung der Mietverträge aus wichtigem Grund führen. Es können aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder verwaltungsrechtlicher Auflagen bzw. Verfügungen zusätzliche Belastungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilie in solchen Fällen eintreten, die zum Zeitpunkt der Ankaufsentscheidung für ein solches Projekt nicht vorhersagbar waren.

(h) Spezifische Risiken betreffend Anlagen in Wohnimmobilien

Zu den Anlagezielen sowie zur Anlagepolitik der Fondsgesellschaft – als auch des Maßgeblichen Zielfonds oder der anderen Zielfonds gehört es, insbesondere in traditionelle und auch alternative wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien zu investieren. Diese Art der Investitionen führt dazu, dass die Fondsgesellschaft bzw. ggf. die Zielfonds neben den allgemeinen immobilienbezogenen Risiken insbesondere auch spezifischen Risiken im Hinblick auf wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien ausgesetzt ist.

Die im Folgenden beispielhaft aufgeführten spezifischen Risiken im Hinblick auf wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien stellen keine abschließende Aufzählung dar.

Obwohl zurzeit generell eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, ist nicht auszuschließen, dass in Zukunft ein Überangebot an Wohnungen entstehen kann. Diese Situation würde die Vermietbarkeit und den Marktwert der Wohnungen der Fondsgesellschaft erschweren bzw. reduzieren und damit auch dessen Rentabilität vermindern. Ein solches Überangebot von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien könnte auch die Möglichkeit, Liegenschaftsverkäufe realisieren zu können, negativ beeinflussen. Die Fondsgesellschaft bzw. ein entsprechender Zielfonds könnte daher gezwungen sein, Liegenschaften nicht oder zu signifikant niedrigeren Preisen zu verkaufen. Dies könnte die Liquidität und / oder die Anlageziele der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen bzw. gefährden.

Es besteht die Gefahr, dass einzelne Wohnungen trotz gekündigter Mietverträge nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen geräumt und somit für einen bestimmten Zeitraum nicht oder nicht ertragsbringend genutzt werden können. Dies führt zu einer Verminderung der Rentabilität der wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien und hat ggf. auch Auswirkungen auf den Wert des entsprechenden Fondsvermögens und könnte die Anlageziele beeinträchtigen bzw. gefährden.

Die Wertentwicklung von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien ist je nach Standort sehr unterschiedlich und unterliegt an den einzelnen Standorten zyklischen Bewegungen. Die Bewertung der Immobilien der Fondsgesellschaft bzw. entsprechenden Zielfonds erfolgt nach oben genannten Grundsätzen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine spätere Bewertung zu einem ggf. auch signifikant niedrigeren Preis führt oder dass ein Verkauf zu einem Wert unter der Bewertung erfolgt bzw. erfolgen muss.

Durch Maßnahmen der Gesetzgeber (z. B. Mietpreisbremse, Mietendeckel etc.) können die erzielbaren Mieten und auch der Wert der erworbenen Wohnimmobilien sinken.

Konjunkturelle Schwankungen können die Vermietbarkeit und / oder Verwertbarkeit der Immobilien negativ beeinflussen und damit die angestrebten Erträge der Fondsgesellschaft bzw. der entsprechenden Zielfonds verringern oder ganz ausschließen. Diese können sich unmittelbar nachhaltig auf den Wert des Fondsvermögens auswirken.

(i) Spezifische Risiken betreffend Anlagen in auch gewerblich genutzte Immobilien

Zu den Anlagezielen sowie zur Anlagepolitik des Fonds bzw.

von ausgewählten Zielfonds (insbesondere dem Maßgeblichen Zielfonds) gehört es mitunter, in gemischt genutzte Immobilien mit Gewerbeanteil (z. B. mit Nutzungsarten wie Büro, Einzelhandel, Hospitality, Freizeit oder Parken) zu investieren. Diese Art der Investitionen führt dazu, dass die Fondsgesellschaft sowie die Zielfonds neben den allgemeinen immobilienbezogenen Risiken auch spezifischen Risiken im Hinblick auf gewerblich genutzte Immobilien bzw. Nutzungsarten ausgesetzt ist. Die im Folgenden beispielhaft aufgeführten spezifischen Risiken im Hinblick auf gewerblich genutzte Immobilien stellen keine abschließende Aufzählung dar.

Gewerbeimmobilien werden nicht immer an eine große Anzahl von Mietern vermietet, sondern teilweise auch nur an Einzelmietler (Single Tenant) oder einige wenige Hauptmieter. Dadurch ergibt sich das Risiko, dass solch ein (Haupt-) Mieter die vertraglich vereinbarte Miete nicht oder nicht vollständig bezahlt, oder dass er anderen wesentlichen, zum Mietvertrag gehörenden Verpflichtungen wie zum Beispiel mit der Nutzung der Mietobjekte verbundenen Verpflichtungen oder Nutzungseinschränkungen nicht nachkommt. Forderungen der Investitionsvehikel bzw. des (Ziel-)Fonds gegenüber solchen Mietern werden in Gerichtsverfahren möglicherweise nicht (voll) befriedigt. Eine solche Situation kann zu einem Ertragsverlust führen oder dazu, dass die betroffenen Immobilien an Attraktivität und damit an Wert verlieren oder nur mit erheblichem finanziellem Aufwand wieder marktgängig gemacht werden können.

Aufgrund der Erfordernisse im Zusammenhang mit Energie-sparbestimmungen (z. B. in Deutschland einschließlich des Energieeinsparungsgesetzes – EnEG und der entsprechenden Energieeinsparverordnung – EnEV) kann es notwendig sein, strukturelle Veränderungen vorzunehmen und Gewerbeimmobilien auszubauen und nachzurüsten, um die Erfordernisse in Bezug auf zusätzliche Energieeinsparungen und Maßnahmen zur Wärmedämmung zu erfüllen. Auch in anderen Fällen kann eine Verpflichtung zur Nachrüstung bestehen. Darüber hinaus ist es sehr wahrscheinlich, dass die Anforderungen durch zukünftige gesetzliche Neuerungen noch strenger werden (insbesondere durch die EU-Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden). Die Kosten, die aufgrund dieser Anforderungen entstehen, können nicht oder nur teilweise an die gewerblichen Mieter weitergegeben werden. Dies kann negative Auswirkungen auf die Gewinnsituation des (Ziel-)Fonds und die Erträge haben.

Der Verkauf von Gewerbeimmobilien beinhaltet das Risiko uneinbringlicher Forderungen in Bezug auf den Kaufpreis, insbesondere dann, wenn sich der Käufer als nicht ausreichend kreditwürdig erweist. Zudem muss berücksichtigt werden, dass es aufgrund restriktiverer Kreditvergabe durch Banken für interessierte Käufer besonders schwierig werden kann, eine Finanzierung zum Erwerb von Immobilien zu erhalten. Diese Situation kann sich negativ auf die Nachfrage und die aus Verkäufen von Gewerbeimmobilien erzielbaren Verkaufserlöse auswirken.

Die Anlageannahmen werden nachhaltig durch die Entwicklung des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes beeinflusst und insbesondere durch die dortige Nachfrage nach Mietflächen oder Gewerbeeigentum. Daraus resultiert das Risiko, dass Gewerbeimmobilien bzw. -flächen unter Umständen nicht so gefragt sind wie erwartet, und dass die Mieteinnahmen und/oder Verkaufspreise den Vorhersagen nicht entsprechen. Eine verstärkte Anlagetätigkeit des (Ziel-)Fonds in einem bestimmten regionalen Markt kann negative Auswirkungen haben, falls es in der jeweiligen Region zu ungünstigen Entwicklungen im Vergleich zu anderen Märkten kommt.

(j) Spezifische Risiken betreffend Anlagen in Betreiberimmobilien

Betreiberimmobilien, die u. a. auch im Rahmen der Anlagepolitik vom Fonds (ggf. mittelbar und anteilig über Zielfonds) erworben werden können, erstrecken sich regelmäßig auf Pflegeheime, betreutes Wohnen, Boardinghäuser etc. Typisch sind hierbei eher langfristige Miet- oder Pachtverträge, die über die Laufzeit zu einer hohen Vermietungsquote und Ertragssicherheit (bei entsprechender Bonität) führen sollen. Die allgemeine Beurteilung (insbesondere die Planung und Wirtschaftlichkeitsanalyse) solcher Betreiberimmobilien ist erheblich schwieriger als bei einem Bürogebäude oder einem Wohnhaus. Zu beachten sind Faktoren wie die hohe Nutzerausrichtung (Bauweise, Konzeption, Ausstattung), die reduzierte Drittverwendungsfähigkeit, die eingeschränkte Fungibilität und besondere Kostenstrukturen (Sonderausstattung, spezifische Dienstleister). In der Regel handelt es sich dabei um Immobilien bzw. Flächen, die nur von einem oder wenigen Mietern angemietet sind und damit die Wirtschaftlichkeit (zusätzlich zum allgemeinen Marktrisiko) vom Hauptmieter, dessen Geschäftsbetrieb, Bonität und Management abhängig ist. Ein Ausfall des Mieters bzw. Pächters, die entsprechenden Entscheidungen zu Vertragsverlängerungen oder Neuvermietung, Umbauten oder Nutzungsänderungen haben daher weitreichende Auswirkungen auf die Erträge der Fondsgesellschaft (bzw. des

entsprechenden Zielfonds) und können die Anlageziele der Fondsgesellschaft ggf. auch signifikant beeinträchtigen.

(k) Spezifische Risiken der Privatisierung

Soweit die Fondsgesellschaft (ggf. mittelbar und anteilig über Zielfonds) die Privatisierung der (ggf. mittelbar gehaltenen) Immobilien, d. h. die Teilung der Wohnimmobilien in Eigentumswohnungen und den Verkauf dieser Eigentumswohnungen, betreibt, bestehen die besonderen Risiken, dass:

- die Aufteilung der Immobilie in der gewünschten Form nicht durchgeführt werden kann, da z. B. die Abgeschlossenheitsbescheinigung für Flächen nicht erreicht werden kann, da die baulichen Ausführungen von den genehmigten Plänen abweichen;
- die geplanten Verkaufsstarts und Abverkaufszahlen in zeitlicher und betraglicher Sicht nicht gehalten werden können, da z. B. Ämter und Behörden Verwaltungsakte erlassen müssen (z. B. auch Anlage von Grundbuchblättern). Daraus können dann wiederum weitere Folgen wie z. B. verzögerte Tilgungen von Fremdkapital oder die Gestellung von Bürgschaften resultieren;
- nach erfolgter Aufteilung die einzelnen Teileigentumseinheiten nicht komplett abverkauft werden können oder nur zu deutlich geringeren Preisen abverkauft werden können;
- nach erfolgter Aufteilung und nach dem Eigentumsübergang der ersten Einheit das gesamte restliche Objekt nicht im Wege des Globalverkaufes ungeteilt, sondern nur als Teileigentumseinheiten verkauft werden kann;
- nach erfolgter Aufteilung die Einflussnahmen nur im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes (oder einer vergleichbaren Rechtsgrundlage) wahrgenommen werden können, indem z. B. auf gesetzliche Fristen und auf Regelungen in der Gemeinschaftsordnung Rücksicht genommen werden muss;
- nach erfolgter Aufteilung Wohngelder je Einheit zu bezahlen sind und diese in der Verfügungssphäre des Verwalters liegen können;
- im Rahmen des Verkaufes einzelner Wohneinheiten Mietvorkaufsrechte zum Tragen kommen, so dass dadurch die ursprünglichen Käufer die Einheiten nicht erwerben können;
- im Rahmen der Wohneinheiten spezielle Regelungen des Kündigungsschutzes zum Tragen kommen können; sowie
- im Rahmen des Verkaufes von unberechtigten Personen Zusagen an Käufer gegeben werden, die aus Gründen der „Marktpräsenz und Marktwirkungen“ eingehalten bzw. nur teilweise revidiert werden können.

Die Verwirklichung vorstehender Risiken kann sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken. Dadurch können sich Auszahlungen an die Anleger verringern, verzögern oder ganz ausbleiben. Ferner können Anleger einen vollständigen oder teilweisen Verlust des eingesetzten Kapitals erleiden.

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

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

(a) Risiken im Fall der Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs

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

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

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

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

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

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

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

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

Die mittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligten Anleger (Treugeber) haften gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft nicht direkt. Sie sind jedoch entsprechend

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

(c) Eingeschränkte Fungibilität / Übertragbarkeit

Für den Handel mit (Treuhand-)Anteilen an der Fondsgesellschaft gibt es keinen funktionsfähigen Markt und es ist derzeit nicht absehbar, dass sich ein solcher Markt entwickelt; die Fungibilität der Vermögensanlage ist somit eingeschränkt. Ein Verkauf der Beteiligung durch den Anleger während der Laufzeit ist nicht gewährleistet. Ferner kann die Fungibilität auch durch die steuerliche Situation beschränkt sein. Soweit die Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar über andere Personengesellschaften (z. B. geschlossene Immobilienfonds in der Rechtsform einer GmbH & Co. Investment-KG) in Immobilien investiert, ist nicht ausgeschlossen, dass eine Veräußerung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft auf Ebene des Anlegers als gewerblicher Grundstückshandel gewertet wird, was zu erheblichen steuerlichen Nachteilen des Anlegers im Hinblick auf die Beteiligung und sonstige Immobiliengeschäfte des Anlegers führen kann.

Des Weiteren ist jede Übertragung bzw. Verfügung in sonstiger Weise über den (Treuhand-)Anteil an der Fondsgesellschaft durch den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft (für Treuhandanteile haltende Anleger in Verbindung mit dem Treuhandvertrag) beschränkt. Beabsichtigte Übertragungen bzw. Verfügungen in sonstiger Weise sind vorab der Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich anzuzeigen. Die zur Übertragung bzw. Verfügung in sonstiger Weise erforderliche Zustimmung kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn infolge der Übertragung des bzw. Verfügung über den Gesellschaftsanteil:

- eine von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ausgeschlossene natürliche oder juristische Person oder Personenzusammenschlüsse Gesellschafter würden;

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

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

(d) Versäumnis von Fristen / verspätete Gutschrift des Anlagebetrags

Kommt ein Anleger als Treugeber oder Kommanditist seinen Zahlungsverpflichtungen nicht rechtzeitig und vollständig nach, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Treuhandkommanditist von der Beitrittsvereinbarung mit dem säumigen Anleger zurücktreten. Anstelle des Rücktritts kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Gesellschafters unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5 % Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Gesellschafter der Fondsgesellschaft die diesbezüglichen Kosten zu ersetzen. Bei nicht fristgerechter Einzahlung der Einlagen können dem in Verzug geratenen Gesellschafter zudem Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt. Wird die vom Treugeber gezeichnete Pflichteinlage aufgrund einer nur teilweisen Leistung von der Fondsgesellschaft herabgesetzt, so kommt ein Treuhandvertrag nur im Hinblick auf den herabgesetzten Kapitalanteil zustande. Somit besteht für den Anleger die Gefahr, zusätzliche Kosten zahlen zu müssen

oder nur einen geringeren als den gezeichneten Betrag in die Fondsgesellschaft investieren zu können.

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

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

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

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

(f) Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts

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

Aus dem Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts können sich erhebliche Liquiditätsrisiken für den Anleger ergeben, da dieser nicht oder nicht in dem geplanten Umfang seine Beteiligung kündigen bzw. über den entsprechenden Abfindungsanspruch verfügen kann, so dass die entsprechenden Mittel nicht sofort für andere Zwecke des Anlegers zur Verfügung stehen. Hieraus ergibt sich ein

entsprechend hohes Liquiditätsrisiko für Anleger, die auf eine sofortige Auszahlung ihrer Investition angewiesen sind. Darüber hinaus sind mit dem Abfindungsanspruch die in dem Abschnitt „Ausschluss von Anlegern / Beschränkung der Abfindung / Liquiditätsbelastung für die Fondsgesellschaft durch Abfindungsverpflichtungen“ genannten Risiken verbunden.

(g) Geschäftsführung, Geschäftsbesorgung und

Beschlüsse / Minderheitenrisiko / Interessenkonflikte

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

Es können sich zwischen Vertragspartnern Interessenkonflikte und damit nachteilige Entscheidungen für die Fondsgesellschaft und ihre Gesellschafter (Anleger) ergeben. Aufgrund von personellen, geschäftlichen oder kapitalmäßigen Verflechtungen zwischen einzelnen Vertragspartnern ergibt sich – ggf. trotz entsprechender Vorkehrungen wie Interessenkonfliktregelungen, vertraglicher Bestimmungen und Absicherungen bzw. trotz Beaufsichtigung durch staatliche Aufsichtsbehörden – regelmäßig ein erhöhtes Risiko von Interessenkonflikten, insbesondere, da die Funktion der Kapitalverwaltungsgesellschaft, des geschäftsführenden Kommanditisten und auch die Treuhandfunktion insgesamt durch die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wahrgenommen wird. Zudem ist die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH auch in Vermögensgegenstände investiert bzw. für Fonds und / oder dessen Organe und / oder Dienstleister tätig, in die gemäß dem vorliegenden Fondskonzept investiert wurde bzw. investiert werden wird (siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 5.2).

Die Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrats der Kapitalverwaltungsgesellschaft üben darüber hinaus, wie in Abschnitt 2.3 vorstehend im Detail dargestellt, auch

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

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

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

Durch vorgenannte Risiken kann es zu einer Schlechtführung bzw. -verwaltung und damit für den Anleger zu geringeren Ausschüttungen / Entnahmen bzw. geringeren Rückflüssen an die Anleger als im Rahmen des Beteiligungskonzepts angestrebt kommen. In gravierenden Fällen ist auch der teilweise oder vollständige Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag für die Anleger nicht auszuschließen.

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

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

Die Fondsgesellschaft kann die Anlagebedingungen mit Genehmigung der BaFin ändern (siehe Abschnitt 5.4 „Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann“). Durch eine Änderung der

Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen sowie die Anlagestrategie bzw. -politik für die Fondsgesellschaft ggf. nachteilig geändert werden. So können sich auch die der Fondsgesellschaft zu belastenden Kosten durch eine derartige Änderung der Anlagebedingungen erhöhen.

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

(i) Vertraulichkeit und Kommunikationsmöglichkeiten unter Anlegern

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

(j) Risiken in Bezug auf den Treuhandkommanditisten

Die Anleger halten ihre wirtschaftliche Beteiligung an der Fondsgesellschaft regelmäßig auf Grundlage des Treuhandvertrags mittelbar durch den Treuhandkommanditisten.

Dadurch sind die Anleger dem Risiko der nicht erwartungsgemäßen Vertragserfüllung seitens der Treuhandkommanditisten ausgesetzt, insbesondere im Hinblick auf die Weiterleitung des Anlagebetrags an die Fondsgesellschaft bzw. der Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Treugeber und die weisungsgemäße Wahrnehmung der Treugeberinteressen in der Fondsgesellschaft. Es bestehen in diesem Zusammenhang aufgrund der Konzeption des Beteiligungsangebots bzw. der Tatsache, dass die Funktionen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Geschäftsführung

der Fondsgesellschaft sowie des Treuhandkommanditisten in einer Person, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, gebündelt sind, ggf. Interessenkonflikte mit der Folge, dass den Anlegern hieraus Nachteile und Risiken entstehen (siehe hierzu auch den vorstehenden Abschnitt 6.3.3 lit. g)). Für den Fall der Insolvenz des Treuhandkommanditisten ist gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft vorgesehen, dass der Treugeber die Übertragung der von ihm treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile auf sich verlangen kann.

Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Interessen der Treugeber in einem solchen Fall beeinträchtigt werden.

Durch eine nicht erwartungsgemäße Vertragserfüllung seitens des Treuhandkommanditisten können den Anlegern Auszahlungen entgehen, selbst wenn sie von der Fondsgesellschaft geleistet werden.

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

(k) Widerruf von Beteiligungen

Dem Anleger kann nach deutschem Recht als Verbraucher ggf. die gesetzliche Möglichkeit eines Widerrufs offenstehen. Wird ein Widerrufsrecht wirksam ausgeübt, hat die Fondsgesellschaft den dem Anleger zustehenden Rückgewähranspruch aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft zu erfüllen. Sofern die Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung des Widerrufsrechts nicht über ausreichende Mittel zur Rückzahlung der vom Anleger gewährten Mittel verfügt, besteht das Risiko, dass der Anleger seine gewährten Mittel nicht oder nicht in vollem Umfang zurückerhält. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt – insbesondere durch einzelne Gerichte oder aufgrund dann gefestigter Rechtsprechung – festgestellt wird, dass die Widerrufsbelehrung und / oder die Verbraucherinformationen nicht den gesetzlichen Anforderungen genügen / genügt und / oder nicht wirksam erfolgt / mitgeteilt sind / ist und dadurch das Widerrufsrecht eines Anlegers – unter Umständen auch nach sehr langer Zeit – nicht erloschen ist. Insofern besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere Anleger zu einem späteren Zeitpunkt – insbesondere nach Abschluss des Angebots der Beteiligung an der Fondsgesellschaft – wirksam den Widerruf ihrer Beteiligung erklären. In diesem Fall wäre die Fondsgesellschaft verpflichtet, dem widerrufenden Anleger die ihm in diesem Fall zustehenden Forderungen zu

erstatten. Diese Konsequenz der Ausübung eines späteren Widerrufs (nach Abschluss des Angebots) hätte negative Auswirkungen auf die für Auszahlungen zur Verfügung stehende Liquidität. Es kann sein, dass in solch einem Fall die Auszahlungen reduziert oder ausgesetzt werden müssen und / oder – insbesondere für den Fall des Widerrufs durch eine größere Anzahl von Anlegern – die Fondsgesellschaft ihren fälligen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht in voller Höhe nachkommen kann. Auch eine Insolvenz der Fondsgesellschaft kann in solch einem Fall eintreten. Für die in der Fondsgesellschaft verbleibenden Anleger kann dies eine auch erhebliche Verminderung der Rentabilität ihrer Beteiligung und in gravierenden Fällen den teilweisen oder vollständigen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

(I) Insolvenz der Fondsgesellschaft / keine Kapitalgarantie

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

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

6.3.4 Steuerliche Risiken

(a) Allgemeines steuerliches Risiko

Das dem vorliegenden Beteiligungsangebot zugrunde liegende steuerliche Konzept basiert auf der geltenden Rechtslage in der Bundesrepublik Deutschland, den bekannten und einschlägigen Gerichtsurteilen sowie der Praxis der Finanzverwaltung, soweit diese ihre Auffassung veröffentlicht hat, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die zugrunde liegende Rechtslage und / oder Verwaltungsauffassung während der Laufzeit der Vermögensanlage ändern und dies signifikante Korrekturen in der Besteuerung der Fondsgesellschaft, der Anlagen

der Fondsgesellschaft oder der Anleger zur Folge hat. Eine Änderung von Steuergesetzen, ihrer Auslegung durch die Gerichte oder ihrer Anwendung durch die Finanzverwaltung kann unter Umständen auch rückwirkend erfolgen und zu einer nachteiligen Besteuerung für den Anleger führen. Weiterhin können neue Steuern oder bisher nicht erhobene Steuern (z. B. Vermögensteuer) wieder eingeführt werden. Derartige Änderungen oder Steuern können daher negative Auswirkungen auf den im Rahmen dieses Beteiligungsangebots angestrebten Kapitalrückfluss nach Steuern haben und zu einer steuerlichen Mehrbelastung für den Anleger führen. Über die endgültige Höhe des steuerlichen Ergebnisses wird erst im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung (Betriebsprüfung) abschließend entschieden, so dass Steuerbescheide bis zum Ablauf der jeweiligen Festsetzungsfrist noch geändert werden können. Dies gilt umso mehr angesichts der langfristigen Beteiligung des Anlegers und der Tatsache, dass die dargestellten Besteuerungsfolgen nicht durch eine verbindliche Auskunft abgesichert sind und die Finanzverwaltung in jedem Veranlagungszeitraum eine abweichende Entscheidung über die Besteuerung treffen kann. Steuernachzahlungen wären dann ggf. zu verzinsen. Diese Ausführungen gelten entsprechend für die Besteuerung des PATRIZIA Europe Residential Plus und anderer Zielfonds (einschließlich deren Anlagevehikeln) sowie sonstiger Anlagen der Beteiligungsgesellschaften nach den Steuergesetzen in Luxemburg und anderen Ländern, in denen Immobilienanlagen getätigt werden.

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

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

Das Risiko, dass die Finanzverwaltung die steuerlichen Folgen nicht im Einklang mit dem steuerlichen Konzept beurteilt, sowie das Risiko von Änderungen des Steuerrechts bzw. dessen Auslegung trägt vollständig und allein der Anleger. Für den Eintritt der steuerlichen und wirtschaftlichen Ziele eines Anlegers wird keine Haftung übernommen.

(b) Abschaffung des Abgeltungsteuersatzes

Anleger, die als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft in ihrem steuerlichen Privatvermögen halten (Privatanleger), erzielen Kapitaleinkünfte in Form von Investmenterträgen, soweit die Fondsgesellschaft in den Maßgeblichen Zielfonds investiert. Investmenterträge unterliegen – wie andere Kapitaleinkünfte – dem Abgeltungsteuersatz von 26,375 % (einschließlich Solidaritätszuschlag) sowie ggf. der Kirchensteuer.

Nach dem Koalitionsvertrag plant die Bundesregierung, den Abgeltungsteuersatz auf Zinserträge mit der Etablierung des automatischen Informationsaustausches abzuschaffen sowie Umgehungstatbestände zu verhindern. In diesem Fall würden die progressiven Einkommensteuersätze von bis zu 47,475 % (einschließlich Solidaritätszuschlag) sowie ggf. der Kirchensteuer greifen.

Es liegen hierzu derzeit keine Umsetzungsvorschläge vor. Daher ist unklar, ob nur für Zinsen oder auch für Investmenterträge und andere Kapitalerträge der Abgeltungsteuersatz abgeschafft werden soll. Soweit der Abgeltungsteuersatz abgeschafft wird, kann dies zu einer höheren Steuerbelastung für Privatanleger führen. Allerdings sind nach dem steuerlichen Konzept die Investmenterträge aus der Anlage in den Maßgeblichen Zielfonds zu 80 % von der Besteuerung freigestellt (in Bezug auf die diesbezüglichen Voraussetzungen und Risiken wird auf Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ und den Buchst. (d) in diesem Abschnitt 6.3.4 verwiesen).

(c) Steuerliche Transparenz der Beteiligungsstruktur

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

werden, in der er keine Liquiditätszuflüsse aus der Beteiligung erhält. Auch ist es möglich, dass der Anleger aufgrund der mittelbaren Beteiligung an dem PATRIZIA Europe Residential Plus steuerpflichtige Erträge in Form der Vorabpauschale – denen kein Liquiditätsfluss gegenübersteht – zu versteuern hat. Kapitalrückzahlungen des PATRIZIA Europe Residential Plus, d. h. Ausschüttungen, die aus dem Kapital und nicht aus Gewinnen gespeist werden, die den Anleger über die Fondsgesellschaft anteilig zugerechnet werden, werden wie Gewinnausschüttungen besteuert.

(d) Teilfreistellung

Nach seiner steuerlichen Konzeption soll der PATRIZIA Europe Residential Plus als sog. Auslands-Immobilienfonds qualifizieren. In diesem Fall sind die den Anlegern zuzurechnenden Investmenterträge, d. h. Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne, zu 80 % von der Einkommensteuer befreit. Ob diese sogenannte Teilfreistellung für Auslands-Immobilienfonds greift, hängt von formellen und materiellen Voraussetzungen ab, die in Abschnitt 10.4 Buchst. (e) dargestellt sind.

Ob die materiellen Voraussetzungen in jedem Kalenderjahr erfüllt sein werden und der PATRIZIA Europe Residential Plus damit als Auslands-Immobilienfonds (oder Immobilienfonds) für diese Zwecke qualifizieren bzw. die Teilfreistellung für Auslands-Immobilienfonds (oder Immobilienfonds) greifen wird, hängt von einer Reihe von Umständen ab – von denen einzelne nicht von dem Verwalter des PATRIZIA Europe Residential Plus kontrolliert werden können. Insbesondere hängt dies von der Auslegung und Handhabung der zugrunde liegenden Bestimmungen des InvStG durch die deutsche Finanzverwaltung bzw. deutsche Finanzgerichte, insbesondere zu der Bestimmung der Werte der Vermögensgegenstände, sowie der tatsächlichen Entwicklung ihrer Verkehrswerte ab.

Auch aus den oben genannten Gründen kann daher keine Garantie übernommen werden, dass der PATRIZIA Europe Residential Plus in jedem Kalenderjahr als Auslands-Immobilienfonds (oder als Immobilienfonds) qualifizieren wird und die Regeln über die Teilfreistellung für Auslands-Immobilienfonds (oder für Immobilienfonds) greifen werden. Sofern die Regeln über die Teilfreistellung nicht greifen, unterliegen die Investmenterträge in voller Höhe der Einkommensteuer. Sofern sich der anwendbare Teilfreistellungssatz ändert (z. B. von dem Teilfreistellungssatz für einen Auslands-Immobilienfonds zu dem Teilfreistellungssatz für einen Immobilienfonds) oder die Voraussetzungen der Teilfreistellung wegfallen, gilt der Investmentanteil an dem PATRIZIA

Europe Residential Plus als fiktiv veräußert und als fiktiv angeschafft. Als Veräußerungserlös und Anschaffungskosten ist dabei grundsätzlich der Rücknahmepreis des Tages anzusetzen, an dem die Änderung des Teilfreistellungssatzes eingetreten ist oder an dem die Voraussetzungen der Teilfreistellung weggefallen sind. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt jedoch nicht in dem oben genannten fiktiven Veräußerungszeitpunkt als zugeflossen, sondern erst zu dem Zeitpunkt, in dem die Fondsgesellschaft den Investmentanteil an dem PATRIZIA Europe Residential Plus oder ein Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft tatsächlich veräußert.

(e) Qualifikation der Einkünfte

Das vorliegende Beteiligungsangebot beruht auf der Annahme, dass die Fondsgesellschaft ausschließlich vermögensverwaltend tätig ist (ebenso wird davon ausgegangen, dass der in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im steuerlichen Privatvermögen hält). Soweit sich die Fondsgesellschaft an Immobilienfonds oder anderen Anlagevehikeln in der Rechtsform von Personengesellschaften (z. B. GmbH & Co. Investment-KG) beteiligt, ist nicht auszuschließen, dass sich deren Tätigkeit als gewerblich darstellt (z. B. wegen gewerblichen Grundstückshandels bzw. Verstoßes gegen die sogenannte „Drei-Objekt-Regel“, vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004 – IV A 6-S 2240-46 / 04, BStBl. I 2004, 434) – auch wenn diese steuerlich als vermögensverwaltend konzipiert wurden. In diesem Fall würden (aufgrund der steuerlichen Infektion) sämtliche Erträge aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft – einschließlich der Einkünfte aus der Beteiligung an dem PATRIZIA Europe Residential Plus – als Einkünfte aus Gewerbebetrieb der Gewerbesteuer auf Ebene der Fondsgesellschaft unterliegen, und auch die Einkünfte aus der Beteiligung an dem PATRIZIA Europe Residential Plus würden auf Ebene der Anleger zu dem progressiven Einkommensteuersatz von bis zu 47,475 % einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. zusätzlich Kirchensteuer (und nicht wie sonst bei steuerlichen Privatanlegern mit dem regelmäßig niedrigeren Abgeltungssteuersatz von 26,375 % einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. zusätzlich Kirchensteuer) besteuert. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung an der Fondsgesellschaft in erheblichem Ausmaß negativ beeinflussen und somit zu nachteiligen Auswirkungen auf die möglichen Erträge nach Steuern aus der Beteiligung des Anlegers bis hin zum Entfall derartiger Rückflüsse aus der Beteiligung führen. Die Gewerbesteuer ist im Rahmen des § 35 EStG zwar pauschal auf die persönliche Einkommensteuer des Anlegers anrechenbar. Dies kann dennoch bei dem Anleger

zu einer höheren steuerlichen Belastung führen, da das Risiko besteht, dass die Gewerbesteuer im Rahmen der persönlichen Einkommensteuer des Anlegers nicht vollständig angerechnet werden kann. Sofern die Fondsgesellschaft also als gewerbliche Personengesellschaft eingestuft würde, würde dies zu einer abweichenden steuerlichen Beurteilung und damit für die Fondsgesellschaft und den Anleger zu einer höheren oder zusätzlichen steuerlichen Belastung führen. Zudem wäre ein eventueller Gewinn aus der Veräußerung von Immobilien, die die Fondsgesellschaft ggf. über an Immobilienfonds oder anderen Anlagevehikeln in der Rechtsform von Personengesellschaften (z. B. GmbH & Co. Investment-KG) erzielt, in jedem Fall – d. h. auch unabhängig von einer sogenannten Spekulationsfrist – bei Privatanlegern steuerpflichtig. Dadurch würde sich auch die Rentabilität der Beteiligung für den Anleger erheblich vermindern. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung aufgrund der Tätigkeit der Fondsgesellschaft, ihrer gesellschaftlichen Zusammensetzung oder der Übernahme von Tätigkeiten von Gesellschaftern für die Fondsgesellschaft gewerbliche Einkünfte festsetzt. Insoweit ergeben sich wie zuvor beschrieben Nachteile aufgrund einer verminderten Rentabilität.

(f) Zurechnung der Einkünfte

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

(g) Behandlung von Aufwendungen und Aufteilung von Anschaffungskosten

Die von der Fondsgesellschaft zu tragenden Aufwendungen werden steuerlich entweder als sofort abzugsfähige Werbungskosten oder als aktivierungspflichtige Kosten behandelt. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung Aufwendungen nicht oder in einer anderen Aufteilung berücksichtigt. In diesem Fall könnten Aufwendungen in geringerem Umfang steuerlich anerkannt werden. Dadurch könnte sich auch die Rentabilität der Beteiligung für den Anleger vermindern.

(h) Verlustausgleichsbeschränkung

Es besteht das Risiko, dass durch die Beteiligung an der Fondsgesellschaft eventuell erlittene steuerliche Verluste einer Verlustausgleichsbeschränkung (z. B. § 15a, § 15b oder § 10d EStG) unterliegen und nicht oder nur einge-

schränkt mit anderweitigen positiven Einkünften des Anlegers verrechnet werden können. In diesem Fall verringert sich das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung an der Fondsgesellschaft für den Anleger.

(i) Gleichverteilungsabrede

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

(j) Erbschaftsteuer

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

Es ist auch nicht auszuschließen, dass aufgrund des geplanten mittelbaren Erwerbs von Auslandsimmobilien auch in ausländischen Staaten eine Erbschaft- und Schenkungsteuerpflicht entstehen kann.

(k) Betriebsprüfung und Rechtsverfolgung

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung abweichend von der steuerlichen Konzeption im Rahmen der Veranlagung der Fondsgesellschaft oder einer nachgelagerten Betriebsprüfung abweichende Festsetzungen trifft, die zu Steuernachteilen, Zinsbelastungen, anderen Zuschlägen und Kosten der Rechtsverfolgung führen können. Entsprechend ist es möglich, dass die für den PATRIZIA Europe Residential Plus und andere Zielfonds (einschließlich deren

Investitionsvehikel) sowie für andere Anlagevehikel zuständigen Finanzbehörden höhere Steuern bzw. Steuernachzahlungen einschließlich Verspätungszuschläge, Zinsen oder andere Nebenleistungen festlegen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Auszahlungen der Anleger und die persönliche Steuerschuld und kann dazu führen, dass der Anleger weiteres, eigenes Vermögen einsetzen müsste.

6.3.5 Maximales Risiko

Die in den vorstehenden Abschnitten dargestellten Erläuterungen beschreiben die wesentlichen einzelnen Risiken, die mit einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft verbunden sind. Die beschriebenen Risikofaktoren können nicht nur einzeln auftreten, sondern sich vielmehr auch gemeinsam realisieren. Dadurch können sich die beschriebenen Auswirkungen auch über die Summe der einzelnen Auswirkungen hinaus verstärken. Dies kann für den Anleger zu erheblich geringeren Rückflüssen als im Rahmen dieses Verkaufsprospekts als angestrebt dargelegt führen, wobei auch ein Verlust des gesamten Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag nicht ausgeschlossen werden kann. Unabhängig von den vorstehend dargestellten Risiken können heute nicht vorhersehbare Entwicklungen das Ergebnis der Beteiligung für die Anleger negativ beeinflussen.

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

6.3.6 Weitere tatsächliche und rechtliche Risiken

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

7. ANTEILE

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

7.1 ANTEILSKLASSEN, ANTEILE MIT UNTERSCHIEDLICHEN RECHTEN

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

7.2 ART UND HAUPTMERKMALE DER ANTEILE

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

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

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

7.2.1 Stimmrechte, Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

Die Anleger haben gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages grundsätzlich das Recht, über alle Angelegenheiten der Fondsgesellschaft Beschlüsse zu fassen, sofern es sich nicht um von dem geschäftsführenden Kommanditisten vorzunehmende Maßnahmen des ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebs im Sinne von § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages handelt bzw. der Gesellschafterbeschluss der gesetzmäßigen Erfüllung der Pflichten des geschäftsführenden Kommanditisten entgegensteht oder die Angelegenheiten gemäß § 2 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugewiesen sind. Über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Fondsgesellschaft hinausgehende Handlungen bedürfen eines zustimmenden Gesellschafterbeschlusses.

Der Beschlussfassung der Gesellschafter unterliegen insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses, ein etwaiger Beschluss über Entnahmen gemäß (und nach näherer Maßgabe des) § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags, die Wahl des Abschlussprüfers gemäß den gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen, die Entlastung von Komplementär und geschäftsführendem Kommanditisten, eine Änderung des Gesellschaftsvertrags (einschließlich

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

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

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

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

- eine Änderung des Gesellschaftsvertrags (mit der Maßgabe, dass die Änderung der Dauer der Gesellschaft der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf) oder weitere Kapitalerhöhungen nach Abschluss der Platzierungsfrist gemäß § 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags,
- der Widerruf der Geschäftsführungsbefugnis und der Generalvollmacht des geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 9 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags,
- die vollständige oder teilweise Einstellung der Tätigkeit der Fondsgesellschaft,
- eine Veräußerung des Gesellschaftsvermögens oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens, soweit nicht gemäß § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags in die Zuständigkeit des geschäftsführenden Kommanditisten und nicht gemäß § 2 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag in die Zuständigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft fallend, sowie

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

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

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

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

Soweit nach dem Gesellschaftsvertrag eine schriftliche Abstimmung oder Zustimmung der Gesellschafter erforderlich ist, steht dem eine internetgestützte bzw. elektronische Abstimmung bzw. Zustimmung gleich. Die Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens nach Art des Umlaufverfahrens gefasst. Das Abstimmungsverfahren ist – sofern nicht gesetzlich abweichend geregelt – einmal jährlich bis spätestens zum 28. Februar eines Jahres, erstmals für das am 31. März 2020 endende Geschäftsjahr durchzuführen. Den Gesellschaftern werden alle zur Teilnahme und Abstimmung erforderlichen Informationen und Dokumente unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Angabe der Tagesordnung in Textform übermittelt. Über das Ergebnis der Abstimmung sind die Gesellschafter durch Niederschrift zu unterrichten. Der Inhalt der Niederschrift gilt als von dem einzelnen Gesellschafter genehmigt, wenn er der Richtigkeit nicht binnen zwei Wochen seit dem Empfang gegenüber der Geschäftsführung schriftlich unter Angabe von Gründen widerspricht.

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

7.2.2 Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte

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

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

Alle Gesellschafter und deren mögliche Vertreter haben über sämtliche Angelegenheiten und Unterlagen der Fondsgesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren. Unterlagen und Informationen betreffend die Fondsgesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, dürfen nur an einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten und für beide Seiten vertrauenswürdigen Dritten (Berater) weitergegeben werden; dieser darf von der Verschwiegenheitspflicht nicht entbunden werden.

7.2.3 Ergebnisbeteiligung, Entnahmen und Liquiditätsüberschuss

Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Fondsgesellschaft, wie es sich nach Berücksichtigung der Vergütung für den Komplementär ergibt, bestimmt sich grundsätzlich nach dem Verhältnis des eingezahlten Kapitalkontos I zum jeweiligen Bilanzstichtag. Abweichend davon werden auf Basis der gesellschaftsvertraglichen Regelungen nach Möglichkeit die Verluste während der Laufzeit der Platzierungsfrist, soweit möglich auch für steuerliche Zwecke, so verteilt, dass sämtliche Gesellschafter entsprechend ihrer vertragsgemäß eingezahlten Einlage gleichgestellt werden. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe der Kapitalanteile übersteigen; eine Ausgleichspflicht gegenüber der Fondsgesellschaft ergibt sich hierdurch nicht; die Vorschriften über die beschränkte Haftung für Kommanditisten (§ 172 HGB) bleiben unberührt. Sonderwerbungskosten sind der Fondsgesellschaft ohne besondere Aufforderung bis spätestens Ende Februar des Folgejahres schriftlich mitzuteilen; anderenfalls ist die Fondsgesellschaft nicht verpflichtet, die Sonderwerbungskosten in der Steuererklärung zu berücksichtigen, und es können zusätzliche Kosten für den jeweiligen Anleger berechnet werden. Dies gilt entsprechend für Sonderbetriebsausgaben und -vermögen. Sollten bei Anlegern Ergebnisse als steuerlich beachtliche Sonderbetriebseinnahmen oder Sonderwerbungskosten entstehen, so sind diese Ergebnisse für steuerliche Zwecke ausschließlich diesen zuzuweisen. Sofern hieraus bei der Fondsgesellschaft Mehrbelastungen resultieren, sind diese von dem verursachenden Anleger zu tragen. Details zu vorstehenden Angaben siehe in § 18 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft.

Soweit die Fondsgesellschaft über freie Liquidität verfügt und die Fondsgesellschaft diese nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter ausschütten (Entnahme).

Ein Beschluss der Gesellschafter erfolgt hierfür nicht. Soweit eine Entnahme von freier Liquidität gemäß vorstehender Regelung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht erfolgt, können die Gesellschafter ggf. über die Ver-

wendung von Entnahmen, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden, entscheiden. Die Gesellschafter nehmen grundsätzlich im Verhältnis des eingezahlten Kapitalkontos I an Entnahmen teil, sofern nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist. An den Entnahmen nehmen die Gesellschafter dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiliger Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht. Entnahmen können dabei auch dann erfolgen, wenn der Kapitalanteil durch Verluste gemindert ist. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, Auszahlungsansprüche eines Gesellschafters mit etwaigen Ansprüchen der Fondsgesellschaft gegen den betreffenden Gesellschafter aufzurechnen.

Soweit auf die an die Fondsgesellschaft geleisteten Zahlungen Kapitalertragsteuer oder eine andere vergleichbare Quellensteuer zu zahlen oder eine solche bereits abgezogen worden ist oder die Fondsgesellschaft aufgrund einer Verfügung der oder Vereinbarung mit den Steuerbehörden Steuern abzuführen hat und diese Steuern nur bestimmte Gesellschafter betreffen, ist der dafür erforderliche Betrag von den auf diese Gesellschafter entfallenden Entnahmen von der Fondsgesellschaft einzubehalten oder der Fondsgesellschaft von den betreffenden Gesellschaftern zu erstatten. Eine Rückgewähr der geleisteten Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten der Fondsgesellschaft bedarf die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Entnahme, die den Wert der Einlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers. Wichtige Details zu vorstehenden Angaben siehe in § 19 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft.

7.2.4 Abfindung

Scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft aus, hat er grundsätzlich Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des

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

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

Die Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft erfolgt zunächst ausschließlich über den Treuhandkommanditisten, jeder Anleger kann seine Treuhandbeteiligung jedoch gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags nach Ablauf der Platzierungsfrist, spätestens aber 1 Jahr nach seinem Beitritt, in eine direkte Beteiligung an der Fondsgesellschaft umwandeln. Voraussetzung für die Umwandlung ist die Erteilung einer Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form an die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Kosten des wechselnden Gesellschafters / Treugebers. Der wechselnde Treugeber hat die durch eine solche Umwandlung entstehenden Kosten zu tragen. Die für den wechselnden Treugeber im Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt 100 Euro.

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

7.2.6 Haftung der Gesellschafter bzw. Treugeber, Ausschluss der Nachschusspflicht

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

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

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

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

der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich zu der Zustimmung des Treuhandkommanditisten auch der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers (Treugebers) (vgl. § 152 Abs. 2 KAGB).

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

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

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

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

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

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

Sollte es in diesem Zusammenhang zu Unstimmigkeiten bzw. Streitigkeiten kommen, hat der Anleger die Möglichkeit, die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. anzurufen und gegen die Fondsgesellschaft ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten.

Daneben steht es dem Anleger immer frei, den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten. Zu Details hierzu siehe auch Abschnitt 4.2 „Schlichtungsverfahren“.

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

7.4.1 Gesamtbetrag, Anzahl der ausgegebenen Anteile, Mindestbeteiligung

Gegenstand dieses Beteiligungsangebots sind Kommanditbeteiligungen. Das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft soll durch den Beitritt von Anlegern und die damit verbundene Ausgabe von mittelbar gehaltenen Kommanditanteilen an der Fondsgesellschaft erhöht werden. Die Anzahl der angebotenen Anteile an der Fondsgesellschaft ist grundsätzlich nicht beschränkt.

Zum Zeitpunkt der Prospektauflegung sind nur Anteile in Höhe von 200.000 Euro von der Fondsgesellschaft ausgegeben, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Gründungskommanditist und als geschäftsführender Kommanditist der Fondsgesellschaft gehalten werden.

Der Mindestbeteiligungsbetrag jedes künftig beitretenden Anlegers muss mindestens 5.000 Euro betragen; höhere Beteiligungsbeträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

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

(a) Ausgabe der Anteile, Kapitalerhöhungen

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

Die Zeichnungsfrist für die auszugebenden Anteile an der Fondsgesellschaft beginnt nach Genehmigung des Vertriebs durch die BaFin und endet bei Vollplatzierung, spätestens mit Ablauf der nachstehend definierten Platzierungsfrist, voraussichtlich zum 31.12.2020, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft berechtigt ist, die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2021 zu verlängern. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat dabei freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils sowie durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bis zum Ende der Platzierungsfrist in einem oder mehreren Schritten zu erhöhen.

Mit der Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung und der Annahme des Angebots des Anlegers zum Abschluss eines Treuhandvertrags durch den Treuhandkommanditisten erhöht sich der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten vorbehaltlich des § 4 Abs. 2 und § 3 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft automatisch, ohne dass es einer weiteren Maßnahme oder Erklärung bedarf.

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

(b) Beitritt zur Fondsgesellschaft (Beitrittsverfahren)

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

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Anlegerbetreuung / Treuhandservice
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg

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

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

Die Beitrittsvereinbarungen werden grundsätzlich in der Reihenfolge ihres zeitlichen Eingangs registriert und angenommen, sofern freies Zeichnungskapital zur Verfügung steht bzw. sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht weitere bzw. abweichende Annahmekriterien nach eigenem Ermessen zugrunde legt. Die Annahme einer Beitrittserklärung kann nicht garantiert werden. Ein Anspruch auf Annahme besteht nicht.

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

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

(c) Ausgabepreis der Anteile

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

(d) Zahlungsweise und -termin; Verzug

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

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

Die Kontoverbindung der Fondsgesellschaft lautet wie folgt:

Kontoinhaber: PATRIZIA GrundInvest
 Europa Wohnen Plus GmbH & Co.
 geschlossene Investment-KG
Bank: Commerzbank AG
IBAN: DE35 7208 0001 0100 2016 10
BIC: DRESDEFF720

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

Anstelle des Rücktritts kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Gesellschafters unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5 % Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Gesellschafter der Fondsgesellschaft die diesbezüglichen Kosten zu ersetzen.

Bei nicht fristgerechter Einzahlung der Kapitaleinlagen können dem in Verzug geratenen Gesellschafter zudem Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt.

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

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

(a) Rückgaberechte / Rücknahme von Anteilen

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

(b) Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund

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

(c) Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft

Ein Gesellschafter kann gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags aus der Fondsgesellschaft durch Gesellschafterbeschluss aus wichtigem Grund ausgeschlossen werden; das Treuhandverhältnis kann außerordentlich beendet werden. Ein wichtiger Grund liegt grundsätzlich dann vor, wenn den übrigen Gesellschaftern unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit dem betreffenden Gesellschafter nicht zugemutet werden kann.

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

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

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

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

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

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

7.5 ANGABEN ZUM JÜNGSTEN NETTOINVENTARWERT

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

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

7.6 ÜBERTRAGUNG, BELASTUNG UND TEILUNG VON ANTEILEN

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

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

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

7.7 EINSCHRÄNKUNG DER HANDELBARKEIT VON ANTEILEN

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

- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat grundsätzlich einer Übertragung des oder sonstigen Verfügung über einen Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil zuzustimmen. Die Zustimmung kann insbesondere bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden.
- Ein wichtiger Grund liegt insbesondere auch dann vor, wenn an Personen übertragen oder zu deren Gunsten in sonstiger Weise verfügt werden soll, die (i) Staatsangehörige der USA sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („Green Card“) sind, (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt / Wohnsitz oder Sitz in den USA haben und / oder (iv) die Beteiligung für

eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA eingehen oder einer solchen anbieten. Vorstehendes gilt gleichermaßen für sämtliche juristischen Personen, und Personenhandelsgesellschaften, sonstige Personenmehrheiten, Stiftungen, Trusts oder sonstige verselbständigte Vermögensmassen, die nach dem Recht eines US-Bundesstaates errichtet sind (jeweils unabhängig davon, ob sie nach dem Recht des jeweiligen US-Bundesstaates selbst Träger von Rechten und Pflichten sein können) und / oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind.

- Ein wichtiger Grund liegt ebenfalls vor, wenn infolge der Übertragung bzw. Verfügung (i) gegen in- oder ausländisches Wertpapier- / Investmentrecht oder sonstiges Aufsichtsrecht verstoßen wird und / oder die Fondsgesellschaft künftig in- oder ausländischem Wertpapier- / Investmentrecht oder sonstigem Aufsichtsrecht unterläge, und / oder (ii) in sonstiger Weise gegen Gesetze oder Rechtsvorschriften verstoßen würde und / oder (iii) wenn sich ein Erwerber nicht nach den Vorschriften des Geldwäschegesetzes in der jeweils gültigen Fassung hinreichend legitimiert und / oder Steuern auf der Ebene der Fondsgesellschaft ausgelöst werden.
- Eine Übertragung kann jeweils nur zum Ablauf des 31.03. eines Geschäftsjahres bzw. zum Beginn des 01.04. eines Geschäftsjahres und nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass der Gesellschafter die beabsichtigte Übertragung bzw. Verfügung der Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich bis zum 28. Februar des betreffenden Jahres unter Beifügung aller für die Übertragung erforderlichen Unterlagen angezeigt hat.
- Jeder Gesellschafter bzw. Treugeber kann über seinen Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil unter Einhaltung der nachstehenden Bedingungen verfügen, sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich zugestimmt hat. Hierunter fallen insbesondere jede Übertragung eines Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils oder eines Teils eines Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils, beispielsweise anlässlich einer Schenkung, Veräußerung oder der Aufnahme neuer Gesellschafter oder Treugeber und, soweit nicht nach diesem Vertrag unzulässig, sonstige Verfügungen über einen Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil sowie die Abtretung von anderen Rechten oder Ansprüchen eines Gesellschafters bzw. Treugebers, die auf seiner Zugehörigkeit zur Fondsgesellschaft beruhen (insgesamt auch als „Verfügungen“ bezeichnet).

- Für die Rechtsnachfolge und Übertragungen im Fall des Todes eines Gesellschafters gilt § 24 des Gesellschaftsvertrags (siehe dazu nachstehenden Abschnitt 7.8).
- Die vollständige oder teilweise Übertragung eines Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht ist nicht gestattet.
- Die Bestellung von Pfandrechten ist grundsätzlich unzulässig, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf schriftlichen Antrag hiervon nach eigenem Ermessen Ausnahmen zulassen kann. Eine Einräumung von dinglichen Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil durch den Gesellschafter bzw. Treugeber ist ebenfalls unzulässig. Gleiches gilt für jede Form von Unterbeteiligungen oder Treuhandverhältnissen, die wirtschaftlich als Unterbeteiligung oder vergleichbar anzusehen ist.
- Die Teilung von Gesellschaftsanteilen zur Übertragung erfordert grundsätzlich die Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Bei Teilung entstehende Gesellschaftsanteile sollen mindestens 5.000 Euro betragen. Beteiligungen müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
- Übertragungen bzw. Teilungen von Treuhandbeteiligungen bedürfen in Ergänzung vorstehender Voraussetzungen jeweils der Zustimmung des Treuhandkommanditisten (§ 8 des Treuhandvertrags).
- Für den Handel mit Beteiligungen an der Fondsgesellschaft gibt es keinen funktionsfähigen Markt und es ist nicht absehbar, dass sich ein solcher Markt entwickelt. Die Fungibilität ist somit eingeschränkt, ein Verkauf der Beteiligung ist nicht gewährleistet (siehe dazu die Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit. c)).

7.8 TOD EINES GESELLSCHAFTERS

Stirbt ein Gesellschafter, wird die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst, sondern fortgesetzt. Die Beteiligung des Gesellschafters geht auf seine Erben über. Soweit die Erben die Beteiligung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder einer Auseinandersetzungsanordnung des Erblassers ganz oder teilweise übertragen, wird der Begünstigte neuer Gesell-

schafter der Fondsgesellschaft. Wenn die Übertragung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder im Rahmen einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zur Folge hat, dass eine Beteiligung nicht entsprechend den Erbquoten der Erben direkt übergeht, bedarf die Übertragung der schriftlichen Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Maßgabe des § 23 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft. Mit Versterben eines Gesellschafters wandelt sich dessen etwaige Beteiligung als (direkter) Kommanditist der Fondsgesellschaft in Treuhandbeteiligungen der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten an der Fondsgesellschaft über den Treuhandkommanditisten. Erklärt ein Erbe, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigter schriftlich gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, dass die Beteiligung als Kommanditist fortbestehen soll, gilt dies als Kündigung des Treuhandvertrags.

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

Der Erbfall ist der Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer müssen sich unter Übernahme der hierfür entstehenden Kosten durch Vorlage eines Erbscheins oder eines Erbnachweises entsprechend § 35 GBO legitimieren. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben zur Wahrnehmung ihrer Rechte aus der Beteiligung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Bestellung schriftlich unter Angabe von Namen und Adresse des Bestellten anzuzeigen. Bis zur Klärung des Erbfalls ruhen die Stimmrechte, und ausstehende Entnahmen werden zurückbehalten. Die Erbunterlagen sind in deutscher Sprache vorzulegen. Andernfalls ist die Fondsgesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmern bzw. Begünstigten die Kosten für eine beglaubigte Übersetzung in Rechnung zu stellen. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, nach eigenem Ermessen Rechtsgutachten zu Fragen einzuholen, die sich aus der ausländischen Staatsan-

gehörigkeit, Ansässigkeit oder ausländischem Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten und deren mögliche Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft ergeben. Sofern die ausländische Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit bzw. der ausländische Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten zu Risiken bzw. Zusatzkosten für die Fondsgesellschaft führen könnte, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten als Gesellschafter abzulehnen, so dass dieser aus der Gesellschaft ausscheidet.

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

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

8. KOSTEN

8.1 AUSGABEPREIS, AUSGABEAUFSCHLAG UND INITIALKOSTEN

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

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

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

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 8,1 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 8,5 % der gezeichneten Kommanditeinlagen und darin sind Vergütungen für die Vermittlung der Kommanditeinlagen von bis zu 8,5 % der gezeichneten Kommanditeinlagen enthalten.

- c) Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch einen Anleger oder ein sons-

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

8.2 VERGÜTUNGEN UND KOSTEN

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

- a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine jährliche Vergütung. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Dieser Ansatz wurde vor dem Hintergrund gewählt, Fehlanreize zu vermeiden und Auszahlungen zeitnah nach Erwirtschaftung und Feststellung an die Anleger auszukehren. Beispielsweise wird so vermieden, dass eine unsachgemäß hohe Liquiditätsreserve vorgehalten wird, um den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft möglichst hoch auszuweisen, um dadurch eine höhere Bemessungsgrundlage für die Vergütungskalkulation zu haben. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine

jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,119 % der Bemessungsgrundlage. Dabei beträgt die Mindestvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe mindestens 11.900 Euro p. a. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält als Liquidator der Fondsgesellschaft während des Liquidationszeitraums maximal eine Vergütung in Höhe von bis zu 150.000 Euro p. a.

- b) Der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär) der Fondsgesellschaft erhält insgesamt eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von bis zu 0,0325 % der Bemessungsgrundlage, maximal jedoch 7.735 Euro inkl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer.
- c) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung durch die Fondsgesellschaft, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind: Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird. Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,5 % bezogen auf ihre geleistete Einlage für den Zeitraum vom Beitritt in die Fondsgesellschaft bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten. Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Fondsgesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

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

Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Gesellschaft zugute.

8.2.2 Vergütungen auf Ebene einer Objektgesellschaft

Auf Ebene einer Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft ggf. beteiligt ist, fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an.

Diese werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus. Die Fondsgesellschaft erhält für die Geschäftsführung bei einer Objektgesellschaft keine Geschäftsführungsvergütung.

8.2.3 Vergütungen, die an die Verwahrstelle zu zahlen sind

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

8.2.4 Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen

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

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

- e) Für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- f) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- g) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von 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 ab Zulassung zum Vertrieb und von Dritten in Rechnung gestellt werden;
- j) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

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

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

8.2.5 Transaktions- und Investitionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Fondsgesellschaft bzw. ggf. ihren Objektgesellschaften die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Belastung der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Belastung der direkt bzw. indirekt gehaltenen Vermögens-

gegenstände der Fondsgesellschaft einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern und Gebühren werden der Fondsgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

8.2.6 Vergütungen, Kosten und Steuern auf Ebene der Zielfonds

Auch auf Ebene der Zielfonds fallen Vergütungen, sonstige Kosten und möglicherweise Steuern an, die ggf. der jeweiligen Zielstruktur und mithin der Fondsgesellschaft belastet werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Bezifferung dieser Kosten nicht möglich, wobei für den Maßgeblichen Zielfonds bestimmte Vergütungen und Kosten bereits definiert sind (Details dazu siehe unter Abschnitt 5.2 dieses Verkaufsprospekts). Beim Erwerb von Anteilen an Ziel-Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die andere Gesellschaft außer den Ausgabeaufschlägen gemäß § 6 Nr. (3) der Anlagebedingungen keine weiteren Ausgabeaufschläge berechnen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Jahresbericht die Vergütung offenzulegen, die der Gesellschaft von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, von einer anderen Verwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Vergütungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

8.3 GESAMTKOSTENQUOTE

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft weist in den wesentlichen Anlegerinformationen, die dem Anleger vor einer Beteiligung als Bestandteil der Verkaufsunterlagen kostenlos zur Verfügung gestellt werden, eine so genannte Gesamtkostenquote aus, die für das relevante Geschäftsjahr bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft innerhalb des Berichtszeitraums zu Lasten der Fondsgesellschaft angefallene Kosten offenlegt und als Quote bezogen auf den durchschnittlichen Wert der Fondsgesellschaft darstellt.

Die Gesamtkostenquote stellt eine einzige Zahl dar, die – sofern verfügbar – auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft basiert. Sofern die erforderlichen Gesamtkosten, beispielsweise im Jahr

der Gründung der Fondsgesellschaft, nicht zur Verfügung stehen, werden diese auf der Grundlage der erwarteten Gesamtkosten geschätzt (Art. 13 KII-VO). Die Gesamtkostenquote umfasst grundsätzlich sämtliche von der Fondsgesellschaft im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft und wird in den wesentlichen Anlegerinformationen unter der Bezeichnung „**laufende Kosten**“ im Sinne von Art. 10 Abs. 2 Buchstabe b der Verordnung (EU) Nr. 583 / 2010 zusammengefasst und wird als Prozentsatz ausgewiesen und im erforderlichen Maße erläutert. Die getragenen bzw. bei der Berechnung der Gesamtkostenquote zu berücksichtigenden Kosten und Zahlungen umfassen daher sämtliche Kosten und Zahlungen für die Verwaltung der Fondsgesellschaft an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, an die Verwahrstelle und an weitere Dritte, einschließlich der Jahresabschlussprüfung sowie der Bewertung der Vermögensgegenstände. Bezüglich der ggf. erfolgsabhängigen bzw. zusätzlichen Verwaltungsvergütungen für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft werden diese, sofern anwendbar, darüber hinaus gesondert als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft angegeben.

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

Wichtiger Hinweis: Wie vorstehend dargelegt, stützt sich die Angabe der Gesamtkostenquote, sofern nicht geschätzt, auf Vorjahreswerte und daher ist, insbesondere auch wäh-

rend der Platzierungsfrist, und für die Dauer der Fondsgesellschaft insgesamt mit erheblichen Schwankungen dieser Angabe von Jahr zu Jahr zu rechnen (Hinweis gemäß Art. 11 Abs. (1) lit. b) KII-VO), wobei dies im Besonderen der Fall sein kann, sofern die Angabe der Gesamtkostenquote auf der Grundlage von Schätzungen erfolgen muss.

8.4 SONSTIGE ANGABEN

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

8.5 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ENTRICHTENDE ETWAIGE KOSTEN UND GEBÜHREN

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

- a) Kosten und Steuern im Zusammenhang mit einer direkten Beteiligung als Kommanditist (z. B. sofern der Anleger eine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung umwandelt): Bearbeitungs- und Registrierkosten einschließlich Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung ins oder Löschung aus dem Handelsregister. Die Kosten fallen in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung an; die Höhe bestimmt sich nach dem Gegenstandswert.
- b) Kosten, Steuern und Nachteile bei der Übertragung, Teilung oder sonstigen Verfügung über einen Kommandit- bzw. Treuhandanteil oder eines Übergangs von

- Todes wegen für den jeweiligen Erwerber (z. B. Käufer, Erbe, Vermächtnisnehmer) und Übertragenden (z. B. Verkäufer, Schenker, Erblasser) (als Gesamtschuldner). Zu diesen Kosten gehören insbesondere
- i) Rechts- und Steuerberatungskosten oder Vermittlungsgebühren,
 - ii) ggf. Bearbeitungs- und Registriergebühren sowie
 - iii) die mit dem Nachweis der Erbfolge oder des Vermächtnisses sowie mit der Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten verbundenen Kosten.
- c) Kosten des Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft in dem Fall, dass ein Anleger seinen Kapitalanteil sowie den Ausgabeaufschlag nicht fristgerecht oder nicht in voller Höhe erbringt und die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen den Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung erklärt. Der Anleger trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten und die der Fondsgesellschaft dadurch entstehenden Schäden. Die Fondsgesellschaft ist zudem berechtigt, ihre Schadenersatzansprüche mit etwaigen Rückzahlungsverpflichtungen zu verrechnen.
- d) Anstelle des Rücktritts kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Anlegers auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5 % Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Anleger die diesbezüglichen Kosten zu ersetzen.
- e) Bei nicht fristgerechter Einzahlung seines gezeichneten Kapitalanteils (Beteiligungsbetrags) nebst Ausgabeaufschlag können dem Gesellschafter außerdem Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt.
- f) Eigene Kosten, die ein Anleger individuell verursacht, sind von ihm selbst zu tragen. Dazu gehören beispielsweise Kommunikations-, Rechts- und Steuerberatungs- sowie Reisekosten, Kosten des Geldverkehrs (einschl. Bearbeitungs- und Bankgebühren), Kosten für einen Bevollmächtigten oder Sachverständigen und / oder persönliche Fremdfinanzierungskosten, Kosten für die Erstellung ausländischer Einkommensteuererklärungen. Anfallen können diese Kosten u. a. für
- i) Ausübung von Mitteilungspflichten oder Informations- und Kontrollrechten (u. a. Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Fondsgesellschaft),
 - ii) Teilnahme an Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft oder für die Beschlussfassung im Wege der schriftlichen Abstimmung,
 - iii) Erteilung von Weisungen an den Treuhandkommanditisten,
 - iv) Beratung bei Veräußerung / Beendigung der Beteiligung,
 - v) Beratung bei einer Gesellschafterinsolvenz,
 - vi) Beratung bei Übertragungen von / sonstigen Verfügungen über Kommanditanteile(n) (z. B. im Wege der Schenkung, Veräußerung, Erbfall),
 - vii) Erstellung der Anlagen zur Erbschaft- bzw. Schenkungsteuererklärung,
 - viii) Erlangung von Ansässigkeitsbescheinigungen,
 - ix) Erstellung von steuerlichen Ergänzungsrechnungen,
 - x) Anträge beim Wohnsitz- oder Betriebsfinanzamt, oder
 - xi) Nachmeldung von individuellen Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben.
- Über die Höhe der vorgenannten Kosten kann – sofern nicht beziffert – keine Aussage getroffen werden, da die Kosten u. a. von den persönlichen Verhältnissen oder der Höhe des Beteiligungsbetrags des Anlegers abhängig sind.

9. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

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

Die Ertragsverwendung der Fondsgesellschaft ist in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft (vgl. § 9 der als Anlage I diesem Verkaufsprospekt beigefügten Anlagebedingungen) in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft geregelt. Der Komplementär der Fondsgesellschaft ist nicht mit einer Einlage an der Fondsgesellschaft beteiligt, somit ist er nicht an Ergebnis und Vermögen der Fondsgesellschaft beteiligt. Somit steht alleine den Kommanditisten bzw. Treugebern der Fondsgesellschaft das Ergebnis und Vermögen der Fondsgesellschaft auf der Grundlage der gesellschafts- und treuhandvertraglichen Bestimmungen zu.

Die Beteiligung der Kommanditisten bzw. Treugeber am Ergebnis der Fondsgesellschaft, wie es sich nach Berücksichtigung der Vergütungen für den geschäftsführenden Kommanditisten, den Komplementär bzw. den Treuhandkommanditisten ergibt, bestimmt sich grundsätzlich nach dem Verhältnis des eingezahlten Kapitalkontos I zum jeweiligen Bilanzstichtag.

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

Die Gesellschafter nehmen grundsätzlich im Verhältnis des Kapitalkontos I an Entnahmen teil. Auszahlungen (Ausschüttungen / Entnahmen) enthalten ggf. auch Kapitalrückzahlungen an die Anleger.

An den Entnahmen nehmen die Gesellschafter im Jahr des Beitritts dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiliger Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht. Ab welchem Zeitpunkt bzw. für welchen Zeitraum tatsächlich erste Ausschüttungen / Entnahmen und damit Auszahlungen an die Anleger möglich sind, hängt wesentlich davon ab, wann und in welchem Umfang die Fondsgesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände investieren kann und wie diese sich entwickeln. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vorgesehen, mögliche Auszahlungen an die Anleger grundsätzlich einmal im Jahr, jeweils für das vorangegangene Geschäftsjahr, vorzunehmen, wobei der Zeitpunkt hierfür formal nicht festgelegt ist. Gemäß der Planung zum Zeitpunkt der Prospekterstellung sollen mögliche Auszahlungen zum 30.06. des Folgejahres erfolgen, im vorliegenden Fall also voraussichtlich erstmals zum 30.06.2020. Sofern sich die Investition in zulässige Vermögensgegenstände verschiebt oder solche nicht in ausreichendem Maße möglich sind, können Auszahlungen ggf. nicht erfolgen und aufgrund auflaufender Kosten weitere wirtschaftliche Belastungen entstehen (siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 6.3.1 lit. a)). Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung ist während der Laufzeit der Fondsgesellschaft mit – ggf. nicht unerheblichen – Schwankungen bezüglich der Höhe von möglichen Auszahlungen an die Anleger zu rechnen. Auszahlungen und Kapitalrückflüsse an die Anleger sind weder garantiert noch können diese im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots vorhergesagt werden, vielmehr werden diese im Wesentlichen aus dem tatsächlichen Ergebnis aus den getätigten Investitionen in zulässige Vermögensgegenstände sowie aus sonstigen relevanten Einflussfaktoren im Rahmen der Investitionen der Fondsgesellschaft resultieren.

Wichtige Risikohinweise hierzu sollten vom Anleger vor einer Beteiligung in Abschnitt 6.3, insbesondere Abschnitt 6.3.1, Abschnitt 6.3.4 bzw. 6.3.5, gelesen und verstanden worden sein.

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

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

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

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

Das Fondskonzept sieht die Anlage des zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals zu mindestens 70 % in Immobilienfonds vor, deren Anlagestrategie überwiegend unmittelbare bzw. mittelbare Investitionen in traditionelle und / oder alternative Wohnimmobilien (einschließlich Studentenapartments, betreutes Wohnen und Pflege, Mikroapartments) an europäischen Standorten vorsieht und / oder in Immobilienfonds, deren Investitionen eine oder mehrere dieser Nutzungsarten beinhalten. Dabei werden für diesen Teil der zulässigen Investitionen der Fondsgesellschaft 60 % des der Fondsgesellschaft für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals in den Maßgeblichen Zielfonds investiert werden, bei dem die Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere als Anlageberater für das Portfoliomanagement fungiert.

Gemäß seiner Anlageziele strebt der Maßgebliche Zielfonds bei durchgreifender Betrachtung an, laufende Einkünfte aus der Vermietung von Immobilien sowie einen Vermögenszuwachs zu erzielen, der durch den Erwerb und die Realisierung von Potenzialen von Immobilien des Fonds und deren Verwertung (einschließlich der Privatisierung) im Rahmen eines aktiven Asset- und Property Managements realisiert werden soll. In diesem Zusammenhang wird über die Fondslaufzeit eine durchschnittliche Gesamrendite von > 5 % p. a. angestrebt, wobei hiervon nach Abschluss der Platzierungs- und Investitionsphase 3,75 % – 4,25 % p. a. an die Investoren dieses Fonds ausgezahlt werden sollen (Ausschüttungsrendite). Diese genannten Rentabilitätskennziffern verstehen sich jeweils bezogen auf den Beteiligungsbetrag an diesem Fonds und nach allen Gebühren, Kosten und Steuern auf Fondsebene – individuelle Kosten und Steuern auf Ebene der Anleger im Zusammenhang mit der Beteiligung an dem Fonds sind nicht berücksichtigt.

Gemäß dem Fondskonzept sollen ergänzend weiterhin mindestens 15 % des zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals in einen oder mehrere weitere Immobilienfonds investiert werden, dessen bzw. deren Anlagestrategie die unmittelbare bzw. mittelbare Investition in eine oder mehrere Immobilien an europäischen Standorten (einschließlich der Bundesrepublik Deutschland) vorsieht, wobei diese Fonds auch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden können.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft strebt dabei als Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge an, dass die Anlageziele der Immobilienfonds, in die konform zur Anlagestrategie investiert wird, bei konzeptgemäßem Verlauf und annahmegemäßer Erreichung dieser Anlageziele kumuliert eine Ausschüttungsrendite aus dem vorliegenden Beteiligungsangebot für die Anleger während der angestrebten Fondslaufzeit und nach Abschluss der Investitionsphase von rd. 3,5 %-4,0 % p. a. (vor Steuern und bezogen auf den jeweiligen Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) sowie eine Gesamtrendite von > 4,5 % p. a. (vor Steuern und bezogen auf den jeweiligen Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) als erreichbar erscheinen lassen. Betreffend den alternativen Investmentfonds PATRIZIA Europe Residential Plus liegen die angestrebten Werte für die Ausschüttungsrendite weitgehend konform und die Gesamtrendite oberhalb der von der Fondsgesellschaft vorstehend dargestellten Renditeziele für Ihre Anleger. Über die weiteren Investitionen in einen oder mehrere anderweitige Immobilienfonds soll gemäß der vorliegenden Planung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und konform zu den Anlagebedingungen vor allem die Ausschüttungsrendite noch optimiert werden.

Es ist während der Laufzeit der Fondsgesellschaft ggf. mit Schwankungen bezüglich der Höhe von möglichen Auszahlungen an die Anleger zu rechnen, so dass in einzelnen Jahren die tatsächlichen Auszahlungen auch deutlich unter oder auch über der vorstehend genannten Bandbreite der angestrebten Ausschüttungsrendite liegen oder in bestimmten Fällen auch ganz unterbleiben können.

Angaben zur steuerlichen Behandlung der angestrebten Erträge

Wichtiger Hinweis: Nachstehende Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf Anleger, die als natürliche

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Person mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Anleger ihren Anteil an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten und diesen Anteil nicht fremdfinanzieren. Aufgrund der ausgeprägten Diversifikation auf Ebene der geplanten, aber abschließend noch nicht feststehenden, Vermögensgegenstände und der dort vorhandenen bzw. geplanten Vielzahl an Immobilien, hinsichtlich der Anzahl der Mieter, der unterschiedlichen Mietvertragslaufzeiten in den Anlageobjekten und dem daher ungewissen zeitlichen bzw. betragsmäßigen Anfall von Kosten und sofern gegeben der Beteiligungsverhältnisse an Objektgesellschaften ist eine belastbare Projektion der steuerlichen Ergebnisse nicht sinnvoll möglich.

Steuerliche Einkunftsart

Anleger, die als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft in ihrem steuerlichen Privatvermögen halten, erzielen konzeptionsgemäß die folgenden Einkünfte:

- Soweit die Fondsgesellschaft in den Maßgeblichen Zielfonds investiert, werden Kapitaleinkünfte in Form von Investmenterträgen erzielt, die dem Abgeltungsteuersatz unterliegen und nach dem steuerlichen Konzept zu 80 % von der Besteuerung freigestellt sind. In Bezug auf die diesbezüglichen Voraussetzungen und Risiken wird auf Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ und Abschnitt 6.3.4 verwiesen.
- Neben der Anlage in den Maßgeblichen Zielfonds wird die Fondsgesellschaft weitere Anlagen gemäß der Anlagestrategie tätigen. Diese weiteren Investitionen der Fondsgesellschaft stehen zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts noch nicht konkret fest. Nach dem steuerlichen Konzept sind jedoch nur solche weiteren Anlagen geplant, die nicht dazu führen, dass die Fondsgesellschaft ihren vermögensverwaltenden steuerlichen Status verlieren würde. Soweit die Fondsgesellschaft – im Rahmen weiterer Investments – in geschlossene Fonds in Personengesellschaftsform investiert, die als vermögensverwaltend gelten, werden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Soweit die Fondsgesellschaft in andere Zielfonds bzw. geeignete Vermögensgegenstände investiert, hängt die Einkunftsart (bzw. hängen die Einkunftsarten) von der Ausgestaltung der Anlage bzw. Anlageinstrumente ab.

- Daneben werden ggf. in geringem Umfang Zinseinkünfte aus der ggf. verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft erzielt, die im Grundsatz als Kapitaleinkünfte qualifizieren.

Steuerliches Ergebnis

Nach dem steuerlichen Konzept unterliegt die Fondsgesellschaft als steuerlich transparente Personengesellschaft nicht selbst der Körperschaft- oder Einkommensteuer und als vermögensverwaltende Personengesellschaft auch nicht der Gewerbesteuer. Eine Besteuerung der Einkünfte erfolgt auf Ebene der Anleger.

Die Besteuerung der dem Anleger anteilig zugerechneten Einkünfte hängt insbesondere von den Investitionen der Fondsgesellschaft und der individuellen steuerlichen Situation des jeweiligen Anlegers ab. Details zur steuerlichen Belastung der Erträge auf der Ebene des einzelnen Anlegers können daher – über die Ausführungen in Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“, auf die verwiesen wird, hinaus – nicht dargelegt werden. Die Besteuerung auf Ebene der Anleger kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass die zugrunde liegenden Immobilienerträge grundsätzlich einer ertragsteuerlichen Vorbelastung auf der Ebene des Maßgeblichen Zielfonds bzw. seiner Investitionsvehikel sowie ggf. auf Ebene anderer Zielfonds und von deren Investitionsvehikeln unterliegen werden. Auch können Quellensteuern und andere Steuern auf die Repatriierung solcher Immobilienerträge in den Investitions- bzw. Quellenländern und in Luxemburg anfallen. Ferner können sich einmalige oder laufende steuerliche Belastungen z. B. durch Grunderwerbsteuern und andere Transfersteuern, Grundsteuern, Umsatzsteuern sowie andere Steuern ergeben, die die Anleger wirtschaftlich zu tragen haben.

9.2 EXEMPLARISCHER INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN (PROGNOSE)

Um dem interessierten Anleger eine durchgreifende wirtschaftliche Betrachtung zu ermöglichen und damit die Übersichtlichkeit und Klarheit zu gewährleisten, wurde der nachfolgend abgebildete – lediglich exemplarische – Investitions- und Finanzierungsplan dargestellt. **Da das Emissionsvolumen und damit der Umfang der möglichen Investitionen der Fondsgesellschaft und auch damit**

Exemplarischer Investitions- und Finanzierungsplan; illustrierende Darstellung;**Rundungsdifferenzen sind möglich – Prognose – ***

	in Euro	in % der Gesamtinvestition
Anschaffungs- und Herstellungskosten	28.857.000	91,7%
Erwerbskosten Fondsanteile	28.740.000	91,3 %
Anschaffungsnebenkosten	117.000	0,4 %
Ausgabeaufschlag und Initialkosten	2.533.000	8,0%
davon Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	2.533.000	8,0 %
Finanzierungskosten	0	0%
Liquiditätsreserve	100.000	0,3%
Gesamtinvestition	31.490.000	100,0%
Eigenkapital	31.490.000	100,0%
davon Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag	31.290.000	99,4 %
Fremdkapital	0	0%
Gesamtfinanzierung	31.490.000	100,0%

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Der Investitions- und Finanzierungsplan ist in einer vereinfachten Darstellung erstellt und hat lediglich einen illustrierenden Charakter. Da das Emissionsvolumen und damit der Umfang der möglichen Investitionen der Fondsgesellschaft und auch damit zusammenhängende Kosten und Aufwendungen erst frühestens zum Ende der Platzierungsfrist feststehen, wird bei der Darstellung beispielhaft von einem platzierten Eigenkapital in Höhe von 30 Mio. Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag und einschließlich der Einlage des Gründungskommanditisten) ausgegangen. Die tatsächlichen Werte können hiervon erheblich nach oben oder unten abweichen. Teilweise handelt es sich um Schätzwerte bzw. um gerundete Werte. Der Anteil des Gründungskommanditisten an der Fondsgesellschaft in Höhe von 200.000 Euro wurde dabei nicht separat ausgewiesen.

zusammenhängende Kosten und Aufwendungen erst frühestens zum Ende der Platzierungsfrist feststehen, wird bei der Darstellung beispielhaft von einem platzierten Eigenkapital in Höhe von 30 Mio. Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag und unter Berücksichtigung der Einlage des Gründungskommanditisten) ausgegangen. Die tatsächlichen Werte können hiervon erheblich nach oben oder unten abweichen. Konzeptgemäß wird davon ausgegangen, dass die Fondsgesellschaft ihre Investitionen und ihre Kosten und Aufwendungen ausschließlich über das Eigenkapital der Anleger finanziert und dass auf Ebene der Fondsgesellschaft kein Fremdkapital aufgenommen wird. Die einzelnen Positionen beruhen auf Schätzungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und, wo möglich, auf geschlossenen oder vorgesehenen Verträgen (z. B. betreffend die Eigenkapitalvermittlung). Abweichungen der tatsächlichen

Werte gegenüber den dargestellten geschätzten Werten wirken sich entsprechend auf die Liquidität der Fondsgesellschaft aus. Die Beträge im Investitions- und Finanzierungsplan werden jeweils inklusive etwaiger nicht abzugsfähiger Vorsteuer ausgewiesen, sofern es sich nicht um Leistungen handelt, die von der Umsatzsteuer befreit sind.

9.2.1 Erläuterung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten setzen sich aus den Erwerbskosten für die Fondsanteile sowie den Anschaffungsnebenkosten, u. a. für rechtliche Beratung und Registrierung, Bewertung und Steuerberatung der Fondsgesellschaft zusammen.

9.2.2 Erläuterung der Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten setzt sich aus den Initialkosten gemäß § 6 der Anlagebedingungen zusammen und enthält die Kosten für die Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag. Der von den Anlegern zu leistende Ausgabeaufschlag wird von der Fondsgesellschaft als Teil der Eigenkapitalvermittlungsprovisionen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder an Dritte im Rahmen der Vermittlung von Anteilen an der Fondsgesellschaft verwendet werden.

9.2.3 Erläuterung der Finanzierungskosten

Finanzierungskosten sind konzeptgemäß nicht geplant. Die Investitionen und Kosten bzw. Ausgaben der Fondsgesellschaft sollen konzeptgemäß über das Eigenkapital der Anleger / Gesellschafter (einschließlich des Ausgabeaufschlags) finanziert werden.

9.2.4 Erläuterung der Liquiditätsreserve

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

9.2.5 Erläuterung des Eigen- und Fremdkapitals

Die Fondsgesellschaft deckt konzeptgemäß ihren weiteren Finanzierungsbedarf über das Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nach freiem Ermessen berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils sowie durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bis zum 31.12.2020 (Platzierungsfrist) in einem oder mehreren Schritten zu erhöhen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2021 zu verlängern.

Die Höhe des Emissionskapitals ist nicht definiert bzw. begrenzt und steht erst zum Ende der Platzierungsfrist konkret fest. Es kann, wie vorstehend ausgeführt, erheblich von den lediglich exemplarisch angenommenen Werten des dargestellten Investitions- und Finanzierungsplans abweichen. Siehe dazu die Hinweise in Abschnitt 6.3.1. lit. a).

9.3 MASSNAHMEN FÜR DIE VORNAHME VON ZAHLUNGEN AN DIE ANLEGER

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

9.4 BISHERIGE WERTENTWICKLUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Eine historische Wertentwicklung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht angegeben werden, da noch keine ausreichende Datenhistorie vorliegt, um eine Wertentwicklung in der Vergangenheit in für den Anleger nützlicher Weise zu präsentieren. Die Fondsgesellschaft wurde erst im (Rumpfgeschäfts-)Jahr der Aufstellung des Verkaufsprospekts durch die Gestattung zum Vertrieb durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zum Investmentvermögen und wirtschaftlich aktiv.

Angaben zur Wertentwicklung werden jedoch – sobald dies möglich ist – im Rahmen der Jahresberichte bzw. während der Platzierungsfrist in den wesentlichen Anlegerinformationen erfolgen.

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

10. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

10.1 VORBEMERKUNG

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

Die Ausführungen geben die für den Anleger wesentlichen steuerlichen Grundlagen für eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft wieder.

Insofern ist zu beachten, dass die Fondsgesellschaft beabsichtigt, konzeptgemäß und auf der Grundlage ihrer Anlagebedingungen, den größten Teil ihrer möglichen Investitionen in den Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus, einen alternativen Investmentfonds nach Luxemburger Recht, zu tätigen; vgl. Abschnitt 5.2 „Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen und Angaben zu bereits konkreten Vermögensgegenständen“ in diesem Verkaufsprospekt. Aufgrund investimentrechtlicher Vorgaben sowie auf der Grundlage der Anlagebedingungen und des Fondskonzepts des hier vorliegenden Beteiligungsangebots soll gemäß den Planungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospekts neben der Investition in den Zielfonds PATRIZIA Europe Residential Plus in weitere Zielfonds bzw. geeignete Vermögensgegenstände gemäß der Anlagestrategie investiert werden. Diese erforderlichen zusätzlichen Investitionen der Fondsgesellschaft stehen zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts jedoch noch nicht konkret fest. Daher stehen – abgesehen von der geplanten Beteiligung an dem Zielfonds PATRIZIA Europe Residential Plus – die steuerlichen Folgen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft nicht im Einzelnen fest.

Die wesentlichen steuerlichen Konsequenzen des Erwerbs, des Haltens und einer Verfügung über den Anteil an der Fondsgesellschaft sind im Übrigen abhängig von den individuellen Verhältnissen des einzelnen Anlegers. Eine umfassende Behandlung sämtlicher steuerrelevanter Auswirkungen auf den Anleger setzt daher die Kenntnis seiner individuellen steuerlichen Situation voraus, welche dem

Anbieter, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, nicht bekannt ist. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen somit auf Annahmen und können eine individuelle steuerliche Beratung des Anlegers durch einen Steuerberater / Rechtsanwalt nicht ersetzen.

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

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

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

10.2 STEUERLICHES FONDSKONZEPT

10.2.1 Steuerliche Transparenz der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft qualifiziert als Personengesellschaft nicht als Investmentfonds (§ 1 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 InvStG). Ihre Einkünfte sind nach den allgemeinen Regeln zu versteuern. Die besonderen für bestimmte Investmentfonds geltenden steuerlichen Vorschriften des Investmentsteuergesetzes finden dementsprechend auf das gegenständliche Beteiligungsangebot jedoch insoweit Anwendung, als sich die Fondsgesellschaft an dem Maßgeblichen Zielfonds PATRIZIA Europe Residential Plus (und ggf. anderen Zielfonds, die in den Anwendungsbereich des InvStG fallen) beteiligt (vgl. unten).

Die Fondsgesellschaft stellt eine transparente Personengesellschaft dar, die für einkommen- und körperschaftsteuer-

liche Zwecke selbst nicht als Steuersubjekt angesehen wird. Vielmehr werden deren Wirtschaftsgüter – vorliegend die Anteile an dem Maßgeblichen Zielfonds PATRIZIA Europe Residential Plus, Anteile an einem oder mehreren weiteren Zielfonds bzw. weitere geeignete Vermögensgegenstände gemäß der Anlagestrategie sowie die Finanzanlagen der Liquiditätsreserve – nach § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO direkt dem Anleger entsprechend seiner direkten bzw. indirekten Beteiligung zugeordnet. Die von der Fondsgesellschaft erzielten Einnahmen werden in der Folge auf Gesellschaftsebene im Wege der einheitlichen und gesonderten Feststellung ermittelt und anschließend dem Anleger gemäß seiner Beteiligungsquote zugerechnet. Der individuelle Ergebnisanteil ist dann bei und von diesem nach den persönlichen Verhältnissen der Einkommensteuer zu unterwerfen. Somit können Steuern auf Ebene der Anleger anfallen, auch wenn diese (noch) keine entsprechende Auszahlung (Ausschüttung / Entnahme) von der Fondsgesellschaft erhalten haben.

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

10.2.2 Steuerliche Behandlung der Treuhandbeteiligung

Die Anleger werden sich zunächst mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen. Bei mittelbarer Beteiligung eines Anlegers über den Treuhandkommanditisten wird aus zivilrechtlicher Sicht nicht der Anleger selbst, sondern der Treuhandkommanditist zum Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Im Verhältnis des Anlegers zum Treuhandkommanditisten stehen die Rechte aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft aber dem Anleger direkt zu (§ 2 Abs. 2 des Treuhandvertrags i. V. m. § 5 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags). Ferner kann der Anleger jederzeit nach Ablauf der Platzierungsfrist, spätestens aber 1 Jahr nach seinem Beitritt, das Treuhandverhältnis kündigen und in die Stellung als Kommanditist wechseln (§ 9 Abs. 4 des Treuhandvertrags in Verbindung mit § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags). Dies hat zur Folge, dass der Treugeber das Geschehen jederzeit beherrscht und wirtschaftlich wie ein unmittelbar beteiligter Gesellschafter gestellt ist. Die Ausgestaltung des Treuhandverhältnisses genügt den Anforderungen des sogenannten Treuhandlasses (BMF-Schreiben vom 01.09.1994 – IV B 3-S 2253a-15 / 94, BStBl. I 1994, 604), so dass das Treuhandverhältnis

für Steuerzwecke transparent ist. Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird dem Anleger (Treugeber) gemäß seiner Beteiligungsquote zugerechnet. Dies hat zur Folge, dass für steuerliche Zwecke der Anleger selbst und nicht der Treuhänder Einkünfte aus der Vermögensanlage bezieht.

10.2.3 Gewerbesteuer

Die Fondsgesellschaft unterhält konzeptionsgemäß keinen Gewerbebetrieb. Gewerbesteuer sollte in diesem Fall nicht anfallen.

10.3 UMSATZSTEUER / ANLEGERBEITRITT

Der Beitritt des Anlegers zur Fondsgesellschaft unterliegt nicht der Umsatzsteuer.

10.4 MITTELBARE ANLAGE IN DEN MASSGEBLICHEN ZIELFONDS PATRIZIA EUROPE RESIDENTIAL PLUS

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, konzeptgemäß und auf der Grundlage ihrer Anlagebedingungen, den größten Teil ihrer möglichen Investitionen in den Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus, einen alternativen Investmentfonds nach Luxemburger Recht, zu tätigen.

Dieser Abschnitt bezieht sich somit auf die Besteuerung des PATRIZIA Europe Residential Plus nach Luxemburger Recht sowie die Besteuerung der Erträge, die die Fondsgesellschaft aus ihrer Beteiligung an dem PATRIZIA Europe Residential Plus erzielt, die den Anlegern der Fondsgesellschaft in Höhe ihrer Beteiligung zugerechnet werden.

10.4.1 Besteuerung in Luxemburg

10.4.1.1 Besteuerung auf der Ebene des Maßgeblichen Zielfonds PATRIZIA Europe Residential Plus

Der Maßgebliche Zielfonds PATRIZIA Europe Residential Plus unterliegt mit seinen Erträgen keiner Körperschaft- oder ähnlichen Ertragsteuer in Luxemburg.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die zugrunde liegenden Immobilienerträge grundsätzlich einer ertragsteuerlichen Vorbelastung auf der Ebene des PATRIZIA Europe Residential Plus bzw. seiner Investitionsvehikel unterliegen werden. Auch können Quellensteuern und andere Steuern auf die Repatriierung solcher Immobilienerträge in den Investitions- bzw. Quellenländern und in Luxemburg anfallen.

Ferner können sich einmalige oder laufende steuerliche Belastungen z. B. durch Grunderwerbsteuern und andere Transfersteuern, Grundsteuern, Umsatzsteuern sowie andere Steuern ergeben, die die Anleger wirtschaftlich zu tragen haben.

Der PATRIZIA Europe Residential Plus unterliegt in Luxemburg der Zeichnungssteuer (taxe d'abonnement), die auf den Nettovermögenswert des PATRIZIA Europe Residential Plus erhoben wird. Der Steuersatz beträgt jährlich 0,01 %.

10.4.1.2 Quellensteuer auf Ausschüttungen des Maßgeblichen Zielfonds PATRIZIA Europe Residential Plus

Ausschüttungen des PATRIZIA Europe Residential Plus an Investoren mit Sitz und Geschäftsleitung in Deutschland unterliegen keiner Quellensteuer in Luxemburg.

10.4.2 Besteuerung in Deutschland

10.4.2.1 Status des PATRIZIA Europe Residential Plus

Der PATRIZIA Europe Residential Plus sollte als (sonstiger) Investmentfonds im Sinne des Kapitels 2 des InvStG gelten. Somit gelten für deutsche Anleger in Bezug auf ihre mittelbare Beteiligung an dem PATRIZIA Europe Residential Plus diejenigen Besteuerungsregelungen, die für Anlagen in offene Publikums-Immobilienfonds (z. B. deutsche offene Publikums-Sondervermögen) gelten.

Im Einzelnen:

Da der PATRIZIA Europe Residential Plus als alternativer Investmentfonds gilt, fällt er in den Anwendungsbereich des InvStG.

Die Ausnahme vom Anwendungsbereich des InvStG für Personengesellschaften (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG) greift im vorliegenden Fall nicht. Denn der PATRIZIA Europe Residential Plus sollte als société anonyme (S.A.) mit einer deutschen Aktiengesellschaft vergleichbar (vgl. BMF-Schreiben vom 24. Dezember 1999, Tabelle 1) sein, also als Kapital- und nicht als Personengesellschaft gelten.

Das eingeschränkte Transparenzprinzip findet auf deutsche Anleger, die Anteile an dem PATRIZIA Europe Residential Plus mittelbar halten, keine Anwendung. Denn die dafür nötige Einordnung des PATRIZIA Europe Residential Plus als Spezial-Investmentfonds im Sinne des § 26 InvStG scheidet bereits deswegen aus, weil der PATRIZIA Europe Residential

Plus nach Artikel 8 Abs. 1 seiner Satzung seinen Anlegern gegenüber kein mindestens jährliches Rückgaberecht gewährt (vgl. § 26 Nr. 2 InvStG).

Daher sollte der PATRIZIA Europe Residential Plus als (sonstiger) Investmentfonds im Sinne des Kapitels 2 des InvStG gelten.

10.4.2.2 Besteuerung auf Ebene der Investoren in Deutschland

Die folgenden Erträge, die die Fondsgesellschaft aus ihrer Beteiligung an dem PATRIZIA Europe Residential Plus erzielt und die den Anlegern der Fondsgesellschaft in Höhe ihrer Beteiligung zugerechnet werden, unterliegen als sog. Investorserträge (vgl. § 16 InvStG) grundsätzlich der Besteuerung:

- Ausschüttungen des PATRIZIA Europe Residential Plus,
- Vorabpauschalen aus der Anlage in den PATRIZIA Europe Residential Plus im Sinne des § 18 InvStG sowie
- Gewinne aus der Rückgabe oder Veräußerung von Anteilen an dem PATRIZIA Europe Residential Plus.

Die nachfolgend dargestellten Besteuerungsfolgen gelten für Investoren, die die Anteile an dem PATRIZIA Europe Residential Plus über die PATRIZIA GrundInvest Fonds-Treuhand GmbH als Treuhänder halten, entsprechend. Denn den Investoren werden diese Anteile für steuerliche Zwecke nach § 39 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 AO als eigene Anteile zugerechnet.

(a) Gewinnausschüttungen

Gewinnausschüttungen des PATRIZIA Europe Residential Plus unterliegen nach § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG bei Privatanlegern der Einkommensteuer zu dem Abgeltungsteuersatz und ggf. der Kirchensteuer. Nach der steuerlichen Konzeption soll der PATRIZIA Europe Residential Plus als sog. Auslands-Immobilienfonds gelten (vgl. hierzu im Einzelnen Abschnitt (e) unten). In diesem Fall sind die Gewinnausschüttungen zu 80 % von der Einkommensteuer befreit (sog. Teilfreistellung für Auslands-Immobilienfonds).

(b) Kapitalrückzahlungen

Die für Gewinnausschüttungen in dem obigen Abschnitt skizzierten Regelungen gelten auch für Ausschüttungen, die sich wirtschaftlich oder bilanziell als Kapitalrückführungen darstellen, sowie Nennkapitalrückzahlungen. Die Möglich-

keit, solche Ausschüttungen auf Antrag vom Bundeszentralamt für Steuern (BzSt) als steuerneutrale Einlagenrückgewähr bzw. Nennkapitalrückgewähr anerkennen zu lassen (vgl. § 27 Abs. 8 KStG), sieht das InvStG nicht vor.

Eine Sonderregelung gilt lediglich unter bestimmten Voraussetzungen und für höchstens fünf Kalenderjahre im Fall der Abwicklung eines Fonds, d. h. ab dem Zeitpunkt, zu dem entweder – wie bei deutschen Fonds – das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft / der Verwaltungsstelle zur Verwaltung des Investmentfonds erlischt oder – zusätzlich bei ausländischen Fonds wie dem PATRIZIA Europe Residential Plus – ein davon abweichender Beginn der Abwicklung nachgewiesen wird (vgl. § 17 InvStG).

(c) Vorabpauschale

Mit der Vorabpauschale sollen thesaurierte Erträge eines Investmentfonds in pauschalisierter Weise erfasst und auf Ebene des Anlegers – unabhängig von einer Ausschüttung – besteuert werden. Dies kann zur Folge haben, dass ein Privatanleger Einkommensteuer sowie Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer zu zahlen hat, ohne dass er eine entsprechende Ausschüttung erhalten hat.

Es hängt von weiteren Faktoren ab, ob es auch tatsächlich zum Ansatz einer Vorabpauschale kommt:

- Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des PATRIZIA Europe Residential Plus innerhalb eines Kalenderjahres den sog. Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Sofern die Summe der Ausschüttungen innerhalb eines Kalenderjahres mindestens den Basisertrag erreicht, wird für dieses Kalenderjahr somit keine Vorabpauschale angesetzt.
- Der Basisertrag eines Kalenderjahres wird nach § 18 Abs. 1 InvStG dergestalt ermittelt, dass der Rücknahmepreis des Anteils am PATRIZIA Europe Residential Plus zu Beginn dieses Kalenderjahres mit 70 % eines „risikolosen“ Zinssatzes (der sog. Basiszins, der jährlich neu bestimmt wird) multipliziert wird. Für 2019 beträgt der Basiszins 0,52 %, so dass die Vorabpauschale für 2019 maximal 0,364 % des Rücknahmepreises betragen kann. Der Basisertrag ist jedoch zusätzlich der Höhe nach auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem Rücknahmepreis zu Beginn und dem Rücknahmepreis zum Ende des Kalenderjahres zuzüglich der unterjährigen Ausschüttungen ergibt.

- Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des Kalenderjahres als zugeflossen, das auf das Kalenderjahr folgt, für das die Vorabpauschale anfällt (§ 18 Abs. 3 InvStG).

Nach der steuerlichen Konzeption soll der PATRIZIA Europe Residential Plus als sog. Auslands-Immobilienfonds gelten (vgl. hierzu im Einzelnen Abschnitt (e) unten). In diesem Fall ist die Vorabpauschale (sofern sie anfällt) zu 80 % von der Einkommensteuer befreit (sog. Teilfreistellung für Auslands-Immobilienfonds).

Sofern auf Ebene der Fondsgesellschaft danach eine Vorabpauschale anfallen sollte, ist diese deren Anlegern anteilig in Höhe ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft zuzurechnen und von ihnen zu versteuern.

(d) Besteuerung bei Veräußerung der Anteile an dem Maßgeblichen Zielfonds PATRIZIA Europe Residential Plus

Bei Privatanlegern unterliegen nach § 16 Abs. 1 Nr. 3 InvStG Gewinne aus der Veräußerung oder der Rückgabe der Anteile an dem PATRIZIA Europe Residential Plus, die die Fondsgesellschaft erzielt und die den Anlegern anteilig zugerechnet werden, der Einkommensteuer mit dem Abgeltungssteuersatz in Höhe von 26,375 % (einschließlich Solidaritätszuschlag) und ggf. der Kirchensteuer.

Im Falle einer Rückgabe oder Veräußerung von Anteilen an dem PATRIZIA Europe Residential Plus mindern Vorabpauschalen, die einem Anleger zugerechnet wurden, in voller Höhe den Gewinn bzw. erhöhen ggf. einen Verlust (§ 19 Abs. 1 Satz 3 und 4 InvStG).

Verluste infolge der Veräußerung oder der Rückgabe der Anteile an dem PATRIZIA Europe Residential Plus können nur mit Kapitalerträgen desselben Kalenderjahres verrechnet oder vorgetragen werden und mindern in diesem Fall die Einkünfte, die der Anleger in den folgenden Veranlagungszeiträumen aus Kapitalvermögen erzielt; ein Verlustrücktrag ist nicht zulässig (§ 20 Abs. 6 EStG).

Erwartungsgemäß sind diese Grundsätze auch auf solche Anleger anzuwenden, die innerhalb der letzten fünf Jahre am Kapital des PATRIZIA Europe Residential Plus zu mindestens 1 % beteiligt waren. Dies ist aber derzeit unklar:

- Aufgrund der Rechtsform des PATRIZIA Europe Residential Plus würden nach dem Gesetzeswortlaut des § 17 EStG und der Subsidiaritäts-Regelung des § 20 Abs. 8 EStG

in diesem Fall die Regeln zur Besteuerung qualifizierter Beteiligungen nach § 17 EStG vorrangig anwendbar sein.

- Die Anwendung des § 17 EStG würde dazu führen, dass Einkünfte aus Gewerbebetrieb (und nicht Einkünfte aus Kapitalvermögen) vorliegen, die dem individuellen Einkommensteuersatz (und nicht dem Abgeltungsteuersatz) unterliegen. Unklar wäre in diesem Fall, ob insoweit das Teileinkünfteverfahren nach §§ 3 Nr. 40, 3c EStG Anwendung finden würde (so dass Veräußerungsgewinne nur zu 60 % besteuert, Veräußerungsverluste im Gegenzug aber auch nur zu 60 % steuerlich abzugsfähig sind). Denn § 16 Abs. 3 InvStG ordnet an, dass das Teileinkünfteverfahren auf Investmenterträge keine Anwendung findet. Da diese Regelung sich ausdrücklich auf Investmenterträge im Sinne der §§ 20 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 EStG, 16 Abs. 1 InvStG bezieht, ließe sich argumentieren, dass für Gewinne im Sinne von § 17 EStG das Teileinkünfteverfahren unverändert gilt. Die Regelungen zur Teilfreistellung (nach § 20 InvStG) finden jedoch nur auf Investmenterträge Anwendung; eine Grundlage, sie auf Einkünfte im Sinne des § 17 EStG zu erstrecken, existiert nicht.
- Nach derzeitigem Verständnis ist es jedoch zweifelhaft, ob der Gesetzgeber im Zuge der Neuregelung durch das Investmentsteuerreformgesetz vom 19. Juli 2016 dieses Konkurrenzverhältnis überhaupt gesehen hat und diese Fälle tatsächlich der Besteuerung nach § 17 EStG unterwerfen wollte. Im Rahmen des bis zum 31. Dezember 2017 geltenden Investmentsteuerrechts hatte der Gesetzgeber dieses Konkurrenzverhältnis übersehen und nachträglich geregelt (vgl. § 8 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 2 InvStG in der bis zum 31. Dezember 2017 geltenden Fassung), dass § 17 EStG keine Anwendung findet. Begründet wurde dies damit, dass die Investmentfonds unabhängig von ihrer Rechtsform (als Sondervermögen, die nicht unter § 17 EStG fallen, oder Kapitalgesellschaften) gleich behandelt werden sollen (vgl. BT-Drucksache 15 / 3677, 49). Es erscheint daher möglich, dass die Finanzverwaltung auch dieses Mal von einem Vorrang des § 20 EStG trotz der (Subsidiaritäts-)Regelung des § 20 Abs. 8 EStG (stillschweigend) ausgeht und der Gesetzgeber dies unter Umständen (nachträglich) klarstellt. Dies würde auch die systematischen Brüche (keine Anwendung der Teilfreistellung, aber unter Umständen des Teileinkünfteverfahrens, vgl. oben) vermeiden. In diesem Fall würden die zu Beginn dieses Abschnitts dargestellten Grundsätze auch bei Überschreiten der sog. 1 %-Schwelle des § 17 EStG gelten.

(e) Teilfreistellung

Nach seiner steuerlichen Konzeption soll der PATRIZIA Europe Residential Plus als sog. Auslands-Immobilienfonds qualifizieren. In diesem Fall sind die Investmenterträge, d. h. Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne, zu 80 % von der Einkommensteuer befreit (sog. Teilfreistellung für Auslands-Immobilienfonds).

Im Einzelnen gilt:

Ziel der Regelungen zur Teilfreistellung ist es, auf Ebene des Fondsanlegers eine (pauschale bzw. typisierende) Kompensation für die steuerliche Vorbelastung der Erträge auf Ebene eines Investmentfonds zu schaffen.

Damit die Teilfreistellung zur Anwendung kommt, müssen sowohl materielle als auch formelle Voraussetzungen erfüllt sein:

- (1) Die materiellen Voraussetzungen sind nach § 20 Abs. 3 InvStG erfüllt, wenn ein Investmentfonds fortlaufend mehr als 50 % seines Aktivvermögens in Auslands-Immobilien und in Auslands-Immobilien Gesellschaften investiert.
- (2) Die formellen Voraussetzungen sind erfüllt, wenn
 - (a) die Anlagebedingungen des Investmentfonds die in § 2 Abs. 9 Satz 1 InvStG genannten Anlagegrenzen ausdrücklich vorsehen oder
 - (b) der Anleger von der Möglichkeit nach § 20 Abs. 4 InvStG Gebrauch macht, gegenüber dem zuständigen Finanzamt nachzuweisen, dass der Investmentfonds die Anlagegrenzen nach § 20 Abs. 3 InvStG während eines Kalenderjahres durchgehend erfüllt hat.

Abschnitt 6.5.4 des Emissionsdokuments des PATRIZIA Europe Residential Plus sieht vor, dass dieser fortlaufend mehr als 50 % seines Aktivvermögens in außerhalb Deutschlands belegene Immobilien und Immobilien Gesellschaften, die ausschließlich in außerhalb Deutschlands belegene Immobilien investieren, anlegen wird.

Damit die formellen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds nach den Anlagebedingungen erfüllt sind (vgl. Abschnitt (2) Buchst. (a) oben), ist nach der jüngsten Änderung des § 2 Abs. 9 Satz 1 InvStG nach dem Gesetzeswortlaut verlangt, dass ein Fonds mehr als 50 % seines Aktivvermögens in Immobilien investiert, wohingegen

Investitionen in Immobiliengesellschaften – abweichend von dem vorherigen Gesetzeswortlaut – nicht mehr erwähnt werden, d. h. nicht mehr auf die 50 %-Grenze angerechnet werden dürften. Auch wenn sich soweit uns bekannt die Finanzverwaltung hierzu noch nicht geäußert hat, gehen wir insofern jedoch von einem redaktionellen Versehen des Gesetzgebers aus, da die entsprechenden Regelungen des § 20 Abs. 3 InvStG unverändert auch Anlagen in Immobiliengesellschaften umfassen. In diesem Fall sollte der PATRIZIA Europe Residential Plus die formellen Voraussetzungen für die Teilfreistellung für einen Auslands-Immobilienfonds nach § 20 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG nach seinen Anlagebedingungen erfüllen.

Neben den genannten Teilfreistellungsregelungen für Auslands-Immobilienfonds existieren auch Teilfreistellungsregelungen für sog. Immobilienfonds. Als ein solcher Immobilienfonds gilt ein Investmentfonds, wenn dieser fortlaufend mehr als 50 % seines Aktivvermögens in Immobilien und in Immobilien-Gesellschaften – im In- und Ausland – investiert und wenn die entsprechenden formellen Voraussetzungen erfüllt sind. Falls der PATRIZIA Europe Residential Plus in einem Kalenderjahr die Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds nicht erfüllt, aber mehr als 50 % seines Aktivvermögens in Immobilien und in Immobilien-Gesellschaften im In- und Ausland investiert und der Anleger – im vorliegenden Fall die Fondsgesellschaft – gemäß § 20 Abs. 4 InvStG gegenüber dem zuständigen Finanzamt nachweist, dass der PATRIZIA Europe Residential Plus diese Anlagegrenzen für einen Immobilienfonds während eines Kalenderjahres durchgehend erfüllt hat (vgl. Abschnitt (2) Buchst. (b) oben), sind die Investmenterträge, d. h. Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne, zu 60 % von der Einkommensteuer befreit.

Ob auch die materiellen Voraussetzungen in jedem Kalenderjahr erfüllt sein werden und der PATRIZIA Europe Residential Plus damit als Auslands-Immobilienfonds (oder Immobilienfonds) für diese Zwecke qualifizieren bzw. die Teilfreistellung für Auslands-Immobilienfonds (oder Immobilienfonds) greifen wird, hängt von einer Reihe von Umständen ab – von denen einzelne nicht von dem Verwalter des PATRIZIA Europe Residential Plus kontrolliert werden können. Insbesondere hängt dies von der Auslegung und Handhabung der zugrunde liegenden Bestimmungen des InvStG durch die deutsche Finanzverwaltung bzw. deutsche Finanzgerichte, insbesondere zu der Bestimmung der Werte der Vermögensgegenstände, sowie der tatsächlichen Entwicklung ihrer Verkehrswerte ab.

Auch aus den oben genannten Gründen kann daher keine Garantie übernommen werden, dass der PATRIZIA Europe Residential Plus in jedem Kalenderjahr als Auslands-Immobilienfonds (oder als Immobilienfonds) qualifizieren wird und die Regeln über die Teilfreistellung für Auslands-Immobilienfonds (oder für Immobilienfonds) greifen werden. Sofern die Regeln über die Teilfreistellung nicht greifen, unterliegen die Investmenterträge in voller Höhe der Einkommensteuer.

Sofern sich der anwendbare Teilfreistellungssatz ändert (z. B. von dem Teilfreistellungssatz für einen Auslands-Immobilienfonds zu dem Teilfreistellungssatz für einen Immobilienfonds) oder die Voraussetzungen der Teilfreistellung wegfallen, gilt der Investmentanteil an dem PATRIZIA Europe Residential Plus als fiktiv veräußert und als fiktiv angeschafft. Als Veräußerungserlös und Anschaffungskosten ist dabei grundsätzlich der Rücknahmepreis des Tages anzusetzen, an dem die Änderung des Teilfreistellungssatzes eingetreten ist oder an dem die Voraussetzungen der Teilfreistellung weggefallen sind. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt jedoch nicht in dem oben genannten fiktiven Veräußerungszeitpunkt als zugeflossen, sondern erst zu dem Zeitpunkt, in dem die Fondsgesellschaft den Investmentanteil an dem PATRIZIA Europe Residential Plus oder ein Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft tatsächlich veräußert.

(f) Werbungskosten

Wie auch bei anderen Einkünften im Rahmen der Abgeltungssteuer sind Werbungskosten, die der Fondsgesellschaft oder einem Anleger im Zusammenhang mit der mittelbaren Investition in den PATRIZIA Europe Residential Plus entstehen (z. B. Schuldzinsen), steuerlich nicht abzugsfähig (abgesehen vom dem Sparer-Pauschbetrag für sämtliche Kapitalerträge auf Ebene eines jeden Anlegers; § 20 Abs. 9 EStG).

(g) Kapitalertragsteuer

Sofern die Anteile an dem PATRIZIA Europe Residential Plus nicht über eine Depotbank in Deutschland gehalten werden, d. h. keine auszahlende Zahlstelle in Deutschland besteht, unterliegen die Investmenterträge nicht der deutschen Kapitalertragsteuer. Die entsprechenden Erträge sind daher von der Fondsgesellschaft in der einheitlichen und gesonderten Einkünftefeststellung und, auf dieser Grundlage, von den einzelnen Anlegern in ihrer individuellen Einkommensteuererklärung zu deklarieren.

(h) Hinzurechnungsbesteuerung

Die Regelungen der Hinzurechnungsbesteuerung sollten nach dem derzeit anwendbaren § 7 Abs. 7 AStG in der Fassung des Investmentsteuerreformgesetzes auf die Erträge des PATRIZIA Europe Residential Plus keine Anwendung finden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen der Hinzurechnungsbesteuerung reformiert werden sollen. Konkrete Vorschläge des Gesetzgebers zur künftigen Ausgestaltung der Hinzurechnungsbesteuerung liegen derzeit nicht vor.

10.5 SONSTIGE ANLAGEN DER FONDSGESELLSCHAFT

Neben der Anlage in den Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus wird die Fondsgesellschaft weitere Anlagen in andere Zielfonds bzw. geeignete Vermögensgegenstände gemäß der Anlagestrategie investieren. Diese weiteren Investitionen der Fondsgesellschaft stehen zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts noch nicht konkret fest. Nach dem steuerlichen Konzept sind jedoch nur solche weiteren Anlagen geplant, die nicht dazu führen, dass die Fondsgesellschaft ihren vermögensverwaltenden steuerlichen Status verlieren würde. Somit kommen insbesondere (aber nicht nur) Investitionen in Anteile an geschlossenen Immobilienfonds in Form von Personengesellschaften (z. B. GmbH & Co. Investment-KG) in Betracht, die (wie die Fondsgesellschaft) steuerlich als vermögensverwaltende Personengesellschaft konzipiert sind. Auf die steuerlichen Folgen solcher und anderer Einkünfte, die aus weiteren Investitionen generiert werden, wird in diesem Abschnitt nicht näher eingegangen.

Daneben werden dem Anleger ggf. in geringem Umfang Zinseinkünfte aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft vermittelt.

10.6 KEIN STEUERSTUNDUNGSMODELL IM SINNE VON § 15b EStG

Nach § 15b Abs. 1 S. 1 EStG, der gemäß § 20 Abs. 7 S. 1 EStG auf Kapitalerträge Anwendung findet, dürfen Verluste aus einem Steuerstundungsmodell nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen, sondern lediglich mit Einkünften aus derselben Einkunftsquelle in den folgenden Wirtschaftsjahren verrechnet werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form von negativen

Einkünften erzielt werden sollen. Dies ist der Fall, wenn dem Anleger durch ein vorgefertigtes Konzept die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit seinen übrigen Einkünften zu verrechnen. Dabei darf innerhalb des Zeitraums, bis zu dem nach dem Konzept keine nachhaltigen positiven Einkünfte erzielt werden, das Verhältnis der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals 10 % nicht übersteigen.

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich nicht um ein vorgefertigtes Konzept, bei dem Verluste prognostiziert werden. Dies gilt für die mittelbare Anlage in den Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus und – nach der steuerlichen Konzeption – auch für weitere Anlagen in andere Zielfonds bzw. geeignete Vermögensgegenstände.

10.7 ALLGEMEINER VERLUSTABZUG GEMÄSS § 10d EStG

In Bezug auf die mittelbare Investition in den PATRIZIA Europe Residential Plus sind Werbungskosten, die der Fondsgesellschaft oder einem Anleger im Zusammenhang entstehen (z. B. Schuldzinsen), steuerlich nicht abzugsfähig (vgl. Abschnitt 10.4 Buchst. (f) oben). In Bezug auf dieses Investment kommen daher negative Einkünfte nur in Frage, wenn die Fondsgesellschaft Anteile an dem PATRIZIA Europe Residential Plus zurückgibt oder veräußert oder der Anleger eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft veräußert und dabei Wertminderungen der Beteiligung an dem PATRIZIA Europe Residential Plus steuerlich realisiert werden. Diese Verluste kann der Anleger mit etwaigen anderen positiven Kapitalerträgen aus demselben Veranlagungszeitraum oder folgenden Veranlagungszeiträumen (Verlustvortrag), nicht aber dem vorhergehenden Veranlagungszeitraum verrechnen (eine Verrechnung mit Gewinnen aus anderen Einkunftsarten wie z. B. Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist ebenso wenig möglich wie die Verrechnung mit positiven Kapitalerträgen aus vorhergehenden Veranlagungszeiträumen), wobei bei einem Verlustvortrag Verluste nur bis zu einem Betrag von 1.000.000 Euro, bei zusammenveranlagten Ehegatten 2.000.000 Euro, darüber hinaus zu 60 % der diesen Betrag übersteigenden Summe ausgeglichen werden können.

Andere Verluste, z. B. negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die bei der Ermittlung des Gesamtbetrags der Einkünfte nicht ausgeglichen werden, können

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

10.8 EINKOMMENSTEUERSATZ (ABGELTUNGSTEUERSATZ, GÜNSTIGERPRÜFUNG UND PROGRESSIVER EINKOMMENSTEUERSATZ)

Investmenterträge aus der mittelbaren Anlage in den PATRIZIA Europe Residential Plus sowie etwaige andere Kapitalerträge, die die Fondsgesellschaft erzielt, unterliegen gemäß § 32d Abs. 1 S. 1 EStG einem besonderen Steuertarif für Einkünfte aus Kapitalvermögen. Dieser Abgeltungsteuersatz beträgt linear 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag.

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

Soweit die Fondsgesellschaft Investitionen in Anteile an geschlossenen Immobilienfonds in Form von Personengesellschaften (z. B. GmbH & Co. Investment-KG) tätigt, die (wie die Fondsgesellschaft) steuerlich als vermögensverwaltende Personengesellschaft konzipiert sind, gelten die Einkünfte, die solche Immobilienfonds erwirtschaften, steuerlich regelmäßig als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Diese werden den Anlegern – kraft der Transparenz – steuerlich zugerechnet und unterliegen auf deren Ebene

der Einkommensteuer (zu den progressiven Steuersätzen) sowie dem Solidaritätszuschlag. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung können nicht mit den Investmenterträgen (oder anderen Kapitalerträgen) verrechnet werden. Auf weitere Einzelheiten der Besteuerung von solchen anderen Anlagen wird in diesem Abschnitt nicht näher eingegangen.

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

10.9 STEUERVERANLAGUNG

Aufgrund des Transparenzprinzips wird das Einkommen auf der Ebene der Fondsgesellschaft für steuerliche Zwecke lediglich ermittelt und durch das zuständige Finanzamt einheitlich und gesondert festgestellt. Das steuerliche Ergebnis wird dem Anleger gemäß seiner Beteiligungsquote zugerechnet und anschließend im Rahmen des Feststellungsbescheides dem Wohnsitzfinanzamt mitgeteilt. Soweit dem Anleger eigene Aufwendungen aus seiner Beteiligung entstanden sind (sog. Sonderwerbungskosten), kann er diese der Fondsgesellschaft bis Ende Februar des Folgejahres mitteilen. Diese werden dann im Rahmen der gesonderten Feststellung der Besteuerungsgrundlagen berücksichtigt, soweit sie steuerlich abzugsfähig sind (vgl. Abschnitt 10.4 Buchst. (f) oben zu den Abzugsverböten), und mindern in diesem Fall den Ergebnisanteil des Anlegers entsprechend. Eine Geltendmachung von Sonderwerbungskosten im Rahmen der individuellen Veranlagung des Anlegers ist nicht möglich.

Der ergangene Feststellungsbescheid ist für den Anleger bindend, soweit er für dessen steuerliche Verhältnisse von Bedeutung ist. Eine Anfechtung des individuellen Steuerbescheides kann ohne eine vorherige Anfechtung des Feststellungsbescheides nicht erfolgen. Die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte wird dem Wohnsitzfinanzamt des Anlegers von Amts wegen durch das zuständige Finanzamt der Fondsgesellschaft mitgeteilt. Der Fondsgesellschaft kann bezüglich der anteiligen Kapitalerträge kein Freistellungsauftrag durch den Anleger erteilt werden.

Soweit Anleger der Kirchensteuer unterliegen, wird diese im Veranlagungsverfahren festgesetzt.

10.10 ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

Überträgt der Anleger seinen Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft im Wege einer Verfügung von Todes wegen oder einer Schenkung unter Lebenden, unterliegt der Erwerb gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 ErbStG der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Zu möglichen weiteren Auswirkungen siehe die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.4 lit. j) des vorliegenden Verkaufsprospekts.

10.10.1 Persönliche Steuerpflicht

Die unbeschränkte Steuerpflicht des Übertragungsvorgangs tritt ein, wenn der Erblasser, der Schenker oder der Erwerber zum Zeitpunkt des Todes oder der Ausführung der Schenkung seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hat oder deutscher Staatsangehöriger ist, der sich nicht länger als fünf Jahre andauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne in Deutschland einen Wohnsitz zu haben. Abhängig von den Anlagen der Fondsgesellschaft kommt unter Umständen eine beschränkte Steuerpflicht in Betracht.

10.10.2 Bewertung des Vermögenswerts

Im Fall der erbschaftsteuerpflichtigen Übertragung des Kommanditanteils durch einen Kommanditisten gilt als steuerpflichtiger Erwerb die Bereicherung des Erwerbers durch den Gesellschaftsanteil. Es ist davon auszugehen, dass ein treuhänderisch gehaltener Kommanditanteil einer unmittelbaren Beteiligung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer gleichsteht (vgl. z. B. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, Erlass vom 16.09.2010 – 34-S 3811-035-38476 / 10, ZEV 2010, 658). Die früher von der Finanzverwaltung vertretene gegenteilige Auffassung, wonach bei einer treugeberisch gehaltenen Beteiligung nicht das mittelbar gehaltene Wirtschaftsgut, sondern der schuldrechtliche Herausgabeanspruch gegen den Treuhänder zu bewerten sei, wurde mit dem genannten Erlass aufgegeben. Zwischenzeitlich haben u. a. die Bundesländer Baden-Württemberg und Hessen Gleichlautende Erlasse veröffentlicht.

Im Rahmen der Bewertung ist somit auch bei einem Engagement über den Treuhandkommanditisten im Zeitpunkt der Übertragung auf den Wert der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden der Fondsgesellschaft abzustellen.

Da es sich bei der Fondsgesellschaft um eine vermögensverwaltende Gesellschaft handelt, finden die Vorschriften zur Bewertung von Betriebsvermögen keine Anwendung.

Bei der unbeschränkten Steuerpflicht gilt für die unentgeltliche Übertragung an den Ehegatten und (bei eingetragener Lebenspartnerschaft) den Lebenspartner ein persönlicher Freibetrag von 500.000 Euro, an Kinder von 400.000 Euro und an Enkel von 200.000 Euro. Die Freibeträge für Personen, die den Steuerklassen II und III zugeordnet werden, betragen einheitlich 20.000 Euro. Bei der beschränkten Steuerpflicht wird der entsprechende Freibetrag um einen Teilbetrag im Sinne des § 16 Abs. 2 Satz 2 ErbStG gemindert.

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

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

Die Steuerklassen werden wie folgt unterschieden:

Steuerklasse I

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

Steuerklasse II

- Eltern und Voreltern, soweit nicht Steuerklasse I zugehörig
- Geschwister
- Abkömmlinge ersten Grades von Geschwistern
- Stiefeltern
- Schwiegerkinder
- Schwiegereltern
- Geschiedene Ehegatten und der Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft

Steuerklasse III

- Übrige Erwerber
- Zweckzuwendungen

11. BERATUNG UND AUSLAGERUNG

11.1 AUSLAGERUNGEN DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT NACH § 36 KAGB

Soweit es Unterstützungsleistungen betrifft, deren Auslagerung eine Optimierung von Geschäftsfunktionen und -verfahren, Kosteneinsparungen oder den Zugang zu besonderer Fachexpertise des Auslagerungsunternehmens eröffnet, wird die PATRIZIA GrundInvest als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft in zugelassenem Umfang von der Möglichkeit der Auslagerung diverser Funktionen bzw. Tätigkeiten Gebrauch machen.

Sämtliche Leistungen werden dabei zu Marktpreisen eingekauft. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung handelt es sich dabei nicht um Aufgaben bzw. Tätigkeiten, die das Portfoliomanagement oder das Risikomanagement betreffen, lediglich folgende Aufgaben bzw. Tätigkeiten sind zu diesem Zeitpunkt an Dritte wie folgt ausgelagert:

a) Fondsbuchhaltung /-rechnungswesen bzw. Steuerservice

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

INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH
Steuerberatungsgesellschaft
Innere Wiener Straße 17
81667 München

ausgelagert.

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

b) Datenschutz

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

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

c) Interne Revision

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

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

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

d) IT-Systeme, Finanzbuchhaltung und Rechnungswesen bzw. Controlling der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

PATRIZIA AG
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg

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

Die PATRIZIA GrundInvest hat betreffend ihre Finanzbuchhaltung und ihr Rechnungswesen bzw. Controlling ebenfalls

eine Auslagerung an die PATRIZIA AG vorgenommen. Deren Aufgaben umfassen insbesondere die Sicherstellung und Kontrolle der ordnungsgemäßen und termingerechten Buchung aller Geschäftsvorfälle der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die korrekte und termingerechte interne und externe Rechnungslegung, die Abstimmung der Konten, die Durchführung des Zahlungsverkehrs sowie die Erstellung von Jahresabschlüssen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und deren Steuererklärungen.

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

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

11.2 BERATUNGSFIRMEN UND SONSTIGE DIENSTLEISTER DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

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

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

Wichtiger Hinweis: Durch Änderungen diverser und heute noch nicht bekannter Art, beispielsweise bezüglich der Arbeitsorganisation oder der Beratungsanforderungen auf der Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft, können sich – im zulässigen Umfang und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – zukünftig jederzeit Änderungen zu vorstehenden Ausführungen ergeben, d. h. es kann zu weiteren Beauftra-

gungen von Dienstleistern durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft kommen, die vorstehend nicht aufgeführt sind.

Die vorstehenden Angaben erfassen nicht Beratungsfirmen (wie Rechtsanwälte oder Steuerberater), Anlageberater / Vermittler (einschl. Vermittler von Fremdkapital) oder sonstige Dienstleister (wie Bewertungsgutachter und Sachverständige, technische Gutachter) oder Wirtschaftsprüfer, die ggf. weiterhin im Rahmen des Erwerbs und der Verwaltung bzw. der Veräußerung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die und auf Rechnung der Fondsgesellschaft einbezogen werden.

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

12. BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

12.1 STELLEN, AN DENEN DIE JAHRESBERICHTE UND GGF. DIE HALBJAHRESBERICHTE DER FONDSGESELLSCHAFT ERHÄLTICH SIND

Die Jahresberichte bzw., sofern gesetzlich vorgeschrieben, die Halbjahresberichte der Fondsgesellschaft sind zu üblichen Geschäftszeiten wahlweise

- als pdf-Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft (www.patrizia-immobilienfonds.de) oder
- auf einem dauerhaften Datenträger (wie beispielsweise in CD-Form oder auf Verlangen auch in Papierform) bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

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

12.2 OFFENLEGUNG VON WEITEREN INFORMATIONEN

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt die gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen, einschließlich jeglicher neuer Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft und zum jeweils aktuellen Risikoprofil der Fondsgesellschaft und der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme im Jahresbericht offen.

Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle werden den Anlegern unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft (www.patrizia-immobilienfonds.de) bekanntgegeben.

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

12.3 MASSNAHMEN ZUR VERBREITUNG DER BERICHTE UND DER SONSTIGEN INFORMATIONEN ÜBER DIE FONDSGESELLSCHAFT

Die den Gesellschaftern (Anlegern) der Fondsgesellschaft nach dem Gesellschaftsvertrag zur Verfügung zu stellen- den Berichte, Informationen, Daten und Anfragen werden, soweit gesetzlich zulässig und in dem Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, im Wege moderner Datenträger oder computergestützter E-Kommunikation zur Verfügung gestellt.

Jeder Gesellschafter kann gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen verlangen, dass die an ihn zu versenden- den Berichte, Informationen, Daten und Anfragen ihm in gedruckter Form zugesandt werden. Dieser Wunsch ist in der Beitrittsvereinbarung oder nach Beitritt schriftlich der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft mitzuteilen.

12.4 ENDE DES GESCHÄFTSJAHERS DER FONDSGESELLSCHAFT

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 1. April und endet am 31. März eines jeden Jahres.

Das erste Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

12.5 ABSCHLUSSPRÜFER DER FONDSGESELLSCHAFT

Mit der Prüfung der Fondsgesellschaft und des Jahresbe- richts wird zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die KMPG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Gang- hoferstr. 29 in 80339 München beauftragt.

Der Wirtschaftsprüfer prüft den Jahresbericht der Fonds- gesellschaft. Bei der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer auch festzustellen, ob bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der Anlagebedingungen beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben. Der Wirtschafts- prüfer hat den Bericht über die Prüfung der Fondsgesell- schaft der BaFin auf Verlangen einzureichen.

13. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Die Fondsgesellschaft wurde am 23.08.2019 gegründet und am 03.09.2019 in das Handelsregister A des Amtsgerichts Augsburg unter HRA 19967 eingetragen. Die Fondsgesellschaft ist ein so genannter alternativer Investmentfonds („AIF“) gemäß § 1 Abs. 3 KAGB in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.

Die Fondsgesellschaft endet ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.03.2038 und ist nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und ist abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn, die Gesellschafter beschließen etwas anderes. Die Fondsgesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung der Vermögensgegenstände, oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung der Vermögensgegenstände.

Im Fall einer Auflösung ist die Fondsgesellschaft durch den geschäftsführenden Kommanditisten als Liquidator abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen zu verwerten.

Die Gesellschafter können während der vereinbarten Dauer der Fondsgesellschaft das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht. § 133 Abs. 2 und Abs. 3 HGB gelten entsprechend, § 133 Abs. 1 HGB gilt nicht (§ 161 Abs. 1 KAGB).

Ein einzelner Anleger ist nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung der Fondsgesellschaft zu verlangen. Die Fondsgesellschaft wird aber gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen aufgelöst, wenn Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 % des gesamten Kapitals der Fondsgesellschaft bilden, kündigen, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter fassen mit 75 % ihrer Stimmen einen Fortsetzungsbeschluss.

Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird gemäß § 29 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft gegenüber Drittgläubigern, danach gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten bzw. dem Komplementär und dem Treuhandkommanditisten sowie im Anschluss gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen. Ein verbleibender Verwertungserlös (Auseinandersetzungsguthaben) wird im Verhältnis der eingezahlten Kapitalkonten I an die Gesellschafter ausgezahlt. Eine Haftung des Komplementärs für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist in diesem Fall ausgeschlossen.

Erlischt das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Mittel der Fondsgesellschaft zu verwalten, so geht das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen in § 100 KAGB auf die Verwahrstelle zur Abwicklung der Fondsgesellschaft über. Die Verwahrstelle hat die Fondsgesellschaft in diesem Fall abzuwickeln und das Vermögen an die Anleger zu verteilen. Mit Genehmigung der BaFin kann die Verwahrstelle von der Abwicklung und Verteilung absehen und einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verwaltung der Fondsgesellschaft nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen übertragen.

Das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen geht jedoch dann nicht auf die Verwahrstelle zur Abwicklung über, wenn die Fondsgesellschaft sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandelt oder eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennt und dies jeweils von der BaFin genehmigt wird.

Das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Mittel der Fondsgesellschaft zu verwalten, erlischt gemäß § 99 KAGB

- durch eine Kündigung des von der Fondsgesellschaft mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrags durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung der Kündigung im Bundesanzeiger und im Jahresbericht,
- mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder mit der Rechtskraft des Gerichtsbeschlusses, durch den der Antrag auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse nach § 26 der Insolvenzordnung abgewiesen wird,
- durch die Kündigung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG als Verwahrstelle der Fondsgesellschaft abgeschlossenen Verwahrstellenvertrags durch die Verwahrstelle aufgrund der Auflösung der PATRIZIA GrundInvest als Kapitalverwaltungsgesellschaft oder aufgrund des Erlasses eines allgemeinen Verfügungsverbotes gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

14. ANGABEN ZUM FERNABSATZ BZW. ZU AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN / WIDERRUFSRECHT

14.1 VERBRAUCHERINFORMATIONEN

Gemäß § 312d BGB (in Verbindung mit Artikel 246b § 2 Abs. 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Abs. 1 EGBGB) ist die Fondsgesellschaft bei Vorliegen eines Fernabsatzvertrags über Finanzdienstleistungen oder bei einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag verpflichtet, dem Anleger folgende Informationen zur Verfügung zu stellen:

14.1.1 Informationen zum Anbieter und zu anderen mit dem Verbraucher in Kontakt tretenden gewerblich tätigen Personen

14.1.1.1 Fondsgesellschaft

PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Sitz: Augsburg, eingetragen im Handelsregister A des Amtsgerichts Augsburg (HRA 19967)
Ladungsfähige Anschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

Die Fondsgesellschaft unterliegt der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

14.1.1.2 Persönlich haftender Gesellschafter der Fondsgesellschaft (Komplementär)

CB Beteiligungs GmbH
Sitz: München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 191949)
Gesetzliche Vertreter: Christian Berger, Tanja Hanrieder
Ladungsfähige Anschrift: Horemansstraße 28, 80636 München

14.1.1.3 Geschäftsführer der Fondsgesellschaft (geschäftsführender Kommanditist)

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Sitz: Augsburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg (HRB 29053)
Gesetzliche Vertreter: Joachim Fritz, Andreas Heibrock
Ladungsfähige Anschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

14.1.1.4 Treuhandkommanditist

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Sitz: Augsburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg (HRB 29053)

Gesetzliche Vertreter: Joachim Fritz, Andreas Heibrock
Ladungsfähige Anschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

14.1.1.5 Kapitalverwaltungsgesellschaft, Initiator des Beteiligungsangebots, Anbieter, Vertreter

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Sitz: Augsburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg (HRB 29053)
Gesetzliche Vertreter: Joachim Fritz, Andreas Heibrock
Ladungsfähige Anschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unterliegt als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

14.1.1.6 Anlageberater / Vermittler

Die Sparkasse / Bank bzw. der Anlageberater / Vermittler, über die / den Sie die Verkaufsunterlagen, die Beitrittsvereinbarung und die Widerrufsbelehrung erhalten haben, wird Ihnen gegenüber als Anlageberater(in) / Vermittler(in) der Fondsgesellschaft tätig.

Die ladungsfähige Anschrift der vorgenannten Personen sowie ggf. ihrer gesetzlichen Vertreter ergibt sich aus den Ihnen von der Sparkasse / Bank oder den sonstigen Anlageberatern / Vermittlern zugesandten oder überlassenen Unterlagen.

14.1.2 Informationen zum Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft und zur Finanzdienstleistung selbst

14.1.2.1 Gesellschaftszweck und Hauptgeschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der durch ihren Gesellschaftsvertrag und ihre Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“) in die nach § 1 der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft festgelegten Vermögensgegenstände zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter) unter Wahrung der Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen gemäß § 2 der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft sowie der gesetzlichen Vorgaben des KAGB. Die Fondsgesellschaft ist unter Beachtung von

vorstehendem Absatz sowie ihrer Anlagebedingungen im Sinne des § 266 KAGB zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Fondsgesellschaft kann zur Erreichung des Gesellschaftszwecks unter Beachtung der gesetzlich zulässigen Vermögensgegenstände und Anlagegrenzen auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften eingehen. Die Fondsgesellschaft kann die Handlungen, die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Die Fondsgesellschaft ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu werden und Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c, § 34f oder 34h Gewerbeordnung (GewO) oder nach § 32 i. V. m. § 1 Kreditwesengesetz (KWG) bedürfen. Die Fondsgesellschaft ist ausschließlich vermögensverwaltend im ertragssteuerlichen Sinn tätig.

14.1.2.2 Gegenstand der konkreten vorliegenden Anlagemöglichkeit und Zustandekommen des hierfür erforderlichen Vertrags

Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsangebots ist die mittelbare Beteiligung des Anlegers über den Treuhandkommanditisten als Treugeber an der Fondsgesellschaft nach Maßgabe des Treuhandvertrags, der Beitrittsvereinbarung sowie des Gesellschaftsvertrags sowie der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Um der Fondsgesellschaft beizutreten sowie die mit der Beteiligung verbundenen Rechtsgeschäfte abzuschließen, hat der Anleger eine vollständig ausgefüllte und von ihm unterzeichnete Beitrittsvereinbarung bei seinem Anlageberater / Vermittler oder direkt bei dem Anbieter einzureichen. Die unterzeichnete Beitrittsvereinbarung stellt ein rechtsverbindliches Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrags zwischen dem Anleger als Treugeber und dem Treuhandkommanditisten als Treuhänder nach Maßgabe der Beitrittsvereinbarung dar. Die Annahme des Angebots zum Abschluss des Treuhandvertrags erfolgt durch den Treuhandkommanditisten. Der Vertrag kommt durch diese Annahme zustande.

14.1.2.3 Laufzeit des Treuhandvertrags / Dauer der Fondsgesellschaft / Kündigung

Die Fondsgesellschaft endet zum Ablauf des 31.03.2038, es sei denn, die Gesellschafter beschließen etwas anderes. Die Fondsgesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder mit dem

Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung der Vermögensgegenstände, oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung der Vermögensgegenstände. Der Treuhandvertrag wird für die Dauer der Fondsgesellschaft eingegangen. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung des Gesellschafts- und des Treuhandvertrags besteht nicht. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon jeweils unberührt.

Einzelheiten hinsichtlich der Dauer und außerordentlichen Kündigung der Fondsgesellschaft bzw. der Beendigung des Treuhandvertrags regeln der Gesellschaftsvertrag (vgl. § 25 des Gesellschaftsvertrags) und der Treuhandvertrag (vgl. § 9 des Treuhandvertrags). Details zu diesen Regelungen und Darstellung möglicher wirtschaftlicher Nachteile einer vorzeitigen außerordentlichen Kündigung finden sich im vorliegenden Verkaufsprospekt, insbesondere in Abschnitt 6.3.3 lit. f).

14.1.2.4 Beteiligungsbetrag

Der Mindestbeteiligungsbetrag jedes künftig beitretenden Anlegers muss 5.000 Euro betragen; höhere Beteiligungsbeträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein; die Anleger haben den Nominalbetrag der übernommenen Pflichteinlage (gezeichneter Beteiligungsbetrag) zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 5 % des gezeichneten Beteiligungsbetrags als Erwerbspreis (Ausgabepreis) zu zahlen.

14.1.2.5 Vom Anleger zu entrichtender Gesamtbetrag zum Erwerb der Beteiligung

Der Anleger hat den in der Beitrittsvereinbarung genannten Beteiligungsbetrag zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag zu entrichten.

Die weiteren Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der Fondsgesellschaft sowie die weiteren Leistungen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind im Abschnitt 8 „Kosten“ dieses Verkaufsprospekts dargestellt. Weitere Kosten und Leistungen hat der Anleger im Zusammenhang mit dem Erwerb der Vermögensanlage nicht zu erbringen; insbesondere hat er keine weiteren Zahlungen zu leisten. Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft und zur steuerlichen Abwicklung finden sich im vorliegenden Verkaufsprospekt, insbesondere in Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“.

14.1.2.6 Zahlungsmodalitäten

Der Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag ist vom Anleger gemäß den Bestimmungen der Beitrittsvereinbarung zum 20. des auf die Zeichnung folgenden Monats (bzw., sofern dies kein Bankarbeitstag ist, zum nächstfolgenden Bankarbeitstag) zu erbringen.

Wird der Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag nicht rechtzeitig erbracht, können dem Anleger Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Das Recht zur Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen (z. B. zusätzliche Bearbeitungs- oder Bankgebühren) bleibt davon unberührt. Entsprechendes gilt, wenn der Anleger den Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag von einem Konto überweist, das nicht in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union geführt wird und die Zahlung deshalb zurückgewiesen wird. Weiterhin ist bei nicht vollständiger und / oder verspäteter Bereitstellung des Beteiligungsbetrags zzgl. Ausgabeaufschlag der Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung und vom Treuhandvertrag oder eine Herabsetzung des gezeichneten Beteiligungsbetrags durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft möglich. Im Fall eines Rücktritts hat der Anleger die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen. Das Recht zur Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt unberührt (siehe hierzu § 7 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft).

14.1.2.7 Entnahmen / Auszahlungen

Soweit die Fondsgesellschaft über freie Liquidität verfügt und die Fondsgesellschaft diese nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter auszahlen. Die Gesellschafter nehmen grundsätzlich im Verhältnis des eingezahlten Kapitalkontos I an Entnahmen teil, sofern nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist. Weitere Details zu vorstehenden Angaben siehe in Abschnitt 7.2.3 dieses Verkaufsprospekts und in § 19 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft. Die Zahlungen der Fondsgesellschaft werden durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Zahlstelle ausgeführt. Andere Stellen, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführen, existieren nicht.

14.1.2.8 Beitrittsgrundlage / Vertragsverhältnisse / spezielle Risiken

Die Einzelheiten zu den Vertragsverhältnissen sind in der Beitrittsvereinbarung und im Verkaufsprospekt (nebst den dort in der Anlage beigefügten Anlagebedingungen, dem Gesellschafts- und dem Treuhandvertrag) enthalten. Diese Dokumente enthalten eine vollständige Beschreibung der Vertragsverhältnisse. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot um ein Finanzinstrument handelt, das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist und dessen Preis Schwankungen unterliegt, auf die die Fondsgesellschaft keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge. Die speziellen Risiken der Beteiligung sind in Abschnitt 6 des Verkaufsprospekts beschrieben. Für nähere Einzelheiten wird auf diese Informationen verwiesen.

Die den Anlegern zur Verfügung gestellten Informationen, insbesondere der vorliegende Verkaufsprospekt „**PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus**“, gelten bis zur Mitteilung von Änderungen.

Die PATRIZIA GrundInvest hält den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag) sowie die wesentlichen Anlegerinformationen und den letzten veröffentlichten Jahresbericht der Fondsgesellschaft (in der jeweils geltenden Fassung, die „**Verkaufsunterlagen**“) zur kostenlosen Ausgabe bereit.

14.1.3 Angaben zum Fernabsatzvertrag bzw. zum außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag

14.1.3.1 Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Die Beitrittsvereinbarung sowie das Vertragsverhältnis zwischen der Fondsgesellschaft und dem einzelnen Anleger sowie der Treuhandvertrag unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstands die gesetzlichen Vorgaben. Im Übrigen ist Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen dieses Vertrags der Sitz der Fondsgesellschaft, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

14.1.3.2 Sprache

Die Vertragssprache ist Deutsch. Die Kommunikation zwischen der Fondsgesellschaft, ihren Gesellschaftern und den Anlegern erfolgt ausschließlich in deutscher Sprache.

14.1.4 Informationen zu etwaigen außergerichtlichen Rechtsbehelfen und das Bestehen von Garantiefonds

14.1.4.1 Außergerichtlicher Rechtsbehelf

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger (unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen) die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich.

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle einzureichen. Der Anleger hat zudem zu versichern, dass

- der Beschwerdegegenstand nicht bereits bei einem Gericht anhängig ist, in der Vergangenheit war oder von dem Beschwerdeführer während des Schlichtungsverfahrens anhängig gemacht wird,
- die Streitigkeit nicht durch außergerichtlichen Vergleich beigelegt ist,
- ein Antrag auf Prozesskostenhilfe nicht abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg bietet,
- die Angelegenheit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsvorschlags oder eines Schlichtungsverfahrens einer Schlichtungsstelle nach § 14 Abs. 1 Unterlassungsklagegesetz oder einer anderen Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist, und
- der Anspruch bei Erhebung der Beschwerde nicht bereits verjährt war und der Beschwerdegegner sich auf Verjährung beruft.

Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Der Anleger kann sich im Verfahren vertreten lassen.

Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank
– Schlichtungsstelle –
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt am Main
Tel.: 069 / 2388 1907
Fax: 069 / 709090 9901
www.bundesbank.de

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zum Anbieter der Anteile an der Fondsgesellschaft, zur Fondsgesellschaft und / oder zum Treuhandkommanditisten sowie alle mit der Verwaltung der Beteiligung im Zusammenhang stehenden Sachverhalte betreffen, steht zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeteiligungsgesetzes, eingerichtet bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V., zur Verfügung. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die jeweils geltende Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung sind bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. erhältlich.

Die Adresse lautet:

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

Die jeweilige Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der zuständigen Schlichtungsstelle einzureichen. Es ist zudem zu versichern, dass in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch kein außergerichtlicher Vergleich abgeschlossen wurde. Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht

werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Es ist möglich, sich im Verfahren vertreten zu lassen.

14.1.4.2 Garantiefonds / Einlagensicherung

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

14.1.5 Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die hier zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Sie sind während der Dauer des Angebots wirksam und werden während dieses Zeitraums ggf. aktualisiert. Sämtliche Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

14.2 WIDERRUFSRECHT

Sollte der Anleger als Verbraucher seine Beitrittsvereinbarung als Fernabsatzvertrag oder unter bestimmten Umständen außerhalb von Geschäftsräumen seines Vermittlers geschlossen haben, steht ihm ggf. das gesetzliche Recht zu, binnen der gesetzlichen Frist seine im Rahmen der Beitrittsvereinbarung abgegebene Willenserklärung zum Abschluss des Treuhandvertrags und der damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Wegen der Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere zu den Widerrufsfristen und den Rechtsfolgen, wird in diesen Fällen auf die „Widerrufsbelehrung“ in der Beitrittserklärung verwiesen.

15. ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

Stand 12. September 2019

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen
den Anlegern und der

**PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co.
geschlossene Investment-KG**
mit Sitz in 86150 Augsburg, Fuggerstraße 26
(nachstehend „Gesellschaft“ oder „geschlossener
Publikums-AIF“ genannt)

extern verwaltet durch die

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
mit Sitz in 86150 Augsburg, Fuggerstraße 26
(nachstehend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannt)

für den von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten
geschlossenen Publikums-AIF,

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der
Gesellschaft gelten.

ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1 ZULÄSSIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände
erwerben:

- a) Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“),
- b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der lit. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (auch als „Objektgesellschaft“ bezeichnet) (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB),
- c) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt (§ 261 Abs. 1 Nr. 5 KAGB) soweit diese in der Durchschau nur Vermögensgegenstände im Sinne dieses § 1 erwerben dürfen;

- d) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt (§ 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB) soweit diese in der Durchschau nur Vermögensgegenstände im Sinne dieses § 1 erwerben dürfen;
- e) Vermögensgegenstände nach §§ 193 bis 195 KAGB (§ 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB).

§ 2 ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

- (1) Investitionen in Vermögensgegenstände gemäß § 1 lit. c) und d) dieser Anlagebedingungen können nur in AIF mit Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie erfolgen. Die Prozentangaben der nachfolgenden Ziffern dieses § 2 beziehen sich auf das der Gesellschaft für Investitionen zur Verfügung stehende Kommanditkapital, sofern nicht ausdrücklich eine andere Bezugsgröße genannt wird.
- (2) Mindestens 70 % werden in AIF investiert, deren Anlagestrategie überwiegend unmittelbare bzw. mittelbare Investitionen in traditionelle und / oder alternative Wohnimmobilien (einschließlich Studentenapartments, betreutes Wohnen und Pflege, Micro-Apartments) an europäischen Standorten vorsieht und / oder in AIF, deren Investitionen eine oder mehrere dieser Nutzungsarten beinhalten. Dabei wird für diesen Teil der zulässigen Investitionen der Gesellschaft 60 % des der Gesellschaft für Investitionen zur Verfügung stehende Kommanditkapital in den bereits existierenden geschlossenen Spezial-AIF PATRIZIA Europe Residential Plus, einen alternativen Investmentfonds nach Luxemburger Recht (R.C.S.: B 233.923), investiert werden, bei dem die Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere als Anlageberater für das Portfoliomanagement fungiert.
- (3) Mindestens 15 % werden in einen oder mehrere weitere AIF investiert, deren Anlagestrategie die unmittelbare bzw. mittelbare Investition in eine oder mehrere Immobilien an europäischen Standorten (einschließlich der Bundesrepublik Deutschland) vorsieht. Dabei können diese AIF auch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden.

- (4) Die Investitionen dürfen nur in AIF erfolgen, die in Euro denominiert sind und die keine Währungsrisiken beinhalten.
- (5) Die Anlagegrenzen dieses § 2 müssen spätestens am Stichtag ein Jahr nach dem Ende der Platzierungsfrist der Gesellschaft erfüllt sein.
- (6) Die Gesellschaft darf nur nach dem Grundsatz der Risikomischung im Sinne von § 262 KAGB investieren. Der zuvor genannte Grundsatz gilt als erfüllt, wenn bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Die Gesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein.

§ 3 KREDITAUFNAHME (LEVERAGE) UND BELASTUNG

- (1) Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.
- (2) Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze ist die Belastung von Vermögensgegenständen, welche zu Gesellschaften

im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

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

§ 4 DERIVATE

Die Gesellschaft darf Derivategeschäfte nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Die Gesellschaft wird keine Gesamtrendite-Swaps gemäß der Verordnung (EU) Nr. 2015 / 2365 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648 / 2012 eingehen.

ANTEILSKLASSEN

§ 5 ANTEILSKLASSEN

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

AUSGABEPREIS UND KOSTEN

§ 6 AUSGABEPREIS, MINDESTZEICHNUNGSSUMME, AUSGABEAUFSCHLAG, INITIALKOSTEN

- (1) Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 5.000 Euro (Mindestzeichnungssumme). Höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
- (2) Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 8,1 Prozent des Ausgabepreises. Dies entspricht 8,5 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlagen und darin sind Vergütungen für die Vermittlung der Kommanditeinlagen von bis zu 8,5 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlagen enthalten.

- (3) Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der Kommanditeinlage der Anleger. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
- (4) Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 3,5 Prozent der Kommanditeinlagen der Anleger belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind spätestens zum Ende der Platzierungsfrist fällig.
- (5) Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

§ 7 LAUFENDE KOSTEN

- (1) Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an den persönlich haftenden Gesellschafter (Komplementär) der Gesellschaft kann jährlich insgesamt bis zu 0,1515 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Dabei beträgt die Mindestvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe mindestens 11.900 Euro p. a.

Daneben kann eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nr. (8) berechnet werden.

- (2) Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.

Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

- (3) Vergütungen die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

- a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,119 Prozent der Bemessungsgrundlage. Dabei beträgt die Mindestvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe mindestens 11.900 Euro p. a. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält als Liquidator der Gesellschaft während des Liquidationszeitraums maximal eine Vergütung in Höhe von bis zu 150.000 Euro p. a.

- b) Der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär) der Gesellschaft erhält eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von bis zu 0,0325 Prozent der Bemessungsgrundlage, maximal jedoch 7.735 Euro.

- (4) Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften

Auf Ebene der von der Gesellschaft ggf. gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Der Verkaufsprospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

- (5) Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,25 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

(6) Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen

a) Folgende laufende Kosten, einschließlich darauf ggf. anfallender Steuern, hat die Gesellschaft zu tragen:

- i. Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- ii. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;
- iii. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- iv. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- v. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- vi. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- vii. Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- viii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- ix. Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die ab Zulassung zum Vertrieb entstanden und von Dritten in Rechnung gestellt werden;
- x. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

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

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

(7) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Gesellschaft bzw. ggf. ihren Objektgesellschaften die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Belastung der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Belastung der direkt bzw. indirekt gehaltenen Vermögensgegenstände der Gesellschaft einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern und Gebühren werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

(8) Erfolgsabhängige Vergütungen

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

- a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,5 Prozent bezogen auf ihre geleistete Einlage für den Zeitraum vom Beitritt in die Gesellschaft bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 15 Prozent aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

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

(9) Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Beim Erwerb von Anteilen an Ziel-Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die andere Gesellschaft außer den Ausgabeaufschlägen gemäß § 6 Nr. (3) dieser Anlagebedingungen keine weiteren Ausgabeaufschläge berechnen.

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

(10) Steuern

Insoweit nach aktueller Rechtslage Kosten für die Gesellschaft entstehen, berücksichtigen die genannten Beträge etwaige Umsatzsteuer auf der Basis der aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der Rechtslage, insbesondere durch Änderungen der gesetzlichen Steuersätze, werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Gesellschaft zugute.

§ 8 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ENTRICHTENDEN KOSTEN

Mit seiner Beteiligung können dem Anleger über die gesellschaftsvertraglichen bzw. allgemeinen gesetzlichen Regelungen hinaus zudem folgende sonstige Kosten entstehen:

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die dadurch entstehenden Notargebühren, Registerkosten und Steuern zu tragen.

Über die Höhe der vorgenannten Kosten kann – sofern nicht beziffert – keine Aussage getroffen werden, da die Kosten unter anderem von der Höhe der Pflichteinlage des Anlegers abhängig sind.

ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE, VERWAHRSTELLE

§ 9 AUSSCHÜTTUNG

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft, auch soweit diese aus Veräußerungsgewinnen stammt, soll an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

An den Auszahlungen (Entnahmen / Ausschüttungen) nehmen die Gesellschafter im Jahr des Beitritts dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiliger Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht.

§ 10 GESCHÄFTSJAHR, LAUFZEIT UND BERICHTE

(1) Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt mit dem 1. April und endet zum 31. März eines jeden Jahres. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

(2) Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.03.2038 befristet („Grundlaufzeit“). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Die Gesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung der Vermögensgegenstände, oder mit

dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur vollständigen Veräußerung der Vermögensgegenstände. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten beschlossen werden. Dabei ist die Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft max. um bis zu 50 Prozent bezogen auf die Länge der Grundlaufzeit möglich. Eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft über die Grundlaufzeit hinaus muss darin begründet sein, dass nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der bei einer Liquidation der Gesellschaft zu erzielende Erlös für die Vermögensgegenstände der Gesellschaft in dem zu diesem Zeitpunkt gegebenen Marktumfeld ungünstig erscheint oder andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen. Sofern die Gesellschaft keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, wird die Gesellschaft, gegebenenfalls auch vor Ablauf der Grundlaufzeit, auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen aufgelöst.

- (3) Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrags und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
- (4) Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 i. V. m. mit § 135 KAGB, auch i. V. m. § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichts zu machen.
- (5) Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 11 VERWAHRSTELLE

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

16. ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 1 FIRMA, SITZ, ANLAGEBEDINGUNGEN

- (1) Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft im Sinne des § 149 KAGB und führt die Firma:

PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

(nachstehend „**Gesellschaft**“).

- (2) Sitz der Gesellschaft ist Augsburg.
- (3) Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu ihren Gesellschaftern bestimmt sich nach den als Anlage beigefügten Anlagebedingungen in Verbindung mit diesem Gesellschaftsvertrag.

§ 2 GESELLSCHAFTSZWECK, FREMDVERWALTUNG, KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT, VERWAHRSTELLE

- (1) Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der durch diesen Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Gesellschaft festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“) in die nach § 1 der Anlagebedingungen der Gesellschaft festgelegten Vermögensgegenstände zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter) unter Wahrung der Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen gemäß § 2 der Anlagebedingungen der Gesellschaft sowie der gesetzlichen Vorgaben des KAGB.

- (2) Die Gesellschaft ist unter Beachtung von vorstehendem Abs. (1) sowie ihrer Anlagebedingungen im Sinne des § 266 KAGB zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft kann zur Erreichung des Gesellschaftszwecks unter Beachtung der gesetzlich zulässigen Vermögensgegenstände und Anlagegrenzen auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften eingehen. Die Gesellschaft kann die Handlungen, die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

- (3) Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu werden und Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c, § 34f oder 34h Gewerbeordnung (GewO) oder nach § 32 i. V. m. § 1 Kreditwesengesetz (KWG) bedürfen.

- (4) Die Gesellschaft ist ausschließlich vermögensverwaltend im ertragssteuerlichen Sinn tätig.

- (5) Die Gesellschaft, ein geschlossener Publikums-AIF im Sinne des KAGB, wird den geschäftsführenden Kommanditisten in einem Fremdverwaltungsvertrag („**Fremdverwaltungsvertrag**“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne der §§ 17 ff. KAGB („**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“) der Gesellschaft bestellen. Nach dem Fremdverwaltungsvertrag obliegt der Kapitalverwaltungsgesellschaft neben der Ausführung der allgemeinen Verwaltungstätigkeit insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Gesellschaft.

- (6) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragt eine AIF-Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 ff. KAGB; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Gesellschafter. Der Verwahrstelle obliegen die nach dem KAGB und dem Verwahrstellenvertrag vorgeschriebenen Aufgaben.

§ 3 GESELLSCHAFTER UND KAPITAL

- (1) Komplementär (persönlich haftender Gesellschafter) ist die CB Beteiligungs GmbH („**Komplementär**“), mit Sitz in München, ohne Kapitalanteil. Der Komplementär ist zur Leistung einer Einlage weder berechtigt noch verpflichtet und ist nicht am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.

- (2) Gründungskommanditist und geschäftsführender Kommanditist ist die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („**geschäftsführender Kommanditist**“), mit Sitz in Augsburg, mit einem Kapitalanteil in Höhe von 200.000 Euro.

- (3) Darüber hinaus kann sich jede natürliche oder juristische Person, Personengesellschaft (soweit nicht in § 3 Abs. (5) ausgeschlossen) oder Stiftung gemäß den Voraussetzungen des § 3 Abs. (5) und der entsprechenden Beitrittsvereinbarung im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäß § 4 Abs. (1) über den Treuhandkommanditisten, die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („**Treuhandkommanditist**“), mit Sitz in Augsburg, als Treugeber beteiligen. Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hält in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditist zusätzlich zu dem Kapitalanteil gemäß § 3 Abs. (2) keinen weiteren Kapitalanteil für eigene Rechnung und ist

darüber hinaus nicht für eigene Rechnung am Vermögen der Gesellschaft beteiligt, wird jedoch im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäß § 4 ihren Kapitalanteil erhöhen und den Erhöhungsbetrag (weiterer Kapitalanteil) treuhänderisch für Rechnung der Treugeber halten. Die Beteiligung an der Gesellschaft als Treugeber erfolgt, indem der Treugeber ein Angebot auf Abschluss eines Treuhandvertrags abgibt, der Treuhandkommanditist dieses Angebot annimmt und die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung gemäß § 4 zulässt. Die Treugeber werden über die Annahme des Angebots auf Abschluss eines Treuhandvertrags und die Zulassung des Treuhandkommanditisten zur entsprechenden Kapitalerhöhung gemäß § 4 informiert; die Treugeber verzichten gemäß § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung. Treugeber und Kommanditisten werden nachfolgend auch gemeinschaftlich als Gesellschafter bezeichnet, sofern nicht ausdrücklich auf Treugeber oder Kommanditisten Bezug genommen wird.

- (4) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist durch die Gesellschafter unwiderruflich bevollmächtigt, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ohne weitere Zustimmung weitere natürliche oder juristische Personen als Gesellschafter in die Gesellschaft aufzunehmen, entsprechende Aufnahmeverträge (auch im Namen der jeweiligen Mitgesellschafter) abzuschließen und / oder durch Erhöhung der Beteiligung des Treuhandkommanditisten das eingelegte Kapital zur Finanzierung des durchzuführenden bzw. durchgeführten Gesellschaftszwecks im Sinne des § 2 zu erhöhen und diejenigen Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die insoweit sachdienlich oder erforderlich sind. Eine separate Zustimmung der Mitgesellschafter ist hierfür nicht erforderlich.
- (5) Das Gesellschaftskapital setzt sich aus den gesamten Kapitalanteilen der jeweiligen Gesellschafter zusammen. Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen.

Personen, die (i) Staatsangehörige der USA sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („Green Card“), (iii) ihren gewöhnlichen

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

Bei anfänglichem oder nachträglichem Vorliegen eines Beteiligungshindernisses ist der betreffende Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft und den übrigen Gesellschaftern schadenersatzpflichtig, es sei denn, der Gesellschafter hat dies nicht zu vertreten. Ausnahmen davon, dass der Gesellschaft grundsätzlich nur derjenige beitreten kann, in dessen Person kein Beteiligungshindernis vorliegt, können durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen werden. Ungeachtet einer solchen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährten Ausnahme ist der betreffende Gesellschafter, nicht aber die Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Gesellschaft und jedem einzelnen Gesellschafter gegenüber zum Ersatz aller Schäden, Kosten und Nachteile verpflichtet, die daraus entstehen, dass in der Person des Gesellschafters ein Beteiligungshindernis vorliegt oder entsteht. Ein Rückgriff des betreffenden Gesellschafters auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist ausgeschlossen.

- (6) Der Beteiligungsbetrag eines Gesellschafters am Kapital der Gesellschaft muss mindestens 5.000 Euro betragen. Beteiligungsbeträge müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Zusätzlich hat der beitretende Gesellschafter einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 Prozent bezogen auf seinen Beteiligungsbetrag entsprechend der Beitrittsvereinbarung zu leisten. Der gesamte Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag ist

in bar nach näherer Maßgabe der Beitrittsvereinbarung zu erbringen. Das Gesellschaftskapital setzt sich aus den gesamten Beteiligungsbeträgen der jeweiligen Gesellschafter zusammen.

- (7) Den beitretenden Gesellschaftern ist bekannt, dass seit Gründung der Gesellschaft verschiedene Verträge für die Gesellschaft abgeschlossen wurden bzw. künftig abgeschlossen werden, insbesondere über den Erwerb von Vermögensgegenständen in Form von Fondsanteilen, über Kapitalvermittlung sowie verschiedene Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsverträge, wie im Verkaufsprospekt der Gesellschaft, der zur Einwerbung von Anlegern (Treugebern) im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäß § 4 verwendet wird, beschrieben, und die Gesellschaft aus solchen Verträgen wirtschaftlich verpflichtet ist bzw. verpflichtet wird. Die Gesellschafter können die abgeschlossenen Verträge gemäß § 10 Abs. (1) einsehen und stimmen ihnen mit ihrem Beitritt zu.
- (8) Der geschäftsführende Kommanditist hat seinen Kapitalanteil gemäß § 3 Abs. (2) geleistet. Die übrigen Gesellschafter werden ihre Kapitalanteile nach Maßgabe des § 7 erbringen.
- (9) Die für den Treuhandkommanditisten und jeden Kommanditisten im Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt stets 100 Euro.
- (10) Die Gesellschafter bestellen den geschäftsführenden Kommanditisten als gemeinsamen Empfangsbevollmächtigten im Sinne des § 183 AO und verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der deutschen Steuerveranlagung bzw. gesonderter Feststellungen für die Gesellschaft nur nach Zustimmung des geschäftsführenden Kommanditisten und nur durch den Steuerberater der Gesellschaft einzulegen, auch soweit sie persönlich (z. B. hinsichtlich ihrer Sonderwerbungskosten) betroffen sind. Dies gilt auch für den Fall, dass der Gesellschafter gekündigt hat oder bereits aus der Gesellschaft ausgeschieden ist. Diese Verpflichtung und die Empfangsvollmacht, die bei einem etwaigen Ausscheiden des geschäftsführenden Kommanditisten aus der Gesellschaft ggf. zu erneuern ist, gelten unwiderruflich über die Gesellschaftszugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit

ergehen. Der geschäftsführende Kommanditist kann die Empfangsbevollmächtigung ab dem Zeitpunkt der Liquidation durch Erklärung gegenüber der zuständigen Finanzbehörde mit der Folge widerrufen, dass die Zustellungen sodann an die Gesellschafter der Liquidationsgesellschaft direkt erfolgen müssen; er wird von diesem Recht nur auf Basis eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses Gebrauch machen.

- (11) Gesellschafter kann nur werden, wer sich gegenüber der Gesellschaft gemäß den Anforderungen in der Beitrittserklärung identifiziert hat. Gesellschafter haben sich gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung, insbesondere durch Übersendung einer Kopie eines gültigen Reisepasses oder Personalausweises, zu identifizieren. Bei juristischen Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen erfolgt die Identifikation durch einen Handels- oder Stiftungsregisterauszug und die Übersendung jeweils einer Kopie des gültigen Reisepasses oder Personalausweises der vertretungsberechtigten Personen. Der Gesellschafter ist verpflichtet, der Gesellschaft diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die diese zur Erfüllung etwaiger sich aus dem Geldwäschegesetz oder sonstigen gesetzlichen Vorgaben ergebenden Verpflichtungen benötigt.
- (12) Die Gesellschafter unterliegen keinem Wettbewerbsverbot. Wettbewerbsrelevante Informationen sollen jedoch nur an einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten, für beide Seiten vertrauenswürdigen Dritten gegeben werden.

§ 4 KAPITALERHÖHUNGEN

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nach freiem Ermessen berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils sowie durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bis zum 31.12.2020 (Platzierungsfrist) in einem oder mehreren Schritten zu erhöhen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2021 zu verlängern.
- (2) Mit der Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung und der Annahme des Angebots des Anlegers zum Abschluss eines Treuhandvertrags durch den Treuhandkommanditisten erhöht sich der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten vorbehaltlich des § 4 Abs. (3) und § 3 jeweils (ggf. schrittweise) automatisch, ohne dass es einer weiteren Maßnahme

oder Erklärung bedarf, um den entsprechenden in der Beitrittsvereinbarung bezeichneten und tatsächlich geleisteten Betrag. Die Erbringung der Kommanditeinlage des Treuhandkommanditisten richtet sich nach § 3 Abs. (6), § 4 Abs. (5) und § 7.

- (3) Kapitalerhöhungen erfolgen jeweils mit Wirkung zum Beginn des Kalendermonats, der der Annahme des Beitritts bzw. der Zulassung zur Erhöhung und Zahlung des Kapitalanteils folgt.
- (4) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen.
- (5) Sacheinlagen sind unzulässig.

§ 5 RECHTSTELLUNG DER TREUGEGER UND KOMMANDITISTEN / AUSKUNFTSPFLICHTEN

- (1) Den Gesellschaftern ist bekannt, dass der Treuhandkommanditist an den geplanten Kapitalerhöhungen gemäß § 4 Abs. 1 zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhänder für fremde Rechnung teilnimmt und seinen Kapitalanteil für die Treugeber halten wird. Dieses Treuhandverhältnis wird in einem Treuhandvertrag geregelt, den der Treuhandkommanditist mit den Treugebern unmittelbar abschließt.
 - (2) Der Treugeber hat im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an einem Auseinandersetzungsguthaben und einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere Stimm- und Entnahmerechte. Die Gesellschafter sind ausdrücklich damit einverstanden, dass die Treugeber die auf ihre Beteiligung entfallenden mitgliedschaftlichen Rechte unmittelbar selbst oder durch Bevollmächtigte (entsprechend den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrags) ausüben, insbesondere an Beschlussfassungen der Gesellschafter mitwirken können.
 - (3) Soweit die Treugeber nicht unmittelbar handeln, wird der Treuhandkommanditist die Gesellschafterrechte nach deren Weisungen und insbesondere nach Maßgabe des Treuhandvertrags im Interesse der Treugeber ausüben.
- Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat in ihrer Eigenschaft als geschäftsführender Kommanditist und Treuhandkommanditist kein Stimmrecht und darf auch nicht als Vertreter der Treugeber handeln, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob sie zu entlasten, von einer Verbindlichkeit zu befreien oder aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund auszuschließen ist oder ob die Gesellschaft einen Rechtsstreit gegen sie einleiten soll. In diesen Fällen üben die Treugeber ihre Stimmrechte selbst aus, sofern sie nicht den Treuhandkommanditisten anweisen, die auf sie jeweils entfallenden Stimmen in ihrem Namen als Bote zu übermitteln. Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unterliegt in allen anderen Fällen keinem Stimmverbot; sie darf insbesondere ihr Stimmrecht für den im eigenen Namen gehaltenen Kapitalanteil und die Stimmrechte für die treuhänderisch für die Treugeber gehaltenen Anteile ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob die Gesellschaft einen Vertrag mit ihr abschließen, ändern oder beenden soll.
- (4) Jeder Treugeber kann nach Ablauf der Platzierungsfrist gemäß § 4 Abs. (1) spätestens aber 1 Jahr nach seinem Beitritt und unter Vorlage einer Handelsregistervollmacht gemäß § 30 verlangen, dass seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung als Kommanditist umgewandelt wird. § 3 Abs. (6) gilt sinngemäß. Das Verlangen wird erst mit der Vorlage der Handelsregistervollmacht wirksam. Die Umwandlung ist aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister. Die durch eine solche Umwandlung entstehenden und durch die Gesellschaft nachgewiesenen Kosten und Steuern (z. B. Kosten der Eintragung ins Handelsregister) hat der wechselnde Treugeber zu tragen. Die für den wechselnden Treugeber im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 100 Euro.
 - (5) Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, etwaige Änderungen seiner in der Beitrittsvereinbarung gemachten Angaben (insbesondere Adressänderungen, Bankverbindungen oder Wechsel der Staatsangehörigkeit bzw. weitere Staatsangehörigkeit) der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen. Jeder Gesellschafter ist auch verpflichtet, der Gesellschaft unaufgefordert seine steuerrechtliche „Ansässigkeit“ außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bzw. jede künftige Änderung seiner steuerrechtlichen „Ansässigkeit“ mitzuteilen.

Auf Anforderung der Kapitalverwaltungsgesellschaft hat jeder Gesellschafter Nachweis über den Ort seiner „Ansässigkeit“ im Sinne des Steuerrechts zu erbringen. Verzieht ein Gesellschafter ins Ausland, so hat er der Gesellschaft auf Anforderung einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen. Gleiches gilt für Gesellschafter mit Wohnsitz im Ausland. § 3 Abs. (5) bleibt hiervon unberührt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat überdies das Recht, von den Gesellschaftern Angaben zur Erteilung von Auskünften gegenüber Steuerbehörden oder kontoführenden Banken zu verlangen, soweit dies gesetzlich geboten ist, von den Steuerbehörden gefordert wird oder zur Freistellung, Ermäßigung oder Erstattung von Abzugsteuern erforderlich ist. In den zuletzt genannten Fällen ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft zudem berechtigt, von den Gesellschaftern die Ausfertigung ggf. notwendiger Steuerformulare und -erklärungen oder die Mitwirkung hierbei zu verlangen.

§ 6 GESELLSCHAFTERKONTEN

- (1) Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:
 - (a) Der Kapitalanteil (Pflichteinlage einschließlich Hafteinlage) des Gesellschafters wird auf dem Kapitalkonto I geführt. Dieses ist unveränderlich. Auf einem Unterkonto des Kapitalkontos I sind etwaige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen gemäß § 272 Abs. 1 S. 3 HGB zu buchen.
 - (b) Der Ausgabeaufschlag wird auf dem Kapitalkonto II gebucht. Das Kapitalkonto II gilt als Rücklage nach § 264c Abs. 2 S. 1 Ziffer II HGB.
 - (c) Entnahmen sowie sonstige Einlagen werden auf dem Kapitalkonto III gebucht.
 - (d) Gewinne und Verluste werden auf dem Kapitalkonto IV gebucht (Gewinn- und Verlustvortragskonto).
- (2) Die Salden auf den Kapitalkonten sind unverzinslich.
- (3) Für den Leistungsverkehr und die sonstigen Ansprüche zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern wird ein gesondertes Verrechnungskonto geführt. Das Konto hat im Verhältnis der Gesellschaft zu den Gesellschaftern Forderungs- und Verbindlichkeitscharakter.

- (4) Der geschäftsführende Kommanditist bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt, ohne Zustimmung der Gesellschafter von Abs. (1) abweichende Konten zu führen, wenn dies aufgrund aufsichtsrechtlicher Vorgaben erforderlich ist.

§ 7 ERBRINGUNG DER KOMMANDITEINLAGEN

Für die Leistung der Kapitalanteile und des Ausgabeaufschlags bei Gesellschaftern, die gemäß § 3 Abs. (3) und (4) beitreten bzw. ihren Kapitalanteil erhöhen, gilt Folgendes:

- (1) Die Gesellschafter sind zur vollständigen Barleistung des Kapitalanteils zzgl. Ausgabeaufschlag gemäß den Bedingungen der Beitrittsvereinbarung in der dort genannten Währung kosten- und spesenfrei für die Gesellschaft an diese verpflichtet. Der Kapitalanteil zzgl. Ausgabeaufschlag ist vollständig von einem Bankkonto zu zahlen, das in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Gemeinschaft geführt wird. Andernfalls kann die Zahlung zurückgewiesen werden. Sie gilt im Fall einer Zahlung von einem anderen als den vorstehend genannten Konten als nicht geleistet.

Bei ratenweiser Einzahlung des Kapitalanteils werden die Einzahlungen vorrangig dem Kapitalkonto II, dann dem Kapitalkonto I gutgeschrieben.

- (2) Der Treuhandkommanditist erhöht seinen Anteil im Rahmen der jeweiligen Kapitalerhöhung gemäß § 4. Durch Erbringung des Kapitalanteils zzgl. Ausgabeaufschlags durch den Treugeber wird der Treuhandkommanditist zugleich von seiner Einlageverpflichtung befreit. Eine weiter gehende Haftung des Treuhandkommanditisten für die Erbringung der Einlagen ist im Innenverhältnis zur Gesellschaft ausgeschlossen.
- (3) Wird der Kapitalanteil zzgl. Ausgabeaufschlag zu den über die Beitrittsvereinbarung vereinbarten Terminen nicht oder nicht in voller Höhe erbracht, kann der Treuhandkommanditist bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Beitrittsvereinbarung mit dem säumigen Treugeber zurücktreten.
- (4) Der infolge Abs. (3) gemäß § 26 Abs. (1) lit. (b) ausscheidende Gesellschafter trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten und die der Gesellschaft dadurch entstehenden Schäden. Die Gesellschaft ist zudem berechtigt, ihre Schadenersatzansprüche mit etwaigen Rückzahlungsverpflichtungen zu verrechnen.

- (5) Anstelle des Rücktritts gemäß Abs. (3) kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Gesellschafters unter Beachtung des § 3, insbesondere des § 3 Abs. (6), auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Gesellschafter die diesbezüglichen Kosten der Gesellschaft zu tragen.
- (6) Bei nicht fristgerechter Einzahlung der Einlagen können dem Gesellschafter Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt.
- (7) Der Treuhandkommanditist tritt bereits hiermit die ihm gegenüber den jeweiligen Treugebern zustehenden Ansprüche auf Verzugszinsen und sonstige Schadenersatzansprüche an die Gesellschaft ab; die Gesellschaft nimmt diese Abtretung an. Die Gesellschaft ist somit berechtigt, die entsprechenden Ansprüche unmittelbar gegenüber dem jeweiligen Treugeber geltend zu machen; ein darüber hinausgehender Anspruch der Gesellschaft gegenüber dem Treuhandkommanditisten besteht nicht.

§ 8 AUSSCHLUSS DER NACHSCHUSSPFLICHT

Mit der vollständigen Erbringung der Kommanditeinlage erlischt der Anspruch gegen einen Gesellschafter auf Leistung der Einlage. Über die Verpflichtung zur Leistung des in der Beitrittsvereinbarung vereinbarten Kommanditanteils zzgl. Ausgabeaufschlags hinaus übernehmen die Gesellschafter keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten oder Haftungen. Dies gilt auch im Fall einer Auflösung der Gesellschaft. Ein Gesellschafter ist nicht zum Ausgleich entstandener Verluste verpflichtet, § 707 BGB bleibt somit anwendbar.

Unberührt von diesem vertraglichen Haftungsausschluss bleibt die gesetzliche Regelung über die Haftung der Kommanditisten, bzw. der Treugeber im Innenverhältnis zum Treuhandkommanditisten gemäß Treuhandvertrag, gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB.

§ 9 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG, AUFGABEN DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

- (1) Zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet ist ausschließlich der geschäftsführende Kommanditist. Der Komplementär ist im Innenverhältnis von der Ge-

schäftsführung ausgeschlossen. Den übrigen Kommanditisten stehen keine Geschäftsführungs- und Vertretungsrechte für die gesamte Dauer der Gesellschaft zu.

- (2) Der geschäftsführende Kommanditist ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft unter Beachtung der sich aus § 14 ergebenden Zuständigkeiten der Gesellschafter sowie nach Maßgabe der von diesen demgemäß gefassten Gesellschafterbeschlüsse mit der Sorgfalt ordentlicher Kaufleute zu führen. Der geschäftsführende Kommanditist hat die Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und diesem Gesellschaftsvertrag zu führen. Über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehende Handlungen bedürfen eines zustimmenden Gesellschafterbeschlusses.

Die Geschäftsführungsbefugnis umfasst die Vornahme aller zum ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft zählenden Geschäfte, soweit diese nicht gemäß § 2 (5) bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugewiesen sind. Zum ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft zählen neben der Bestellung der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 2 (5) insbesondere auch der Abschluss von Verträgen über die Beschaffung des Eigenkapitals der Gesellschaft.

- (3) Der Komplementär ist von den Beschränkungen des § 112 Abs. 1 HGB befreit. Dies gilt sinngemäß für den geschäftsführenden Kommanditisten.
- (4) Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist sowie deren Organe sind bezüglich aller Rechtsgeschäfte zwischen ihnen und der Gesellschaft sowie den Kommanditisten von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist müssen jeweils stets mindestens zwei Geschäftsführer haben und die weiteren Voraussetzungen gemäß § 153 KAGB erfüllen.
- (5) Der Komplementär vertritt die Gesellschaft einzeln. Dem geschäftsführenden Kommanditisten wird hiermit im Rahmen seiner Geschäftsführungsbefugnis und soweit gesetzlich zulässig, Generalvollmacht zur Vertretung der Gesellschaft erteilt. Er ist im Rahmen seiner Generalvollmacht ebenfalls einzelvertretungsbe-rechtigt. Die Vollmacht ist nach außen inhaltlich nicht beschränkt.

- (6) Die Gesellschafter sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ermächtigt, die dem geschäftsführenden Kommanditisten erteilte Geschäftsführungsbefugnis nebst Generalvollmacht durch Beschluss zu widerrufen.
- (7) Mit dem Ausscheiden des geschäftsführenden Kommanditisten bzw. des Komplementärs aus der Gesellschaft erlischt dessen Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis automatisch.
- (8) Der geschäftsführende Kommanditist ist, soweit gesetzlich zulässig, zur Beauftragung anderer juristischer oder natürlicher Personen mit Teilen der Geschäftsführung oder mit einzelnen Geschäftsführungsaufgaben berechtigt. Die Verantwortung für die Geschäftsführung verbleibt jedoch stets beim geschäftsführenden Kommanditisten.

§ 10 AUSKUNFTS-, EINSICHTS- UND KONTROLLRECHTE, GESCHÄFTSBERICHT

- (1) Die Gesellschafter haben über das Kontrollrecht des § 166 HGB hinaus das Recht, von dem geschäftsführenden Kommanditisten Auskünfte über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu verlangen. Sofern der geschäftsführende Kommanditist einem Auskunftsverlangen eines Gesellschafters in angemessener Frist nicht nachkommt oder sonstige wichtige Gründe vorliegen, sind die Gesellschafter berechtigt, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft zu üblichen Bürozeiten selbst einzusehen. Der vorab mitzuteilende Prüfungszweck bestimmt den Inhalt und Umfang des Einsichtsrechts. Die Gesellschafter können sich hierbei zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter Angehöriger der rechts- und steuerberatenden Berufe (Rechtsanwalt, Notar, Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer oder Steuerberater) bedienen, die jedoch nicht selbst oder als Berater in Konkurrenz zur Gesellschaft oder einem Gesellschafter gemäß § 3 Abs. (1), (2) und (3) stehen dürfen. Die Kosten hierfür haben die Gesellschafter selbst zu tragen. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, den Einsichtsbevollmächtigten abzulehnen, soweit dieser bereits für einen Gesellschafter der Gesellschaft tätig ist bzw. war oder soweit dieser im Auftrag Dritter handelt, die für einen Gesellschafter tätig sind.
- (2) Die Ausübung der Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte nach § 10 Abs. (1) darf den ordentlichen Betrieb der Gesellschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. Der geschäftsführende Kommanditist darf die Erteilung von

Auskünften und Einsichtnahmen verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Gesellschafter diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder der Gesellschaft durch die Auskunftserteilung oder die Einsichtnahme ein nicht unerheblicher Schaden droht.

- (3) Der geschäftsführende Kommanditist informiert die Gesellschafter über wesentliche geschäftliche Vorgänge und über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft.
- (4) Der geschäftsführende Kommanditist hat jährlich den Gesellschaftern über den Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft zu berichten.
- (5) Alle Gesellschafter und deren mögliche Vertreter haben über sämtliche Angelegenheiten und Unterlagen der Gesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren. Unterlagen und Informationen betreffend die Gesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, dürfen nur an einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten und für beide Seiten vertrauenswürdigen Dritten (Berater) weitergegeben werden; dieser darf von der Verschwiegenheitspflicht nicht entbunden werden.

§ 11 HAFTUNG

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

§ 12 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

- (1) Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Die Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens nach Art des Umlaufverfahrens gefasst. Das Abstimmungsverfahren ist einmal jährlich – sofern nicht gesetzlich abweichend geregelt – bis spätestens zum 28. Februar eines Jahres, erstmals für das am 31. März 2020 endende Geschäftsjahr durchzuführen. Den Gesellschaftern werden alle zur Teilnahme und Abstimmung erforderli-

chen Informationen und Dokumente unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Angabe der Tagesordnung in Textform übermittelt. Die notwendigen Informationen zur Teilnahme und Abstimmung werden an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters übermittelt. Der Anleger wird durch Übersendung einer Email an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Im Übrigen gelten die § 15 und § 16 entsprechend.

Eine Beschlussfassung in einer Gesellschafterversammlung ist unter den Voraussetzungen des § 16 dieses Gesellschaftsvertrages möglich.

- (2) Soweit in zwingenden gesetzlichen Bestimmungen oder diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist, bedürfen Gesellschafterbeschlüsse der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (3) Das Stimmrecht bemisst sich nach dem eingezahlten Kapitalkonto I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) jedes Gesellschafters mit der Maßgabe, dass auf je 1 Euro eine Stimme entfällt.
- (4) Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Kenntniserlangung durch eine gegen die Gesellschaft zu richtende Klage, in der auch die Gründe genannt werden müssen, aus denen sich die Unwirksamkeit des Gesellschafterbeschlusses ergibt, geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.
- (5) Jeder Gesellschafter kann sich im Rahmen der Ausübung seines Stimmrechts durch einen schriftlich bevollmächtigten Vertreter vertreten lassen.
- (6) Ein Bevollmächtigter, der mehrere Gesellschafter vertritt, kann entsprechend ihm erteilter Weisungen voneinander abweichende Stimmen abgeben. Dies gilt auch für den Treuhandkommanditisten; dieser ist berechtigt, das ihm zustehende Stimmrecht gespalten auszuüben. Stets kann jedoch für einen einzelnen Kommanditis-

ten bzw. Treugeber das Stimmrecht nur einheitlich abgegeben werden. Im Übrigen kann ein Gesellschafter für seinen Kapitalanteil nur eine einheitliche Stimme abgeben.

§ 13 NIEDERSCHRIFTEN ÜBER GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

- (1) Über die Ergebnisse der Beschlussfassung hat der Versammlungsleiter gemäß § 16 Abs. (4) ein schriftliches Protokoll anzufertigen. Dieses ist von dem geschäftsführenden Kommanditisten und dem Treuhandkommanditisten zu unterzeichnen und von der Gesellschaft den Gesellschaftern in Kopie zu übersenden.
- (2) Die Niederschrift hat das Abstimmungsergebnis sowie die getroffenen Gesellschafterbeschlüsse zu enthalten; im Fall der Beschlussfassung gemäß § 16 zusätzlich den Ort und den Tag der Versammlung, die Teilnehmer, die Gegenstände der Tagesordnung und alle Anträge.
- (3) Der Inhalt der Niederschrift gilt als von dem einzelnen Gesellschafter genehmigt, sofern er der Richtigkeit nicht binnen zwei Wochen seit dem Empfang gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten schriftlich unter Angabe von Gründen widerspricht.

§ 14 ZUSTÄNDIGKEIT DER GESELLSCHAFTER

- (1) Die Gesellschafter sind insbesondere für folgende Beschlussfassungen zuständig:
 - (a) Feststellung des Jahresabschlusses;
 - (b) Beschluss über Entnahmen gemäß (und nach näherer Maßgabe des) § 19 Abs. (2);
 - (c) Wahl des Abschlussprüfers gemäß § 17 Abs. (3) Satz 1;
 - (d) Entlastung des Komplementärs und des geschäftsführenden Kommanditisten;
 - (e) Änderung des Gesellschaftsvertrags oder weitere Kapitalerhöhungen nach Abschluss der Platzierungsfrist gemäß § 4 Abs. (1);
 - (f) Ausschluss von Gesellschaftern, insbesondere nach § 26 Abs. (1) lit. (c), nicht jedoch im Fall des Rücktritts von der Beitrittsvereinbarung nach § 26 Abs. (1) lit. (b);

- (g) Bestellung eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 26 Abs. (3) oder eines neuen Treuhandkommanditisten gemäß § 26 Abs. (4);
 - (h) die Auflösung der Gesellschaft gemäß § 29;
 - (i) Widerruf der Geschäftsführungsbefugnis und der Generalvollmacht des geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 9 Abs. (6);
 - (j) vollständige oder teilweise Einstellung der Tätigkeit der Gesellschaft;
 - (k) Veräußerung des Gesellschaftsvermögens oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens, soweit nicht gemäß § 9 Abs. (2) in die Zuständigkeit des geschäftsführenden Kommanditisten und nicht gemäß § 2 Abs. (5) bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag in die Zuständigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft fallend;
 - (l) Änderung sowie Kündigung des mit dem geschäftsführenden Kommanditisten in seiner Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrags; Abschluss eines neuen Fremdverwaltungsvertrags mit einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft;
 - (m) Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen.
- (2) Beschlüsse im Sinne von Abs. (1) lit. (e), (i), (j), (k) und (l) bedürfen einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen, im Hinblick auf Abs. (1) lit. (e) mit der Maßgabe, dass die Änderung der Dauer der Gesellschaft gemäß § 25 (1) der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf. Beschlüsse über eine Änderung der Anlagebedingungen gemäß Abs. (1) lit. (m) bedürfen einer qualifizierten Mehrheit von Gesellschaftern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.
- (3) Der einzelne Gesellschafter ist ohne seine Zustimmung nicht verpflichtet, sich an einer beschlossenen Kapitalerhöhung zu beteiligen.
- (4) Sofern eine zustimmungspflichtige Maßnahme im Sinne dieses Paragraphen erforderlich ist, um zwingende

Vorgaben des KAGB zu erfüllen, sind die Gesellschafter zur Zustimmung zu der betreffenden Maßnahme im Rahmen des Gesellschafterbeschlusses verpflichtet.

§ 15 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE IM UMLAUFVERFAHREN

Bei internetgestützten Abstimmungsverfahren nach Art des Umlaufverfahrens hat der geschäftsführende Kommanditist den Abstimmungsgegenstand mit einer begründeten Stellungnahme unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Angabe der Tagesordnung in Textform bekannt zu geben. Die Bekanntgabe erfolgt durch Übersendung an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters. Der Gesellschafter wird durch Übersendung einer Email an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Die Abstimmungsunterlagen sind zuvor dem Treuhandkommanditisten mit angemessener Frist vorzulegen. Soweit dieser eine eigene Stellungnahme abgibt, ist diese den Abstimmungsunterlagen beizufügen. Die Stimmabgabe der Gesellschafter muss innerhalb von zwei Wochen nach Absendung der Abstimmungsaufforderung bei der Gesellschaft eingehen. Soweit der Gegenstand der Beschlussfassung eilbedürftig ist, kann der geschäftsführende Kommanditist die Frist auf sieben Kalendertage verkürzen. Bei der Berechnung der Frist werden der Tag der Absendung der Abstimmungsaufforderung und der Tag des Eingangs der Stimmabgabe bei der Gesellschaft mitgezählt. Die Auszählung der Stimmen erfolgt durch die Gesellschaft bzw. den Treuhandkommanditisten für die Treugeber. Der Treuhandkommanditist hat das Recht, die Auszählung zu überprüfen. Über das Ergebnis der Abstimmung sind die Gesellschafter durch die Zusendung einer Niederschrift gemäß § 13 dieses Gesellschaftsvertrags zu unterrichten.

§ 16 GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

- (1) Gesellschafterversammlungen finden statt auf Antrag des geschäftsführenden Kommanditisten, des Komplementärs, des Treuhandkommanditisten oder auf Antrag von Gesellschaftern, die zusammen mindestens 30 Prozent des Gesellschaftskapitals vertreten.
- (2) Die Gesellschafterversammlung wird durch den geschäftsführenden Kommanditisten einberufen. Die Einberufung erfolgt unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform durch Übersendung an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Anlegers. Der Anleger wird

durch Übersendung einer Email an die der Gesellschaft zuletzt vom Anleger benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Die Einberufung muss den Zeitpunkt, den Ort und die Tagesordnung angeben. Zwischen der Absendung einerseits sowie dem Tag der Versammlung andererseits muss eine Frist von mindestens zwei Wochen liegen. Bei eilbedürftigen Fällen kann die Frist auf sieben Kalendertage verkürzt werden. Bei der Berechnung der Fristen werden der Tag der Absendung und der Tag der Versammlung mitgezählt.

- (3) Die Gesellschafterversammlung findet grundsätzlich am Sitz der Gesellschaft statt, sofern die Gesellschafter nicht etwas anderes beschließen.
- (4) Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt der geschäftsführende Kommanditist oder eine von ihm benannte Person.
- (5) Wird eine Gesellschafterversammlung auf Antrag des Komplementärs, des Treuhandkommanditisten oder der Gesellschafter, die mindestens 30 Prozent des Gesellschaftskapitals vertreten, nicht innerhalb von 14 Tagen, nachdem der entsprechende Antrag nach Abs. (1) dem geschäftsführenden Kommanditisten zugeht, einberufen, ist der Antragsteller oder der Treuhandkommanditist berechtigt, die Gesellschafterversammlung einzuberufen.
- (6) Eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig, sofern der geschäftsführende Kommanditist sowie der Treuhandkommanditist anwesend oder vertreten sind.

§ 17 GESCHÄFTSJAHR, JAHRESBERICHT (JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT)

- (1) Das Geschäftsjahr beginnt am 1. April und endet am 31. März eines jeden Jahres. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr.
- (2) Der geschäftsführende Kommanditist hat, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres für das vorangegangene Geschäftsjahr unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie der anwendbaren Vorschriften des HGB und des KAGB den Jahresbericht (einschließlich Jahresabschluss, Lagebericht, Erklärung der gesetzlichen

Vertreter der Gesellschaft und Prüfungsvermerk) der Gesellschaft aufzustellen und offenzulegen.

- (3) Der Jahresabschluss und der Lagebericht werden von einem durch Gesellschafterbeschluss bestellten vereidigten Buchprüfer bzw. Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Kosten der Gesellschaft geprüft. Für die ersten zu prüfenden drei Geschäftsjahre bestimmt der geschäftsführende Kommanditist den Abschlussprüfer.
- (4) Der Jahresbericht (einschließlich Jahresabschluss und Lagebericht) ist allen Gesellschaftern in Textform bekannt zu geben bzw. mit der Einladung zur Beschlussfassung gemäß § 12, § 15 bzw. Gesellschafterversammlung gemäß § 16 dieses Gesellschaftsvertrags zuzusenden. Die Gesellschaft hat den Prüfungsbericht dem Treuhandkommanditisten auszuhändigen.
- (5) Dem Publikum ist der gemäß § 158 KAGB zu erstellende Jahresbericht an den Stellen zugänglich zu machen, die im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegeben sind.

§ 18 BETEILIGUNG AM ERGEBNIS

- (1) Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Gesellschaft, wie es sich nach Berücksichtigung der Vergütung gemäß § 20 ergibt, bestimmt sich nach dem Verhältnis des eingezahlten Kapitalkontos I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) zum jeweiligen Bilanzstichtag, sofern nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.
- (2) Abweichend von Abs. (1) werden nach Möglichkeit die Verluste während der Laufzeit der Platzierungsfrist, soweit möglich auch für steuerliche Zwecke, so verteilt, dass sämtliche Gesellschafter entsprechend ihrer vertragsgemäß eingezahlten Einlage gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) gleichgestellt werden. Hierzu werden – soweit erforderlich – später beitretenden bzw. ihren Kapitalanteil erhöhenden Gesellschaftern von nach dem Monatserszen ihrer vertragsgemäßen Einlageleistung anfallenden Gewinnen bzw. Verlusten der Gesellschaft ggf. Vorabanteile zugerechnet, bis sämtlichen Gesellschaftern Verluste der Gesellschaft in gleicher anteiliger Höhe zugerechnet sind.
- (3) Etwaige Umsatzsteuerrückerstattungen sind den Gesellschaftern zuzurechnen, denen eine der Umsatzsteuerrückerstattung zugrunde liegende Umsatzsteuerzahlung einkommensteuerrechtlich als Werbungskosten

zuzurechnen war. Die Umsatzsteuerzahlungen gelten im Rahmen der Ergebnisverteilung dementsprechend als Aufwand dieser Gesellschafter.

- (4) Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitalanteile übersteigen; eine Ausgleichspflicht ergibt sich hierdurch nicht. Die Vorschriften über die beschränkte Haftung für Kommanditisten (§ 172 HGB) bleiben unberührt.
- (5) Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die Gesellschafter zum Nachweis von Sonderwerbungskosten gesondert aufzufordern. Sonderwerbungskosten müssen bis spätestens Ende Februar des Folgejahres der Gesellschaft unter Vorlage von Belegen schriftlich mitgeteilt werden, anderenfalls können zusätzliche Kosten für den jeweiligen Gesellschafter berechnet werden. Dies gilt entsprechend für Sonderbetriebsausgaben und -vermögen.
- (6) Sollten gemäß den steuerlichen Vorschriften bei Gesellschaftern Ergebnisse als steuerlich beachtliche Sondereinnahmen oder Sonderwerbungskosten entstehen, so sind diese Ergebnisse für steuerliche Zwecke ausschließlich diesen zuzuweisen. Sofern hieraus bei der Gesellschaft Mehrbelastungen resultieren, sind diese von dem verursachenden Gesellschafter zu tragen. Soweit solche Mehrbelastungen durch Treugeber veranlasst sind, ist der Treuhandkommanditist gegenüber der Gesellschaft zu deren Tragung verpflichtet. Der Treuhandkommanditist tritt hiermit alle diesbezüglichen gegenwärtigen und künftigen (auch bedingten) Ansprüche gegen Treugeber aus abgeschlossenen oder abzuschließenden Treuhandverträgen an die Gesellschaft ab; die Gesellschaft nimmt diese Abtretung an. Diese Regelungen gelten im Fall einer mittelbaren Anlage über eine Objektgesellschaft entsprechend.

§ 19 ENTNAHMEN

- (1) Soweit die Gesellschaft über freie Liquidität verfügt und die Gesellschaft diese nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter ausschütten (Entnahme). Ein Beschluss der Gesellschafter erfolgt hierfür nicht. Sämtliche Entnahmen erfolgen in Euro. Bei der Bestimmung der Entnahmen ist eine angemessene

sene Reserve zur Bestreitung der Kosten und Ausgaben der Gesellschaft zu bilden.

- (2) Soweit eine Entnahme von freier Liquidität gemäß § 19 Abs. (1) nicht erfolgt, entscheiden die Gesellschafter über die Verwendung von Entnahmen, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt werden.
- (3) Die Gesellschafter nehmen im Verhältnis des eingezahlten Kapitalkontos gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) an Entnahmen teil, sofern nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.
- (4) An den Entnahmen nehmen die Gesellschafter im Jahr des Beitritts dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiliger Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht. Der Zeitpunkt für die vertragsgemäße Einlagenleistung ist aus der Beitrittsvereinbarung ersichtlich. Satz 1 gilt auch, wenn Gesellschafter Einlagen ganz oder teilweise vor dem Zeitpunkt gemäß Satz 2 geleistet haben.
- (5) Entnahmen können auch dann erfolgen, wenn der Kapitalanteil durch Verluste gemindert ist.
- (6) Die Gesellschaft ist berechtigt, Auszahlungsansprüche eines Gesellschafters mit etwaigen Ansprüchen der Gesellschaft gegen den betreffenden Gesellschafter aufzurechnen.
- (7) Soweit auf die an die Gesellschaft geleisteten Zahlungen Kapitalertragsteuer oder eine andere vergleichbare Quellensteuer zu zahlen oder eine solche bereits abgezogen worden ist oder die Gesellschaft aufgrund einer Verfügung der oder Vereinbarung mit den Steuerbehörden Steuern abzuführen hat und diese Steuern nur bestimmte Gesellschafter betreffen, ist der dafür erforderliche Betrag von den auf diese Gesellschafter entfallenden Entnahmen von der Gesellschaft einzuhalten oder der Gesellschaft von den betreffenden Gesellschaftern zu erstatten. Diese Regelungen gelten im Fall einer mittelbaren Anlage über eine Objektgesellschaft entsprechend.

- (8) Eine Rückgewähr der geleisteten Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten der Gesellschaft bedarf die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Entnahme, die den Wert der Einlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers; der vorstehende Satz 2 dieses Absatzes gilt entsprechend. Die Haftung der Gesellschafter im Außenverhältnis bleibt unberührt.

§ 20 VERGÜTUNG DES KOMPLEMENTÄRS

- (1) Für die Übernahme des Haftungsrisikos erhält der Komplementär ab dem Jahr 2020 eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von bis zu 0,0325 Prozent der Bemessungsgrundlage gemäß § 7 Abs. (2) der Anlagebedingungen der Gesellschaft, maximal jedoch 6.500 Euro (ggf. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils gültiger Höhe).
- (2) Die Haftungsvergütung nach Abs. (1) ist – unbeschadet von § 19 Abs. (1) – spätestens am 31.12. eines jeden Jahres, erstmals zum 31.12.2020, zur Zahlung fällig.
- (3) Der Komplementär hat auch dann Anspruch auf die Haftungsvergütung, wenn in dem betreffenden Geschäftsjahr kein entsprechender Jahresüberschuss realisiert wurde.

§ 21 VERGÜTUNG DES GESCHÄFTSFÜHRENDEN KOMMANDITISTEN

Der geschäftsführende Kommanditist erhält für die Wahrnehmung seiner Aufgaben von der Gesellschaft keine Vergütung.

§ 22 VERGÜTUNG UND FREISTELLUNG DES TREUHANDKOMMANDITISTEN

- (1) Der Treuhandkommanditist erhält für seine mit den Treuhandschaften verbundenen Tätigkeiten von der Gesellschaft keine Vergütung.
- (2) Wenn aufgrund von Tätigkeiten, die der Treuhandkommanditist nach diesem Vertrag oder dem Treuhandver-

trag für die Gesellschaft erbringt, oder wenn aufgrund der Stellung des Treuhandkommanditisten nach diesem Vertrag oder dem Treuhandvertrag (allein oder im Zusammenwirken mit weiteren Umständen, z. B. wenn die Gesellschaft gegenüber einem Minderheitsgesellschafter eine Kaufoption in Bezug auf eine Beteiligung an einer Objektgesellschaft ausübt oder ein solcher Minderheitsgesellschafter anderweitig aus der Objektgesellschaft ausscheidet) auf Ebene des Treuhandkommanditisten Steuern (z. B. Grunderwerbsteuer) anfallen, ist die Gesellschaft verpflichtet, dem Treuhandkommanditisten diese Steuern sowie etwaige damit zusammenhängende sonstige Nachteile zu erstatten oder den Treuhandkommanditisten auf dessen Verlangen davon freizustellen.

§ 23 ÜBERTRAGUNG, BELASTUNG UND TEILUNG VON GESELLSCHAFTSANTEILEN

- (1) Jeder Gesellschafter kann seinen Gesellschaftsanteil übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen, sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich zugestimmt hat. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Zustimmung aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn infolge der Übertragung des Gesellschaftsanteils bzw. Verfügung über den Gesellschaftsanteil:
- (a) eine Person Gesellschafter werden würde, bei der ein Beteiligungshindernis gemäß § 3 Abs. (5) vorliegt;
 - (b) gegen in- oder ausländisches Wertpapier- / Investmentrecht oder sonstiges Aufsichtsrecht verstoßen wird und / oder die Gesellschaft künftig in- oder ausländischem Wertpapier- / Investmentrecht oder sonstigem Aufsichtsrecht unterläge; und / oder
 - (c) in sonstiger Weise gegen Gesetze oder Rechtsvorschriften verstoßen würde;
 - (d) ein Erwerber sich nicht nach den Vorschriften des Geldwäschegesetzes in der jeweils gültigen Fassung hinreichend legitimiert;
 - (e) Steuern auf der Ebene der Gesellschaft oder, im Fall einer mittelbaren Beteiligung über eine Objektgesellschaft, auf der Ebene dieser Objektgesellschaft ausgelöst werden.

Eine Übertragung kann jeweils nur zum Ablauf des

- 31.03. eines Geschäftsjahres bzw. zum Beginn des 01.04. eines Geschäftsjahres und nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass der Gesellschafter die beabsichtigte Übertragung bzw. Verfügung der Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich bis zum 28. Februar des betreffenden Jahres unter Beifügung aller für die Übertragung erforderlichen Unterlagen angezeigt hat. In der schriftlichen Anzeige und auf Nachfrage hat der Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft die zur Entscheidung über das Vorliegen eines wichtigen Grundes erforderlichen Angaben zu machen und zu belegen.
- (2) Die Teilung von Gesellschaftsanteilen zur Übertragung erfordert, soweit nicht nach diesem Vertrag bzw. kraft Gesetzes Abweichendes gilt, die Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Bei Teilung entstehende Gesellschaftsanteile müssen mindestens 5.000 Euro betragen, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft nach eigenem Ermessen auch geringere Beteiligungen zulassen kann. Beteiligungen müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
- (3) Die Bestellung von Pfandrechten an Gesellschaftsanteilen ist grundsätzlich unzulässig, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf schriftlichen Antrag hiervon nach eigenem Ermessen Ausnahmen zulassen kann. Eine Einräumung von dinglichen Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil durch den Gesellschafter ist ebenfalls unzulässig. Gleiches gilt für jede Form von Unterbeteiligungen oder Treuhandverhältnissen, die wirtschaftlich als Unterbeteiligung oder vergleichbar anzusehen ist.
- (4) Bei jedem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten – ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge – werden alle Konten gemäß § 6 unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich. Der Übergang ist der Gesellschaft schriftlich anzuzeigen.
- (5) Die im Zusammenhang mit einer Übertragung oder Teilung von Gesellschaftsanteilen verbundenen Kosten trägt der den Gesellschaftsanteil übertragende bzw. teilende Gesellschafter. Die Kosten, zu denen die entsprechenden Bearbeitungskosten gemäß dem Preisverzeichnis der Kapitalverwaltungsgesellschaft und auch eventuell bei der Gesellschaft oder, im Fall einer mittelbaren Beteiligung über eine Objektgesellschaft, der Objektgesellschaft anfallende Steuern gehören, werden diesem Gesellschafter von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gesondert in Rechnung gestellt.
- (6) Der übertragende und der neue Gesellschafter sind verpflichtet, der Gesellschaft die Übertragung des jeweiligen Gesellschaftsanteils unter Beifügung einer unterzeichneten Kopie des Übertragungsvertrags, der gültigen Legitimationsdokumente und ggf. des Nachweises der entsprechenden steuerlich abzugsfähigen Sonderwerbungskosten bzw. Sonderbetriebsausgaben unverzüglich anzuzeigen.
- (7) Gegenüber der Gesellschaft gilt der bisherige Gesellschafter solange als Gesellschafter, bis der Gesellschaft gemäß Abs. (6) die Übertragung des jeweils betroffenen Gesellschaftsanteils angezeigt worden ist. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit schuldbefreiender Wirkung, auch gegenüber dem neuen Gesellschafter, an den bisherigen Gesellschafter Auszahlungen vorzunehmen, bis ihr unter Berücksichtigung der Bestimmungen gemäß Abs. (6) die Übertragung des Gesellschaftsanteils mitgeteilt worden ist.
- (8) Die Regelungen des § 24 Abs. (1) hinsichtlich der Umwandlung der direkten Beteiligung als Kommanditist in eine Treuhandbeteiligung finden entsprechende Anwendung, wenn ein Kommanditist seinen Gesellschaftsanteil ganz oder teilweise durch Schenkung, oder in sonstiger Weise wirksam an Dritte überträgt.
- #### § 24 TOD EINES GESELLSCHAFTERS
- (1) Stirbt ein Gesellschafter, wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern fortgesetzt. Die Beteiligung des Gesellschafters geht auf seine Erben über. Soweit die Erben die Beteiligung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder einer Auseinandersetzungsanordnung des Erblassers ganz oder teilweise übertragen, wird der Begünstigte neuer Gesellschafter.
- Wenn die Übertragung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder im Rahmen einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zur Folge hat, dass eine Beteiligung nicht entsprechend den Erbquoten der Erben direkt übergeht, bedarf die Übertragung der schriftlichen Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.
- Mit Versterben eines Kommanditisten wandelt sich dessen Beteiligung als Kommanditist der Gesellschaft in Treuhandbeteiligungen der Erben, Vermächtnis-

nehmer bzw. Begünstigten an der Gesellschaft über den Treuhandkommanditist. Die Bedingungen der Treuhandverträge richten sich nach dem Inhalt dieses Gesellschaftsvertrags sowie des Treuhandvertrags im Sinne von § 3 Abs. (3) in der jeweils geltenden Fassung. Erklärt ein Erbe, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigter schriftlich gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, dass die Beteiligung als Kommanditist fortbestehen soll, gilt dies als Kündigung des Treuhandvertrags; § 3 Abs. (6) Sätze 1 f., § 5 Abs. (4) Sätze 3 ff. und § 30 gelten entsprechend.

- (2) Liegt in der Person des Erben, des Vermächtnisnehmers oder des Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung ein wichtiger Grund gemäß § 23 Abs. (1) Satz 3 vor, kann der Übergang der Beteiligung binnen sechs Wochen nach Vorliegen der erforderlichen Informationen und Dokumente von der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Erklärung untersagt werden. In diesem Fall scheidet der Erbe aus der Gesellschaft aus. Besteht der wichtige Grund in der Person des Vermächtnisnehmers bzw. Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung, bleibt der Erbe bzw. bleiben die Erben Gesellschafter.
- (3) Der Erbfall ist der Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer müssen sich unter Übernahme der hierfür entstehenden Kosten durch Vorlage eines Erbscheins oder eines Erbnachweises entsprechend § 35 GBO legitimieren. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben zur Wahrnehmung ihrer Rechte aus der Beteiligung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Bestellung schriftlich unter Angabe von Namen und Adresse des Bestellten anzuzeigen. Bis zur Klärung des Erbfalls ruhen die Stimmrechte, und ausstehende Entnahmen werden zurückbehalten. Die Erbunterlagen sind in deutscher Sprache vorzulegen. Andernfalls ist die Gesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmern bzw. Begünstigten die Kosten für eine beglaubigte Übersetzung in Rechnung zu stellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, nach eigenem Ermessen Rechtsgutachten zu Fragen einzuholen, die sich aus der ausländischen Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit oder ausländischem Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten und mögliche Auswirkungen auf die Gesellschaft ergeben. Sofern die ausländische Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit bzw. der ausländi-

sche Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten zu Risiken bzw. Zusatzkosten für die Gesellschaft führen könnte, ist die Gesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten als Gesellschafter abzulehnen, so dass dieser aus der Gesellschaft ausscheidet; vorstehender Abs. (2) Sätze 2 f. gelten entsprechend.

Die Gesellschaft kann auf die vorstehende Legitimierung verzichten, wenn ihr eine Ausfertigung oder eine beglaubigte Abschrift des Testaments des Gesellschafters sowie die Niederschrift über die Eröffnungsverhandlung des Nachlassgerichts vorgelegt wird.

- (4) Testamentsvollstreckung an Gesellschaftsanteilen von Kommanditisten und Treuhandbeteiligungen ist zulässig. Ein Testamentsvollstrecker muss sich stets zur Abgabe eines Testamentsvollstreckerzeugnisses verpflichten.
- (5) Alle der Gesellschaft durch den Erbfall entstehenden Kosten sowie die entsprechenden Bearbeitungskosten gemäß dem Preisverzeichnis der Kapitalverwaltungsgesellschaft haben die Erben bzw. Vermächtnisnehmer zu tragen.
- (6) Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend für die Liquidation oder Umwandlung eines Kommanditisten bzw. Treugebers, der keine natürliche Person ist.

§ 25 DAUER DER GESELLSCHAFT, KÜNDIGUNG

- (1) Die Gesellschaft endet automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder
 - (a) mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung der Vermögensgegenstände, oder
 - (b) mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung der Vermögensgegenstände, oder
 - (c) mit Ablauf des 31.03.2038.

In diesem Fall ist die Gesellschaft aufgelöst und abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn die Gesellschafter beschließen etwas anderes.

- (2) Es handelt sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung mit eingeschränkter Fungibilität. Den

Gesellschaftern sind die Gründe für die lange Laufzeit des Gesellschaftsvertrags zur Erreichung des Zwecks bekannt und bewusst. Die Gesellschafter können während der vereinbarten Dauer der Gesellschaft das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht. § 133 Abs. 2 und Abs. 3 HGB gelten entsprechend, § 133 Abs. 1 HGB gilt nicht (§ 161 Abs. 1 KAGB).

- (3) Der Treuhandkommanditist kann nur mit Einwilligung oder auf Weisung sämtlicher Treugeber kündigen. § 27 bleibt unberührt.
- (4) Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Gesellschaft zu richten. Maßgeblich für die Einhaltung der Kündigungsfrist ist der Eingang des Kündigungsschreibens bei der Gesellschaft.
- (5) Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge.
- (6) Wenn Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 Prozent des gesamten Kapitals der Gesellschaft bilden, die Gesellschaft wirksam kündigen, ist die Gesellschaft aufgelöst, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter fassen mit 75 Prozent ihrer Stimmen einen Fortsetzungsbeschluss.

§ 26 AUSSCHEIDEN VON GESELLSCHAFTERN

- (1) Ein Gesellschafter scheidet, sofern nicht in diesem Gesellschaftsvertrag abweichend geregelt, aus der Gesellschaft aus, wenn
 - (a) er das Gesellschaftsverhältnis wirksam gekündigt hat, mit Wirksamwerden der Kündigung; § 25 Abs. (3) bleibt unberührt;
 - (b) ihm gegenüber seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 7 Abs. (3) der Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung erklärt worden ist, mit Zugang der Rücktrittserklärung;
 - (c) er durch Gesellschafterbeschluss aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen worden ist und die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlusserklärung ausschließt, mit Zugang der Ausschlusserklärung;

- (d) über sein Vermögen oder seinen Nachlass ein Insolvenzverfahren eröffnet wird (§ 131 Abs. 3 Nr. 2 HGB) oder der Privatgläubiger des Gesellschafters kündigt (§ 131 Abs. 3 Nr. 4 HGB);
- (e) die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlusserklärung ausschließt, weil die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters mangels Masse abgelehnt worden ist, oder der Gesellschafter eine außergerichtliche Einigung mit seinen Gläubigern über die Schuldbereinigung nach § 305 Abs. 1 Nr. 1 Insolvenzordnung versucht oder der Kapitalanteil des Gesellschafters von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben wird;
- (f) die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlusserklärung ausschließt, weil und soweit in der Person dieses Gesellschafters ein wichtiger Grund gemäß § 23 Abs. (1) Satz 3 vorliegt bzw. entsteht, sofern die Ausschlusserklärung spätestens innerhalb von sechs Wochen nach Vorliegen der erforderlichen Informationen und Dokumente beim geschäftsführenden Kommanditisten erfolgt. Dies gilt entsprechend im Fall des § 24, wenn kein Rechtsnachfolger Gesellschafter wird.

Für Treugeber gilt das vorstehende sinngemäß, so dass bei Vorliegen eines der vorstehend genannten Fälle bezüglich eines Treugebers der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten anteilig herabgesetzt werden kann. Die CB Beteiligungs GmbH scheidet ferner aus der Gesellschaft als Komplementärin nach Maßgabe des folgenden Abs. (2) aus, wenn sich die unmittelbaren Beteiligungsverhältnisse an der CB Beteiligungs GmbH ändern.

- (2) Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern mit der bisherigen Firma fortgeführt. Scheidet der Treuhandkommanditist aus der Gesellschaft aus, so wird diese gemäß Abs. (4) mit einem neuen Treuhandkommanditisten oder gemäß § 27 Abs. (1) mit den betreffenden Treugebern fortgesetzt; anderenfalls gilt § 26 Abs. (5). Für den Fall des Ausscheidens des letzten Komplementärs tritt ein vom

geschäftsführenden Kommanditisten bestimmter Dritter der Gesellschaft als Komplementär ohne Kapitalanteil mit sofortiger Wirkung bei.

- (3) Scheidet der geschäftsführende Kommanditist aus der Gesellschaft aus, benennt dieser einen neuen geschäftsführenden Kommanditisten, der mit mehrheitlich gefasstem Beschluss der Gesellschafterversammlung in die Rechte und Pflichten des ausgeschiedenen geschäftsführenden Kommanditisten eintritt.
- (4) Bei Ausscheiden des Treuhandkommanditisten kann ein neuer Treuhandkommanditist bestellt werden, der unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Treuhandkommanditisten eintritt; hierzu ist eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen, es sei denn, die ordentliche Gesellschafterversammlung findet vor Beendigung der Treuhandverträge zwischen Treugebern und dem Treuhandkommanditisten statt. Wird ein neuer Treuhandkommanditist bestellt, haben alle Treugeber ihr bisheriges Treuhandverhältnis nach Maßgabe der Beschlussfassung mit diesem fortzusetzen; die entsprechende Verpflichtung trifft den neuen Treuhandkommanditisten.
- (5) Wird kein neuer Treuhandkommanditist bestellt, so enden die Treuhandverträge der Treugeber mit dem bisherigen Treuhandkommanditisten mit der Folge des § 27.
- (6) Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.
- (7) Das Ausscheiden eines Gesellschafters ist nicht von der Zahlung einer Abfindung gemäß § 28 abhängig.

§ 27 BEENDIGUNG DES TREUHANDVERTRAGS

- (1) Die Beendigung des Treuhandvertrags eines Treugebers im Rahmen der Kommanditbeteiligung hat, sofern die Treugeberstellung nicht einvernehmlich auf den bisherigen oder einen anderen Treugeber übertragen wird, eine Herabsetzung des Kapitalanteils des Treuhandkommanditisten entsprechend dem betroffenen Beteiligungsbetrag zur Folge. Statt der Kapitalherabsetzung kann der Treugeber nach Maßgabe des Treu-

handvertrags von dem Treuhandkommanditisten die Übertragung des treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteils auf sich oder eine von ihm benannte dritte Person verlangen; auf Verlangen des Treuhandkommanditisten ist der Treugeber nach Maßgabe des Treuhandvertrags zur Übernahme des Kapitalanteils verpflichtet.

- (2) Liegt in der Person eines Treugebers ein Grund vor, nach dem ein Gesellschafter aus der Gesellschaft gemäß § 26 Abs. (1) lit. (b) bis (f) ausscheiden würde, so kann in entsprechender Anwendung der Regelungen dieses Gesellschaftsvertrags der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten in dem Umfang herabgesetzt werden, wie es dem Beteiligungsbetrag dieses Treugebers entspricht.
- (3) Bei einer Kapitalherabsetzung gelten für den Treuhandkommanditisten die Regelungen des § 28 entsprechend.

§ 28 ABFINDUNG

- (1) Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, hat er – außer im Fall des Ausscheidens nach § 26 Abs. (1) lit. (b) bis (f) – Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung. Der Anteil des Gesellschafters am Verkehrswert der Gesellschaft (Verkehrswert der Beteiligung) bestimmt sich nach dem Verhältnis des für ihn geführten Kapitalkontos I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) zur Summe der für sämtliche Gesellschafter geführten Kapitalkonten I.
- (2) Scheidet ein Gesellschafter gemäß § 26 Abs. (1) lit. (b) bis (f) aus der Gesellschaft aus, bestimmt sich die Abfindung nach dem Verkehrswert seiner Beteiligung gemäß Abs. (1) unter Berücksichtigung eines Abschlags in Höhe von 20 Prozent (verminderter Verkehrswert der Beteiligung).
- (3) Ein ideeller Geschäftswert (Firmenwert) bleibt bei der Wertermittlung in jedem Fall außer Ansatz.
- (4) Die Höhe der Abfindung ist von dem ggf. gemäß § 17 Abs. (3) bestellten Abschlussprüfer bzw. anderenfalls von einem Steuerberater, vereidigten Buchprüfer oder einer Steuerberatungsgesellschaft bzw. einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der bzw. die einvernehmlich von dem geschäftsführenden Kommanditisten und dem ausscheidenden Gesellschafter oder, sofern ein diesbezügliches Einvernehmen nicht herzustellen ist, von dem Präsidenten der für den Sitz der Gesellschaft zuständigen Industrie- und

Handelskammer, bestimmt wird, als Schiedsgutachter nach billigem Ermessen verbindlich festzustellen. Die Kosten des Schiedsgutachtens trägt der ausscheidende Gesellschafter.

- (5) Die Abfindung wird sechs Monate nach ihrer verbindlichen Feststellung fällig, frühestens aber sechs Monate nach Wirksamwerden der Kündigung. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Abfindung in fünf gleichen Jahresraten auszuzahlen. In diesem Fall ist der jeweils rückständige Rest mit einem für Spareinlagen üblichen Zinssatz jährlich zu verzinsen.
- (6) Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherstellung ihrer Abfindung verlangen. Eine Haftung der übrigen Gesellschafter, insbesondere des Komplementärs, für die Erfüllung des Abfindungsanspruchs ist ausgeschlossen.

§ 29 AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT

- (1) Bei Eintritt eines Auflösungsgrundes gemäß § 25 Abs. (1) oder der von der Gesellschafterversammlung beschlossenen Auflösung der Gesellschaft ist die Gesellschaft durch den geschäftsführenden Kommanditisten als Liquidator abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen zu verwerten. Eine ausdrückliche Bestellung durch die Gesellschafter ist nicht notwendig. Für die Vertretung der Gesellschaft durch den Liquidator gilt § 9 Abs. (1) entsprechend. Der Liquidator ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- (2) Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern (einschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die in diesem Fall Anspruch auf Ersatz ihrer nachgewiesenen Auslagen zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer sowie etwaiger Vergütungen gemäß dem separat abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrag hat), danach gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten bzw. dem Komplementär und dem Treuhandkommanditisten sowie im Anschluss gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen. Ein verbleibender Verwertungserlös (Auseinandersetzungsguthaben) wird im Verhältnis der der eingezahlten Kapitalkonten I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) an die Gesellschafter ausgezahlt. Eine Haftung des Komplementärs für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist in diesem Fall ausgeschlossen.

- (3) Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht.

- (4) Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 30 HANDELSREGISTERVOLLMACHT UND -KOSTEN

Jeder Kommanditist hat den geschäftsführenden Kommanditisten einzeln in der gesetzlichen Form zu bevollmächtigen, für ihn Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen. Dazu hat jeder Kommanditist der Gesellschaft eine unwiderufliche, über den Tod hinaus geltende, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zugunsten des geschäftsführenden Kommanditisten, die diesen zu allen Anmeldungen zum Handelsregister ermächtigt, an denen ein Kommanditist mitzuwirken hat, zur Verfügung zu stellen. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, die Verwendung eines Musters zu verlangen. Jeder Kommanditist hat die für die Vollmacht, seine Anmeldung zum und Eintragung ins Handelsregister entstehenden Kosten zu übernehmen.

Das Gleiche gilt für auf Grund von Rechtsnachfolge oder Übertragung neu hinzugekommene Kommanditisten.

§ 31 MITTEILUNGEN, BEKANNTMACHUNGEN UND ZAHLUNGEN

- (1) Die Gesellschafter haben der Gesellschaft jeweils schriftlich ihre Anschrift, Faxnummer, E-Mail-Adresse und Bankverbindung, Staatsangehörigkeit bzw. weitere Staatsangehörigkeit sowie Änderungen derselben unaufgefordert mitzuteilen.

Mitteilungen und Bekanntmachungen der Gesellschaft an die letzte gemäß Satz 1 übermittelte Adresse, Faxnummer bzw. E-Mail-Adresse des Gesellschafters oder an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Anlegers gelten als dem Gesellschafter am nächsten Werktag ordnungsgemäß zugegangen.

Die den Gesellschaftern nach diesem Gesellschaftsvertrag zur Verfügung zu stellenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen werden, soweit gesetzlich zulässig und in diesem Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, zur Verfügung gestellt durch Übermittlung an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters. Die Gesell-

schafter werden durch Übersendung einer Email an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde.

- (2) Die Gesellschaft ist berechtigt, Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Gesellschafter durch Zahlung auf die letzte gemäß Satz 1 übermittelte Bankverbindung des Gesellschafters mit schuldbefreiender Wirkung zu erfüllen. Wahlweise ist die Gesellschaft auch berechtigt, vom Gesellschafter oder einem Rechtsnachfolger die Angabe einer Bankverbindung (sowie den Nachweis der Berechtigtenstellung) zu verlangen bzw. Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Gesellschafter oder einem Rechtsnachfolger im Fall eines nicht ausreichenden Nachweises durch Hinterlegung zu erfüllen. Die Kosten hierfür trägt der Gesellschafter.

§ 32 SCHRIFTFORM

- (1) Nebenabreden zu diesem Gesellschaftsvertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrags bedürfen der Schriftform, soweit nicht kraft Gesetzes notarielle Form erforderlich ist. Dasselbe gilt für die Änderung dieser Schriftformklausel. Die Regelungen zur Beschlussfassung bleiben unberührt.
- (2) Auch eine von dem Gesellschaftsvertrag abweichende lang andauernde Übung hat keine Änderung des Gesellschaftsvertrags zur Folge und begründet keine über den Gesellschaftsvertrag hinausgehenden Rechte der Gesellschafter, deren Geschäftsführung oder einzelner Gesellschafter.
- (3) Auf eine feste Verbindung dieses Gesellschaftsvertrags selbst sowie mit anderen Verträgen und Erklärungen – insbesondere auch mit solchen, auf die hier Bezug genommen wird – wird verzichtet. Für die Annahme der Beitrittsvereinbarung durch die Gesellschaft genügt die Unterzeichnung durch Faksimile.

§ 33 SALVATORISCHE KLAUSEL, ERFÜLLUNGORT, GERICHTSSTAND

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer bzw. undurchführbarer Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger

Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Gesellschaftsvertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

- (2) Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Gesellschaftsvertrag sowie über das Zustandekommen dieses Gesellschaftsvertrags ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie z. B. Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern und Gesellschafterbeschlüssen, können als Aktiv- oder Passivprozesse von der Gesellschaft selbst geführt werden.
- (3) Die Gesellschafter sind berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag und dem damit begründeten Gesellschafterverhältnis die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. anzurufen und gegen die Gesellschaft ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den jeweils geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. Geht eine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Gesellschafter über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Gesellschafter. Ein ausscheidender Gesellschafter soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

§ 34 DATENSCHUTZ UND WEITERGABE VON INFORMATIONEN

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die in der Beitrittsvereinbarung des Gesellschafters mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in Zusammenhang mit der Beteiligung des Gesellschafters erhoben werden oder entstehen (zusammen „Daten“) für Zwecke der Vertragserfüllung verarbeiten und nutzen und zu diesen Zwecken an die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (den vermittelnden Vertriebspartnern, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den sonstigen Geschäftsbesorgern der Gesellschaft, den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern der Gesellschaft und den finanzierenden Kreditinstituten) im

erforderlichen Umfang weiterleiten. Die Daten werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Gesellschafters und zu seiner Betreuung verarbeitet und genutzt und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht werden, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist oder überwiegende berechnete Interessen dem nicht entgegenstehen. Dies schließt erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (beispielsweise eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach § 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamt des Gesellschafters durch den Steuerberater der Gesellschaft) mit ein. Der vermittelnde Vertriebspartner ist berechnete, ihm mitgeteilte Änderungen bezüglich der Daten des Gesellschafters an die Gesellschaft und die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft zu übermitteln. Für den Fall, dass Beteiligungen an der Gesellschaft an einer offiziellen Zweitmarktplattform bzw. einer vergleichbaren Institution angeboten werden oder angeboten werden sollen, sind der geschäftsführende Kommanditist und die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft berechnete, anonyme Auskünfte über die Beteiligung des Gesellschafters zu erteilen und Informationen über die Gesellschaft und die Beteiligung an die entsprechenden Stellen weiterzuleiten.

- (2) Es ist der Wunsch der Gesellschaft, dass – soweit gesetzlich zulässig – die Gesellschaft Auskünfte über die Beteiligung und die personenbezogenen Daten der übrigen Gesellschaft in dem erforderlichen Umfang nur dem zuständigen Handelsregister, dem Finanzamt, dem den jeweiligen Gesellschaft betreuenden Vermittler oder zur Verschwiegenheit verpflichteten Prüfern, Beratern und Dienstleistern der Gesellschaft erteilt.

§ 35 ANWENDBARES RECHT

Dieser Gesellschaftsvertrag und alle mit ihm im Zusammenhang stehenden Ansprüche, einschließlich nicht auf vertraglichen Beziehungen beruhender Ansprüche, unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Anlage

Anlagebedingungen

17. ANLAGE III: TREUHANDVERTRAG

zwischen

der in der „Beitrittsvereinbarung“ genannten Person
– im Folgenden „Treugeber“ genannt –

und

der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,
Fuggerstr. 26, 86150 Augsburg
– im Folgenden „Treuhänder“ genannt –

Präambel

Der Treugeber beabsichtigt, sich als Treugeber an der
**PATRIZIA GrundInvest Wohnen Europa Plus GmbH & Co.
geschlossene Investment-KG** (im Folgenden „Investment-
KG“) zu beteiligen.

Die Beteiligung eines Treugebers an der Investment-KG als Treugeber erfolgt dergestalt, dass der Treuhänder, der sich als Kommanditist an der Investment-KG beteiligt, seinen Kapitalanteil bei Einzahlung der Einlage durch den Treugeber erhöht und dann im eigenen Namen für Rechnung und im Interesse des Treugebers einen entsprechenden Anteil an der Investment-KG hält. Mit Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung gibt der Treugeber ein verbindliches Angebot zum Abschluss des vorliegenden Treuhandvertrags ab. Dieses Angebot bleibt wirksam, sofern der Treugeber nicht von einem etwaigen in der Beitrittsvereinbarung bezeichneten Widerrufsrecht Gebrauch macht. Der Treuhandvertrag wird mit dessen Annahme durch den Treuhänder wirksam. Der Treuhänder kann das Angebot zum Abschluss des Treuhandvertrags nach Zulassung des Treuhänders zur Kapitalerhöhung gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG (im Folgenden „Gesellschaftsvertrag“) annehmen. Durch die Annahme des Angebots zum Abschluss des Treuhandvertrags im Rahmen der Beitrittsvereinbarung durch den Treuhänder wird die Stellung als Treugeber begründet.

Dem Treugeber ist bekannt, dass von der Investment-KG verschiedene Verträge abgeschlossen oder auf sie übertragen worden sind oder noch abgeschlossen werden. Insoweit wird auf § 3 Abs. (7) und § 10 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG verwiesen.

§ 1 TREUHANDAUFTRAG UND VOLLMACHT

1. Der Treugeber beauftragt und bevollmächtigt hiermit den Treuhänder, für ihn unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB eine Kommanditbeteiligung in Höhe desjenigen Beteiligungsbetrags zu erwerben

und zu verwalten, der in der Beitrittsvereinbarung des jeweiligen Treugebers angegeben ist.

2. Der Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag muss mindestens 5.000 Euro betragen; Beteiligungen müssen jeweils (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
3. Für das Verhältnis zwischen dem Treuhänder und dem Treugeber gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechend, soweit dieser Treuhandvertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält. Klargestellt wird, dass die Treugeber untereinander keine Innengesellschaft bürgerlichen Rechts bilden.
4. Die Treuhandschaft erstreckt sich ausschließlich auf das Halten und die Verwaltung der Kommanditanteile gemäß diesem Treuhandvertrag. Der Treugeber erkennt deshalb an, dass der Treuhänder nicht verpflichtet ist, die im Verkaufsprospekt getroffenen Aussagen auf Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten zu überprüfen. Insoweit wird auf den hiermit verbundenen Haftungsausschluss gemäß § 13 Abs. 1 bis 3 dieses Treuhandvertrags verwiesen.
5. Der Treuhänder ist darüber hinaus nicht befugt, für den Treugeber Handlungen vorzunehmen, die einer Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz bedürfen.
6. Der Treugeber erteilt hiermit dem Treuhänder Vollmacht zu den Rechtsgeschäften und Handlungen, die zur Vornahme, Durchführung und Abwicklung der vorgenannten und in diesem Treuhandvertrag geregelten Geschäfte notwendig oder zweckmäßig sind. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Treuhänder insoweit befreit, als er als Vertreter aller Treugeber Geschäfte tätigt und Erklärungen abgibt. Soweit gesetzlich zulässig, ist er berechtigt, für einzelne Arten von Geschäften oder in einzelnen Fällen Untervollmacht zu erteilen. Er kann, soweit gesetzlich zulässig, durch einen gesonderten Geschäftsbesorgungsvertrag im eigenen Namen und auf eigene Rechnung Dritten Tätigkeiten der Treuhand übertragen und ihnen insoweit erforderliche Bevollmächtigung erteilen; die Verantwortlichkeit der Treuhandschaft verbleibt in jedem Fall beim Treuhänder.

§ 2 AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

1. Der Treuhänder erwirbt und erhöht seinen Kapitalanteil nach Maßgabe von § 3 Abs. (3) sowie § 4 Abs. (2) bis (4)

des Gesellschaftsvertrags und stellt der Investment-KG den Beteiligungsbetrag des Treugebers (einschließlich Ausgabeaufschlag) als Einlage zur Verfügung.

2. Der Treuhänder hält seine Kommanditbeteiligung für den Treugeber und die anderen Treugeber im Sinne des § 5 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags und teilweise auf eigene Rechnung, aber im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Der Treuhänder ist berechtigt, die mit dem treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil verbundenen Rechte nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags wahrzunehmen. Er ist berechtigt, Kommanditbeteiligungen an der Investment-KG gleichzeitig für mehrere Treugeber treuhänderisch zu verwalten. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen. Für den Treuhänder wird eine Haftsumme in Höhe von 100 Euro gemäß § 3 Abs. (9) des Gesellschaftsvertrags im Handelsregister eingetragen. Im Innenverhältnis handelt der Treuhänder ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des jeweiligen Treugebers, sodass wirtschaftlich dieser Kommanditist ist.
3. Die Erhöhung des Kapitalanteils des Treuhänders ist davon abhängig, dass der Treugeber seinen Beteiligungsbetrag zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag auf das Konto der Investment-KG erbracht hat.

§ 3 TREUGEBERREGISTER UND DATENSCHUTZ

1. Der Treuhänder führt für alle Treugeber ein Register mit ihren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten (im Folgenden „Treugeberregister“).
2. Auf Anfrage an den Treuhänder erhält der Treugeber einen Auszug aus dem Treugeberregister. Der Treugeber ist verpflichtet, dem Treuhänder unverzüglich alle Änderungen seiner eingetragenen Daten bekannt zu geben und auf Verlangen des Treuhänders auf eigene Kosten durch Vorlage entsprechender Urkunden (Erbschein, Übertragungsvertrag etc.) nachzuweisen. Der vermittelnde Vertriebspartner ist berechtigt, ihm mitgeteilte Änderungen bezüglich der Daten des Treugebers an den Treuhänder und an die Investment-KG und die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG zu übermitteln.
3. Der Treuhänder wird die in der Beitrittsvereinbarung des Treugebers mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in Zusammenhang mit der Beteiligung des Treugebers erhoben werden oder entstehen (zusammen „Daten“),

für Zwecke der Vertragserfüllung verarbeiten und nutzen und zu diesen Zwecken an die Investment-KG sowie an die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (den vermittelnden Vertriebspartnern, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den sonstigen Geschäftsbesorgern der Investment-KG, den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern der Investment-KG und den finanzierenden Kreditinstituten) im erforderlichen Umfang weiterleiten. Die Daten werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Treugebers und zu seiner Betreuung verwendet und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist oder überwiegende berechnete Interessen dem nicht entgegenstehen. Dies schließt auch erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (beispielsweise eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach § 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamt des Treugebers durch den Steuerberater der Investment-KG) ein. Daten können auch an Dienstleister weitergegeben werden, die die Daten im Auftrag des Treuhänders verarbeiten. Durch entsprechende Verträge stellt der Treuhänder sicher, dass die datenschutzrechtlichen Ansprüche des Treugebers gewahrt werden.

§ 4 PFLICHTEN DES TREUGEBERS

1. Der Treugeber trägt im Innenverhältnis entsprechend seinem Beteiligungsbetrag alle Rechte und Pflichten des Treuhänders aus dem Gesellschaftsvertrag, mit Ausnahme der dort speziell im Hinblick auf den Treuhänder (Treuhandkommanditist) vorgesehenen Rechte und Pflichten (z. B. Aufnahme weiterer Kommanditisten, Kapitalerhöhung).
2. Der Treugeber stellt den Treuhänder von allen Verbindlichkeiten frei, die im Zusammenhang mit Erwerb und Halten der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung stehen. Dies gilt auch für die gesetzliche Haftung der Kommanditisten gemäß §§ 171 ff. HGB. Der Treugeber haftet nicht für die Erfüllung der Verbindlichkeiten anderer Treugeber.
3. Der Treugeber ist verpflichtet, den von ihm übernommenen Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag gemäß den Bedingungen der Beitrittsvereinbarung zu erbringen.
4. Über die Verpflichtung zur Leistung des in der Beitrittsvereinbarung vereinbarten Beteiligungsbetrags zzgl.

5 Prozent Ausgabeaufschlag hinaus übernehmen die Treugeber keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten.

5. Der Treuhänder ist zum Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung und diesem Treuhandvertrag berechtigt, wenn der Treugeber seiner Verpflichtung zur Einzahlung des Beteiligungsbetrags gemäß § 4 Abs. 3 dieses Vertrages nicht oder nicht vollständig nachkommt. Stattdessen kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Beteiligungsbetrag unter Beachtung von § 1 Abs. 2 dieses Vertrages auf den Betrag der geleisteten Zahlung abzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag herabsetzen. Für Schadenersatzansprüche und Verzugszinsen durch die Investment-KG gegen den / vom Treugeber gilt § 7 Abs. (4) bis (6) des Gesellschaftsvertrags.
6. Der Treugeber hat sich gegenüber dem Treuhänder durch Übersendung einer Kopie seines gültigen Reisepasses oder Personalausweises zu identifizieren; bei juristischen Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen erfolgt die Identifikation durch einen Handels- oder Stiftungsregisterauszug und die Übersendung jeweils einer Kopie des gültigen Reisepasses oder Personalausweises der vertretungsberechtigten Personen. Insbesondere ist der Treugeber verpflichtet, dem Treuhänder diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die dieser zur Erfüllung etwaiger sich aus dem Geldwäschegesetz ergebender Verpflichtungen benötigt.

§ 5 RECHTE DES TREUGEBERS, WEISUNG AN TREUHÄNDER

1. Der Treuhänder tritt hiermit seine Ansprüche aus dem für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil auf den festgestellten Gewinn, die beschlossenen oder durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft veranlassten Entnahmen sowie dasjenige, was ihm im Fall seines Ausscheidens oder der Beendigung der Investment-KG zusteht, an den Treugeber ab. Die Abtretung steht unter der aufschiebenden Bedingung des vollständigen Eingangs des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag auf dem Konto der Investment-KG. Der Treugeber nimmt diese Abtretung hiermit an. Der Treuhänder bleibt ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen einzuziehen.
2. Für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen oder der Kündigung durch einen Privatgläubiger des Treuhänders tritt der Treuhänder hiermit den treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil an den Treugeber in der Höhe des von diesem übernommenen Beteiligungsbetrags ab. Der Treugeber nimmt diese Abtretung hiermit an. Die Abtretung des Kapitalanteils ist im Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers in das Handelsregister. Entsprechendes gilt, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens abgelehnt wird oder von Privatgläubigern des Treuhänders Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kapitalanteil durchgeführt werden oder dieser Treuhandvertrag sonst aus wichtigem Grund endet, der nicht vom Treugeber zu vertreten ist.
3. Werden an den Treuhänder Entnahmen ausbezahlt, während der handelsrechtliche Buchwert des Kapitalanteils durch Verluste oder Entnahmen unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabgemindert ist oder wird, lebt die Freistellungspflicht des Treugebers gegenüber dem Treuhänder gemäß § 4 Abs. 2 dieses Vertrags in dem Umfang wieder auf, wie die Haftung des Treuhänders gemäß § 172 Abs. 4 HGB wiederauflebt. Die Freistellungsverpflichtung entfällt jeweils anteilig auf die einzelnen Treugeber im Verhältnis ihrer jeweiligen Beteiligungsbeträge.
4. Der Treuhänder nimmt die Gesellschaftsrechte und Pflichten im Interesse des Treugebers und unter Beachtung seiner Treuepflicht gegenüber den übrigen Gesellschaftern und Treugebern wahr, soweit der Treugeber nicht selbst seine Rechte ausübt. Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen oder sich zur Ausführung der ihm übertragenen Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.
5. Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen und an sonstigen Gesellschafterbeschlüssen (internetgestützte Abstimmungsverfahren nach Art des Umlaufverfahrens) teilzunehmen. Der Treuhänder wird dem Treugeber unverzüglich die Einladung zur Gesellschafterversammlung nebst Anlagen übersenden. Die Übersendung erfolgt an das im Internetportal der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG eingerichtete elektronische Postfach des Treugebers. Der Treugeber wird durch Übersendung einer Email an die zuletzt durch den Treugeber benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde.
6. Unbeschadet der Regelung in § 5 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags, erteilt der Treuhänder hiermit dem

Treugeber Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechts aus dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil und der ihm aus diesem Kapitalanteil zustehenden Kontroll- und Widerspruchsrechte eines Kommanditisten. Diese Vollmacht kann nur aus wichtigem Grund widerrufen werden.

7. Für den Fall, dass der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt, wird der Treuhänder dieses Recht nach den Weisungen des Treugebers ausüben. Weisungen müssen schriftlich erfolgen. Widerspricht die Weisung eines Treugebers gesetzlichen Vorschriften oder den gesellschaftsvertraglichen Treuepflichten, kann der Treuhänder die Ausübung des Stimmrechts verweigern.

Für den Fall, dass der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt, und vorher keine Weisung für den Einzelfall an den Treuhänder erteilt, weist der Treugeber den Treuhänder hiermit vorbehaltlich des nachfolgende Unterabsatzes an, das auf ihn entfallende Stimmrecht entsprechend den Beschlussvorschlägen der Geschäftsführung der Investment-KG auszuüben. Der Treugeber erhält von dem Treuhänder die Niederschriften über die Gesellschafterbeschlüsse in Kopie nach Maßgabe von § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags.

Im Fall von Beschlussfassungen der Geschäftsführung der Investment-KG über eine Änderung der Anlagebedingungen gemäß § 267 Abs. 3 KAGB, die Bestellung eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 14 Abs. (1) (g) des Gesellschaftsvertrags, die Gewährung einer Vergütung für den geschäftsführenden Kommanditisten entgegen den Bestimmungen des § 21 des Gesellschaftsvertrags sowie die Änderung der Vergütung der für die Investment-KG bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sich der Treuhänder der Stimme zu enthalten, soweit der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt.

8. In den Fällen, in denen der Treuhänder gemäß § 5 Abs. 3 zweiter Unterabsatz des Gesellschaftsvertrags vom Stimmrecht ausgeschlossen ist, übt der Treugeber seine Stimmrechte selbst aus. Der Treugeber kann den Treuhänder anweisen, die auf ihn jeweils entfallenden Stimmen in seinem Namen als Bote zu übermitteln.

§ 6 RECHNUNGSLEGUNG, BERICHTSPFLICHT, INFORMATIONSRECHTE

1. Der Treuhänder ist verpflichtet, für jeden Treugeber Konten entsprechend den in § 6 des Gesellschaftsvertrags vorgesehenen Konten zu führen. Die Treuhandbuchhaltung ist zusammen mit dem Jahresabschluss von dem Abschlussprüfer im Rahmen der Prüfung gemäß § 17 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrags zu prüfen.
2. Von der Verpflichtung nach Abs. 1 ist der Treuhänder befreit, wenn die Investment-KG die Treuhandbuchhaltung in ihre Finanzbuchhaltung integriert.
3. Der Treuhänder hat den Treugeber über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle zu unterrichten. Im Übrigen erhält der Treugeber jährlich den Geschäftsbericht der Investment-KG.
4. Der Treuhänder ermöglicht dem Treugeber, die Rechte nach § 166 HGB gegenüber der Investment-KG wahrzunehmen.

§ 7 TREUHANDVERMÖGEN

1. Der Treuhänder hält und verwaltet das Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen.
2. Der Treugeber ist entsprechend seinem Beteiligungsbeitrag am Kapitalanteil des Treuhänders beteiligt.
3. Entnahmen und sonstige Auszahlungen stehen dem jeweils zum Zeitpunkt der Ausschüttungen im Treugeberregister eingetragenen Treugeber zu. § 5 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags bleibt unberührt.

§ 8 VERFÜGUNG DES TREUGEBERS

1. Seine Stellung als Vertragspartei dieses Treuhandvertrags kann der Treugeber nur mit schriftlicher Zustimmung des Treuhänders und mit allen Rechten und Pflichten mit Wirkung zum Ablauf des 31.12. bzw. zum Beginn des 01.01. eines Jahres auf Dritte übertragen, sofern die Voraussetzungen des Gesellschaftsvertrags, insbesondere gemäß § 23 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags gewahrt sind. Teilübertragungen sind zulässig, wenn die Anforderungen von vorstehendem Satz 1, § 1 Abs. 2 und von § 8 Abs. 2 dieses Treuhandvertrags sowie die diesbezüglichen Regelungen des Gesellschaftsvertrags gewahrt bleiben.
2. Bei jeder Übertragung gemäß Abs. 1 werden alle Konten im Sinne von § 6 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags

unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Treugeberkonten ist nicht möglich.

§ 9 BEENDIGUNG DES TREUHANDVERTRAGS

1. Der Treuhandvertrag wird für die Dauer der Investment-KG eingegangen. Eine vorzeitige Beendigung ist nur in den in diesem Treuhandvertrag oder im Gesellschaftsvertrag geregelten Fällen zulässig. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
2. Der Treuhandvertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Beendigung der Investment-KG (Abschluss der Liquidation) und darüber hinaus, wenn
 - a) der Treuhänder von dem Treuhandvertrag zurücktritt (§ 4 Abs. 5, § 12 dieses Treuhandvertrags);
 - b) der Treuhänder ohne einen Nachfolger aus der Investment-KG ausscheidet (§ 11 dieses Treuhandvertrags);
 - c) der Treuhänder gegenüber dem Treugeber schriftlich feststellt, dass in der Person des Treugebers ein Grund vorliegt, aufgrund dessen ein Gesellschafter gemäß § 26 Abs. (1) lit. b) bis f), Abs. (2) des Gesellschaftsvertrags aus der Investment-KG ausscheidet.
3. Die Beendigung des Treuhandvertrags löst gemäß § 27 des Gesellschaftsvertrags die Herabsetzung des Kapitalanteils des Treuhänders entsprechend dem Beteiligungsbetrag des Treugebers und somit die Aufgabe der von dem Treuhänder für den Treugeber gehaltenen Beteiligung an der Investment-KG aus. Für Ansprüche des Treugebers gegenüber dem Treuhänder gilt § 28 des Gesellschaftsvertrags entsprechend. Im Fall der Beendigung des Treuhandvertrags gemäß Abs. 2 lit. b) kann der Treugeber vom Treuhänder statt der Kapitalherabsetzung die Übertragung des treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteils auf sich oder eine von ihm benannte dritte Person verlangen. Ferner ist in diesem Fall der Treugeber verpflichtet, auf Verlangen des Treuhänders den Kapitalanteil zu übernehmen.
4. Das Recht des Treugebers seine Beteiligung gemäß § 5 Abs. (4) des Gesellschaftsvertrags in eine Direktbeteiligung als Kommanditist umzuwandeln bleibt unberührt. In diesem Fall endet der Treuhandvertrag mit Wirksamwerden der Umwandlung.

§ 10 TOD EINES TREUGEBERS

Verstirbt ein Treugeber, wird der Treuhandvertrag mit seinen Erben oder mit einem seiner Erben fortgesetzt. Der Treuhänder ist berechtigt, den Übergang des Treuhandanteils gemäß § 24 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrags zu untersagen. In diesem Fall endet der Treuhandvertrag.

Für die Übertragung von Beteiligungen an der Investment-KG im Rahmen einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft ist allerdings die Zustimmung gemäß § 24 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags erforderlich, wenn diese Auseinandersetzung zur Folge hat, dass eine Beteiligung nicht entsprechend den Erbquoten der Erben direkt übergeht. Die §§ 24 und 27 des Gesellschaftsvertrags gelten im Übrigen entsprechend.

§ 11 AUSSCHEIDEN DES TREUHÄNDERS

1. Scheidet der Treuhänder aus der Investment-KG aus, kann diese gemäß § 26 Abs. (2) und (4) des Gesellschaftsvertrags mit einem neuen Treuhänder fortgesetzt werden. Wird kein neuer Treuhänder bestellt, so gilt § 9 Abs. 2 lit. b) dieses Treuhandvertrags.
2. Wird gemäß § 14 Abs. (1) lit. g) und § 26 Abs. (4) des Gesellschaftsvertrags ein neuer Treuhänder bestellt, hat der Treugeber mit diesem den Treuhandvertrag nach Maßgabe des diesbezüglichen Gesellschafterbeschlusses fortzuführen; das Recht des Treugebers zur Kündigung des Treuhandvertrags und Wechsel in die Stellung als Kommanditist der Investment-KG gemäß § 9 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags bleibt unberührt.

§ 12 RÜCKTRITT DES TREUHÄNDERS

1. Der Treuhänder ist berechtigt, von der Beitrittsvereinbarung und diesem Treuhandvertrag zurückzutreten, wenn
 - a) sich herausstellt, dass die geplante Beteiligung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, undurchführbar ist oder wird;
 - b) sich herausstellt, dass Angaben des Treugebers in der Beitrittsvereinbarung unzutreffend waren.
2. § 4 dieses Treuhandvertrags bleibt unberührt.

§ 13 HAFTUNG DES TREUHÄNDERS

1. Der Treuhänder hat seine Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfüllen.

Der Treuhänder haftet für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Dies gilt auch in dem Fall, dass der Treuhänder Aufgaben an Dritte überträgt. Der Treuhänder haftet, soweit er seine Aufgaben oder Teile davon an Dritte überträgt, für deren Verschulden wie für eigenes Verschulden.

2. Der Treuhänder haftet nicht für die vom Treugeber verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, oder dafür, dass der geschäftsführende Kommanditist oder die Vertragspartner der Investment-KG die ihnen obliegenden Pflichten ordnungsgemäß erfüllen.
3. Schadensersatzansprüche des Treugebers gegen den Treuhänder verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften.
4. Der Treugeber hat seine Ansprüche innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung gegenüber dem Treuhänder schriftlich geltend zu machen. Eine Fristversäumnis führt zum Verlust der Ansprüche.

§ 14 VERGÜTUNG DES TREUHÄNDERS

Der Treuhänder erhält von der Investment-KG für die mit der Treuhanderschaft für die Treugeber verbundenen Tätigkeiten keine Vergütung.

§ 15 SONDERWERBUNGSKOSTEN

1. Der Treugeber kann Sonderwerbungskosten (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit seiner Beteiligung) nicht bei seiner persönlichen Einkommensteuererklärung, sondern ausschließlich im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte der Investment-KG geltend machen (§§ 179, 180 Abgabenordnung).
2. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Treugeber zum Nachweis der Sonderwerbungskosten gesondert aufzufordern. Bezüglich der Geltendmachung von Sonderwerbungskosten gelten § 18 Abs. (5) und (6) des Gesellschaftsvertrags. Der Abs. 1 und der vorstehende Satz 1 von Abs. 2 gelten entsprechend für Sonderbetriebsvermögen und ggf. Sonderbetriebsausgaben.

§ 16 SCHRIFTFORM

1. Nebenabreden zu diesem Treuhandvertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Treuhandvertrags, einschließlich dieser Bestimmung, bedürfen – vorbehaltlich Abs. 2 – der Schriftform, soweit nicht notarielle Form erforderlich ist.

2. Auf eine feste Verbindung dieses Treuhandvertrags selbst sowie mit anderen Verträgen und Erklärungen – insbesondere auch mit solchen, auf die hier Bezug genommen wird – wird verzichtet. Für die Annahme des Treuhandvertrags / der Beitrittsvereinbarung durch den Treuhänder genügt die Unterzeichnung durch Faksimile.

§ 17 SALVATORISCHE KLAUSEL, ERFÜLLUNGORT, GERICHTSSTAND, SCHLICHTUNGSVEREINBARUNG / OMBUDSVERFAHREN

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer bzw. undurchführbarer Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Treuhandvertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
2. Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Treuhandvertrag sowie über das Zustandekommen dieses Treuhandvertrags ist der Sitz des Treuhänders, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.
3. Die Treugeber sind berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag und diesem Treuhandvertrag und dem damit begründeten Gesellschafts- und Vertragsverhältnis die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. anzurufen und gegen die Investment-KG oder den Treuhänder ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den jeweils geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. Geht eine treuhändisch gehaltene Kommanditbeteiligung an der Investment-KG im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Treugeber über, überträgt der Verkäufer seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag, der mit dem Treuhänder besteht, so dass die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Treugeber gelten. Ein ausscheidender Treugeber soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

§ 18 ANWENDBARES RECHT

Dieser Treuhandvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

18. ANLAGE IV: NUTZUNGSBEDINGUNGEN FÜR DAS FONDSPORTAL (ANLEGER)

1. GEGENSTAND, DIENSTE, ÄNDERUNGEN

1.1 Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („PATRIZIA GrundInvest“) verwaltet als von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassene externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedene alternative Investmentvermögen („AIF“). Diese Nutzungsbedingungen („Nutzungsbedingungen“) regeln die Nutzung der auf der Webseite <https://fondsportal.patrizia.ag/> (nachfolgend das „Fondsportal“) von der PATRIZIA GrundInvest angebotenen Dienste zur Verwaltung der Beteiligungen an AIF („Dienste“) für die Anleger der von der PATRIZIA GrundInvest verwalteten AIF („Nutzer“).

1.2 Der Inhalt und der Umfang der angebotenen Dienste bestimmen sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem jeweiligen AIF und dem Nutzer, im Übrigen nach den jeweils aktuell auf dem Fondsportal verfügbaren Funktionalitäten. Die angebotenen Dienste können unter anderem umfassen:

- eine Übersicht über die Beteiligungen des Nutzers (Anlegerportfolio);
- Informationen zu den AIF sowie darin enthaltenen Vermögensgegenständen, zu der geplanten Wertentwicklung, Ausschüttungen/Entnahmen etc.;
- Hinterlegung von gesetzlichen Pflichtinformationen und -Veröffentlichungen wie der Jahresberichte sowie auch von steuerlichen Ergebnismitteilungen der jeweiligen AIF sowie sonstigen Produktinformationen;
- ggf. die Möglichkeit zur elektronischen Zeichnung von Beteiligungen an AIF;
- ggf. die Möglichkeit zur Stimmabgabe zu Gesellschafterbeschlüssen;
- die Pflege und Änderung der Stammdaten, z. B. Adress- und Kontaktdaten; Daten der Bankverbindungen sowie mögliche Änderungen von steuerlich relevanten Daten des Nutzers;
- ein elektronisches Postfach für die Übermittlung von fondsbezogenen Mitteilungen der PATRIZIA GrundInvest an den Nutzer sowie zum Versand elektronischer Nachrichten des Nutzers an die PATRIZIA GrundInvest;
- die Möglichkeit zu Mitteilungen im Zusammenhang mit der Übertragung von Beteiligungen des Nutzers an AIF.

1.3 PATRIZIA GrundInvest ist jederzeit berechtigt, auf dem Fondsportal bereitgestellte Dienste zu ändern, neue Dienste verfügbar zu machen und die Bereitstellung von Diensten einzustellen. PATRIZIA GrundInvest wird hierbei jeweils auf berechnete Interessen des Nutzers Rücksicht nehmen.

1.4 PATRIZIA GrundInvest berechnet für die Nutzung des Fondsportals keine Gebühren.

1.5 PATRIZIA GrundInvest behält sich vor, diese Nutzungsbedingungen jederzeit mit Wirksamkeit auch innerhalb bestehender Vertragsverhältnisse zu ändern. Über wesentliche Änderungen wird der Nutzer mindestens zwei Monate vor dem Inkrafttreten dieser Änderungen unter Hinweis auf das Kündigungsrecht informiert („Änderungsmitteilung“). Die geänderten Nutzungsbedingungen gelten als akzeptiert, wenn der Nutzer diesen nicht innerhalb von einem Monat nach Empfang der Änderungsmitteilung, die die geänderten Nutzungsbedingungen sowie Informationen zu den Änderungen enthält, widerspricht. In der Änderungsmitteilung wird PATRIZIA GrundInvest auf diese Genehmigungswirkung hinweisen.

2. FREISCHALTUNG

Die Nutzung des Fondsportals und der darüber angebotenen Dienste steht dem Nutzer erst nach Freischaltung zur Verfügung. Dazu wird dem Nutzer neben der Benutzerkennung ein Initialpasswort mitgeteilt. Bei der ersten Anmeldung wird der Nutzer aufgefordert, das Passwort zu ändern. Mit diesem Benutzernamen und geänderten Passwort („Zugangsdaten“) kann sich der Nutzer auf dem Fondsportal einloggen und die Dienste nutzen.

3. VERANTWORTUNG FÜR ZUGANGSDATEN

3.1 Es liegt in der Verantwortung des Nutzers, dass der Benutzername keine Rechte Dritter, insbesondere keine Namens- oder Markenrechte verletzt und nicht gegen die guten Sitten verstößt.

3.2 Die Zugangsdaten, insbesondere das Passwort, sind vom Nutzer geheim zu halten und unbefugten Dritten nicht zugänglich zu machen, da jede Person, die diese Angaben kennt, die Möglichkeit hat, das Fondsportal zum Nachteil des

Nutzers zu nutzen. Dritte könnten damit z. B. Auskünfte erhalten oder Änderungen vornehmen. Aus diesem Grund dürfen die Zugangsdaten nicht zusammen aufbewahrt werden.

3.3 Es liegt in der Verantwortung des Nutzers, sicherzustellen, dass sein Zugang zum Fondsportal und die Nutzung der Dienste ausschließlich durch ihn persönlich erfolgen. Steht zu befürchten, dass unbefugte Dritte von den Zugangsdaten Kenntnis erlangt haben, ist PATRIZIA GrundInvest unverzüglich zu informieren.

3.4 Der Nutzer haftet für jedwede Nutzung und/oder sonstige Aktivität, die unter seinen Zugangsdaten ausgeführt wird, nach den gesetzlichen Bestimmungen.

4. BEENDIGUNG DER NUTZUNG

4.1 Kündigung durch den Nutzer

Der Nutzer kann die Nutzungsvereinbarung für das Fondsportal mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres schriftlich (z. B. per Brief, E-Mail oder durch Abmeldung im Fondsportal) kündigen. Ist der Nutzer aus einer Beitrittsvereinbarung oder anderen vertraglichen Vereinbarungen mit PATRIZIA GrundInvest verpflichtet, das Fondsportal zu nutzen, ist PATRIZIA GrundInvest im Falle einer Kündigung der Nutzungsvereinbarung durch den Nutzer nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrages berechtigt, zusätzliche Entgelte für die Verwaltung der Fondsbeteiligungen des Nutzers zu verlangen.

Insoweit gelten die jeweiligen vertraglichen Bestimmungen. Zur Vermeidung von Missverständnissen weist PATRIZIA GrundInvest darauf hin, dass nach Kündigung durch den Nutzer lediglich die fondspezifischen Dokumente auf dem Postweg an diesen übersandt werden, die ihm gesetzlich zur Verfügung gestellt werden müssen.

4.2 Kündigung durch PATRIZIA GrundInvest

PATRIZIA GrundInvest kann die Nutzungsvereinbarung für das Fondsportal jederzeit mit einer zweimonatigen Kündigungsfrist in Textform kündigen. Dieses Recht steht ihr nicht zu, wenn sie aufgrund der Regelungen der Beitrittsvereinbarung oder des Gesellschaftsvertrages eines von der PATRIZIA GrundInvest verwalteten AIF zugunsten des Nutzers oder anderen vertraglichen Vereinbarung mit dem Nutzer verpflichtet ist, diesem die Nutzung des Fondsportals zu gewährleisten.

4.3 Weitere Kündigungsrechte

Gesetzliche Kündigungsrechte sowie etwaige Kündigungsrechte aus anderen Vereinbarungen mit PATRIZIA GrundInvest bleiben hiervon unberührt.

4.4 Folgen der Kündigung

4.4.1 Mit Wirksamwerden der Kündigung darf der Nutzer seinen Zugang zum Fondsportal nicht mehr nutzen. PATRIZIA GrundInvest behält sich vor, den Zugang des Nutzers mit Wirksamwerden der Kündigung zu sperren.

4.4.2 Nach einer Kündigung der Nutzungsvereinbarung ist PATRIZIA GrundInvest zudem berechtigt, den Account des Nutzers samt allen dort hinterlegten Daten zu löschen. PATRIZIA GrundInvest informiert den Nutzer über eine bevorstehende Löschung des Accounts in Textform. Die Löschung erfolgt frühestens drei Monate nach der Information des Nutzers.

5. INANSPRUCHNAHME DER DIENSTE, VERFÜGBARKEIT

5.1 Umfang der erlaubten Nutzung, Überwachung der Nutzungsaktivitäten

5.1.1 Die Nutzungsberechtigung des Nutzers beschränkt sich auf den Zugang zum Fondsportal sowie auf die Nutzung der auf dem Fondsportal jeweils verfügbaren Dienste im Rahmen der Regelungen dieser Nutzungsbedingungen.

5.1.2 Für die Schaffung der im Verantwortungsbereich des Nutzers liegenden und zur vertragsgemäßen Nutzung der Dienste notwendigen technischen Voraussetzungen ist der Nutzer selbst verantwortlich. PATRIZIA GrundInvest schuldet dem Nutzer diesbezüglich keine Beratung, wird ihn aber selbstverständlich gerne unterstützen.

5.1.3 Der Nutzer ist verpflichtet, die Benutzerführung und die jeweiligen Verfahrensanleitungen zu beachten. Die eingegebenen Daten sind auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen.

5.1.4 PATRIZIA GrundInvest weist darauf hin, dass die Nutzungsaktivitäten im gesetzlich zulässigen Umfang überwacht werden können. Dies beinhaltet ggf. auch die Protokollierung von IP-Verbindungsdaten sowie deren Auswertungen bei einem konkreten Verdacht eines Verstoßes gegen die vorliegenden Nutzungsbedingungen und/oder bei einem konkreten Verdacht auf das Vorliegen einer sonstigen rechtswidrigen Handlung oder Straftat.

5.2 Vertragsgrundlagen

Die in Ziffer 1.2 genannten Informationen, die über das Fondsportal abgerufen werden können, haben lediglich informativen Charakter. Verbindliche Vertragsgrundlage zwischen dem Nutzer und dem jeweiligen AIF ist ausschließlich die Beitrittsvereinbarung, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag (soweit die Beteiligung an dem jeweiligen AIF von dem Nutzer mittelbar über einen Treuhänder gehalten wird) sowie die Anlagebedingungen in ihren jeweils geltenden Fassungen.

5.3 Verfügbarkeit

Der Nutzer nimmt zur Kenntnis, dass die Verfügbarkeit des Fondsportals aufgrund von Störungen von Netzwerk- oder Telekommunikationsverbindungen, aufgrund höherer Gewalt, aufgrund von für den reibungslosen Betriebsablauf erforderlichen Wartungsarbeiten oder sonstigen Umständen eingeschränkt oder zeitweise ausgeschlossen sein kann. Ein Anspruch auf die Nutzung der Dienste besteht daher nur im Rahmen der technischen und betrieblichen Möglichkeiten bei PATRIZIA GrundInvest. PATRIZIA GrundInvest bemüht sich um eine möglichst unterbrechungsfreie Nutzbarkeit der Dienste, jedoch können durch technische Störungen (wie z. B. Unterbrechung der Stromversorgung, Hardware- und Softwarefehler, technische Probleme in den Datenleitungen) zeitweilige Beschränkungen oder Unterbrechungen auftreten.

6. SPERRUNG VON ZUGÄNGEN

6.1 PATRIZIA GrundInvest kann den Zugang des Nutzers zum Fondsportal sperren, wenn konkrete Anhaltspunkte vorliegen, dass der Nutzer gegen diese Nutzungsbedingungen und/oder geltendes Recht verstößt bzw. verstoßen hat, oder wenn PATRIZIA GrundInvest ein sonstiges berechtigtes Interesse an der Sperrung hat, insbesondere im Falle einer missbräuchlichen Nutzung, unbefugten Kenntnisnahme Dritter von den Zugangsdaten oder einer entsprechenden Mitteilung des Nutzers nach Ziffer 3.3. Bei der Entscheidung über eine Sperrung wird PATRIZIA GrundInvest berechnete Interessen des Nutzers angemessen berücksichtigen.

6.2 Im Falle der Sperrung sperrt PATRIZIA GrundInvest die Zugangsdaten des Nutzers und benachrichtigt ihn hierüber per E-Mail.

6.3 PATRIZIA GrundInvest wird eine Sperre aufheben, wenn die Gründe für die Sperre nicht mehr gegeben sind. Hierbei unterrichtet PATRIZIA GrundInvest den Nutzer ebenfalls.

7. ELEKTRONISCHES POSTFACH

7.1 Elektronisches Postfach

PATRIZIA GrundInvest stellt dem Nutzer im Rahmen des Fondsportals ein elektronisches Postfach (nachfolgend das „**Elektronische Postfach**“) zur Verfügung. Das Elektronische Postfach wird für die Übermittlung von fondsbezogenen Mitteilungen der PATRIZIA GrundInvest sowie ggf. der jeweiligen Fondsgesellschaft zur Begründung, Verwaltung sowie Beendigung einer Fondsbeteiligung eines Nutzers (einschließlich der gesetzlichen Pflichtinformationen und -Veröffentlichungen wie der Jahresberichte sowie auch von steuerlichen Ergebnismitteilungen) und Mitteilungen zur laufenden Entwicklung des entsprechenden Fonds genutzt. Dies umfasst auch personenbezogene Nachrichten im Rahmen der laufenden Betreuung des Nutzers während der Dauer seiner Fondsbeteiligung. Zusätzlich hat der Nutzer die Möglichkeit, elektronische Nachrichten an PATRIZIA GrundInvest zu übersenden.

7.2 Bestimmung (Widmung) als Empfangsvorrichtung des Nutzers

Der Nutzer bestimmt sein Elektronisches Postfach als seine Vorrichtung zum Empfang der unter Ziffer 7.1 genannten Mitteilungen und Dokumente. Der Nutzer ist berechtigt, einzelne oder alle Mitteilungen und Dokumente, die sich in seinem Elektronischen Postfach befinden, jederzeit zu löschen. PATRIZIA GrundInvest hat keinen Zugriff (insbesondere auch keinen Schreibzugriff) auf den Inhalt des Elektronischen Postfachs, sodass eine Löschung von Mitteilungen und Dokumenten durch PATRIZIA GrundInvest ausgeschlossen ist. Sollte der Nutzer das Elektronische Postfach nicht mehr als seine Empfangsvorrichtung für die unter Ziffer 7.1 genannten Mitteilungen und Dokumente verwenden wollen, muss er die Nutzung des Fondsportals beenden und nach Ziffer 4.1 kündigen. Beendet der Nutzer seine Teilnahme am Fondsportal, stellt die PATRIZIA GrundInvest dem Anleger die Mitteilungen und Dokumente per Post zur Verfügung.

Die hierfür anfallenden Portokosten hat der Nutzer zu tragen. Weitere Details sind dem jeweiligen Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft zu entnehmen.

7.3 Versand aller Anlegerinformationen in elektronischer Form

Die Übermittlung der unter Ziffer 7.1 genannten Mitteilungen und Dokumente erfolgt in elektronischer Form durch Zustellung an das Elektronische Postfach des Nutzers. Kann eine Nachricht aufgrund technischer Störungen, der Größe

des Datenvolumens oder aus sonstigen Gründen nicht an das Elektronische Postfach des Nutzers gesendet werden, so ist PATRIZIA GrundInvest jederzeit ohne Angabe von Gründen berechtigt, die jeweilige Mitteilung unentgeltlich in einer anderen Form (z. B. in Schrift- oder Textform per Post, Fax, direkte E-Mail) an die von dem jeweiligen Nutzer zuletzt genannten Adress- bzw. Kontaktdaten zu versenden. Somit können Informationen von der PATRIZIA GrundInvest auf verschiedenen (ggf. auch aufgeteilt auf mehreren) Versandwegen an den Nutzer übermittelt werden, auch wenn sie inhaltlich zusammenhängen und untrennbar erscheinen.

7.4 Externe Dokumente

7.4.1 Neben der vorgenannten Nutzung des Elektronischen Postfachs werden dem Nutzer auch Verknüpfungen (sogenannte „Links“) zu Dokumenten angezeigt, die außerhalb des Elektronischen Postfachs liegen. Sofern diese Links zu externen Webseiten führen, unterliegen diese Inhalte nicht der Kontrolle von PATRIZIA GrundInvest. Die Einbindung von Links zu externen Webseiten in dem Elektronischen Postfach bedeutet daher keine Billigung oder Zustimmung zu bzw. mit den auf diesen externen Webseiten dargestellten Inhalten.

Sofern die Verknüpfungen mit einer Ablauffrist versehen sind, stehen die Dokumente nach Ablauf der Frist nicht mehr zur Verfügung. Wenn der Nutzer ein verlinktes Dokument bis zum Ablauf der Frist nicht öffnet, ist PATRIZIA GrundInvest nicht verpflichtet, dem Nutzer das Dokument auf anderem (z. B. postalischem) Wege erneut zur Verfügung zu stellen. PATRIZIA GrundInvest ist in einem solchen Fall jedoch befugt, dem Nutzer auf Anfrage das Dokument auf anderem (z. B. postalischem) Weg zur Verfügung zu stellen und darf dem Nutzer die notwendigen Portokosten berechnen.

7.5 Benachrichtigung des Nutzers

Der Nutzer wird durch Übersendung einer E-Mail („**Benachrichtigungsmail**“) an die zuletzt durch den jeweiligen Nutzer mitgeteilte E-Mail-Adresse benachrichtigt, dass ein neues Dokument an das Elektronische Postfach übersendet wurde und zum Abruf bereitgehalten wird.

7.6 Zugang

Die in das Elektronische Postfach eingestellten Dokumente gelten spätestens am Tag nach Eingang der Benachrichtigungsmail als dem Nutzer zugegangen. Falls der Nutzer die Benachrichtigungsmail zu einem früheren Zeitpunkt abrufen, gehen ihm am selben Tag auch die Dokumente zu, die in das

Elektronische Postfach eingestellt wurden. Falls dem Nutzer keine Benachrichtigungsmail zugeht, gilt das in das Elektronische Postfach eingestellte Dokument 14 Tage nach Einstellung in das Elektronische Postfach als zugegangen, es sei denn, das Dokument wird zu einem früheren Zeitpunkt von dem Nutzer im Elektronischen Postfach abgerufen.

7.7 Mitwirkungspflichten des Nutzers

Der Nutzer hat regelmäßig, d. h. mindestens alle 14 Tage und unverzüglich nach Erhalt einer Benachrichtigungsmail den Inhalt des Elektronischen Postfachs zu prüfen. Der Nutzer ist verpflichtet, in der Beitrittsvereinbarung eine gültige E-Mail-Adresse anzugeben und etwaige Änderung der E-Mail-Adresse unverzüglich PATRIZIA GrundInvest mitzuteilen.

7.8 Leitfaden zur Nutzung des Fondsportals und des Elektronischen Postfachs

Der Nutzer erhält einen Leitfaden, in dem die Funktionalitäten des Fondsportals und des Elektronischen Postfachs erläutert werden.

7.9 Format der Dokumente

Die Dokumente sind im persönlichen Dokumentenarchiv des Elektronischen Postfachs als pdf-Dokument (Portable Document Format) abrufbar.

7.10 Steuerrechtliche Anerkennung

Die steuerlichen Ergebnismitteilungen und sonstige im Elektronischen Postfach hinterlegten Dokumente dienen allein der Anlegerinformation. Die PATRIZIA GrundInvest übernimmt keine Gewährleistung für die Richtigkeit der steuerlichen Ergebnismitteilung.

8. HAFTUNG

8.1 Die Haftung von PATRIZIA GrundInvest auf Schadensersatz, gleich aus welchem Rechtsgrund, ist, soweit es dabei jeweils auf ein Verschulden ankommt, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen eingeschränkt.

8.2 PATRIZIA GrundInvest haftet nicht im Falle einfacher Fahrlässigkeit ihrer Organe, gesetzlichen Vertreter, Angestellten oder sonstigen Erfüllungsgehilfen, soweit es sich nicht um eine Verletzung vertragswesentlicher Pflichten handelt. Vertragswesentlich sind solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglichen und auf deren Einhaltung der Nutzer regelmäßig vertrauen darf. Soweit PATRIZIA GrundIn-

vest dem Grunde nach auf Schadensersatz haftet, ist ihre Haftung auf den vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

8.3 Die vorgenannten Einschränkungen gelten nicht für die Haftung von PATRIZIA GrundInvest wegen vorsätzlichen Verhaltens, wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder nach dem Produkthaftungsgesetz.

9. DATENSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Personenbezogene Daten werden insbesondere zur Begründung und Verwaltung sowie Beendigung der Beteiligung erhoben, gespeichert, verarbeitet und genutzt. Nähere Details sind dem jeweiligen Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft zu entnehmen.

10. SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollte eine Bestimmung dieser Nutzungsbedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. An Stelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die der von den Parteien gewollten wirtschaftlich am nächsten kommt.

11. ANWENDBARES RECHT

Diese Nutzungsbedingungen unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

12. GERICHTSSTAND

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus diesen Nutzungsbedingungen ergebenden Streitigkeiten ist, soweit eine solche Gerichtsstandsvereinbarung zulässig ist, der Sitz von PATRIZIA GrundInvest in Augsburg.

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
PATRIZIA Bürohaus
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg
Deutschland
GrundInvest@patrizia.ag
www.patrizia-immobilienfonds.de

Nachtrag Nr. 1

vom 22. Juli 2021 zum Verkaufsprospekt für das geschlossene Investmentvermögen
PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus



PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg

GrundInvest@patrizia.ag

www.patrizia-immobilienfonds.de

Nachtrag Nr. 1 nach § 316 Abs. 5 KAGB der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH vom 22. Juli 2021 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 25.10.2019 betreffend den Vertrieb von Anteilen an der PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (im Folgenden „Fondsgesellschaft“).

Seite 5 unter „Hinweise zum Verkaufsprospekt“ wird als neuer letzter Absatz ergänzt:

Bezüglich der Transparenz bei der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken gibt die Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Fonds in Abschnitt 5.3 Erläuterungen zu der Art und Weise, wie Nachhaltigkeitsrisiken bei den Investitionsentscheidungen der Fondsgesellschaft einbezogen werden und zu den Ergebnissen der Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rentabilität der Fondsgesellschaft.

Seite 14, Abschnitt 2.3 Satz 2 bzw. Absatz 4 und 6 werden aufgrund von Wechseln im Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft wie folgt aktualisiert:

„Klaus Schmitt, Vorsitzender“ wird ersetzt durch „Thomas Wels, Vorsitzender“.

Herr Thomas Wels ist noch tätig als Vorstandsmitglied (Co-CEO) bei der PATRIZIA AG und übt darüber hinaus diverse Funktionen bei Tochter-, Beteiligungs- und Investmentgesellschaften aus.

Weiterhin wird „Rikke Lykke“ ersetzt durch „Philipp Schaper“.

Herr Philipp Schaper ist noch tätig als European-CIO bei der PATRIZIA AG und übt in diesem Zusammenhang diverse Funktionen aus.

Seite 15, Abschnitt 2.6 wird wie folgt aktualisiert:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat neben dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Investmentvermögen weitere alternative Investmentfonds („AIF“) im Sinne des KAGB aufgelegt. Dabei handelt es sich aktuell um die geschlossenen Investmentvermögen „PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen“, „PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor“, „PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen“, „PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen“, „PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße“, „PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer“, „PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen“, „PATRIZIA GrundInvest Dresden“, „PATRIZIA GrundInvest Frankfurt / Hofheim“, „PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living“, „PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee“, „PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim“, „PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße“, „PATRIZIA GrundInvest Helsinki“ sowie „PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg“. Neben diesen bereits aufgelegten Investmentvermögen beabsichtigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft darüber hinaus in der Zukunft weitere Investmentvermögen aufzulegen und zu verwalten.

Seite 19, Abschnitt 4.2. wird durch folgenden neuen letzten Absatz ergänzt:

Die Europäische Kommission hat unter www.ec.europa.eu/consumers/odr eine europäische Online-Streitbeilegungsplattform eingerichtet. Verbraucher können diese für die außergerichtliche Beilegung von Streitigkeiten aus Online-Kaufverträgen oder Online-Dienstleistungsverträgen nutzen. Die E-Mail-Adresse der Gesellschaft lautet: GrundInvest@patrizia.ag.

Seite 26, Abschnitt 5.2 letzter Absatz wird wie folgt aktualisiert:

Hinweis

Aufgrund investimentrechtlicher Vorgaben sowie auf der Grundlage der Anlagebedingungen und des Fondskonzepts des hier vorliegenden Beteiligungsangebots soll gemäß der Planungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft neben der Investition in den Maßgeblichen Zielfonds in weitere Zielfonds bzw. geeignete Vermögensgegenstände gemäß der Anlagestrategie investiert werden, wobei dies zu einer zusätzlichen Diversifizierung des vorliegenden Beteiligungsangebots im Interesse der Anleger führt. Zum aktuellen Zeitpunkt hat die Fondsgesellschaft in zwei weitere Zielfonds wie folgt investiert:

Zielfonds „PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße“

Bei dem Zielfonds handelt es sich um einen geschlossenen Spezialfonds gemäß KAGB in der Rechtsform einer Investment-KG der mit zwei weiteren institutionellen Investoren im Frühjahr 2020 strukturiert und aufgelegt wurde. Der Zielfonds hat als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft, Augsburg, bestellt. Dieser Zielfonds investiert über eine vorgeschaltete Objektgesellschaft mittelbar in eine Studentenwohnanlage in der Schloßstraße 107-109 in 22041 Hamburg mit 157 Apartments auf 4 Etagen und damit zu 100% in die Nutzungsart Wohnen. Das vorstehende Anlageobjekt wurde ursprünglich im Jahr 1953 errichtet und in den Jahren 2016–2018 kernsaniert und ist an einen lokalen Betreiber langfristig verpachtet. Die Anlagestrategie des Zielfonds sieht eine langfristige Vermietung von 10 Jahren oder länger und anschließend in einem günstigen Marktumfeld einen Verkauf des Anlageobjekts und eine folgende Fondsliquidation vor. Das Investment in den Zielfonds beläuft sich abschließend auf 4,3 Mio. Euro.

Zielfonds „PATRIZIA GrundInvest Helsinki“

Bei dem Zielfonds handelt es sich um einen geschlossenen Publikumsfonds gemäß KAGB in der Rechtsform einer Investment-KG der zum 28.05.2020 aufgelegt wurde. Der Zielfonds hat als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft, Augsburg, bestellt. Dieser Zielfonds investiert mittelbar in eine moderne Büroimmobilie mit angeschlossenen Parkplätzen mit der Adresse Ratatie 11 in FIN-01300 Vantaa in der Hauptstadtregion Helsinki in Finnland und damit in eine gemäß der Anlagestrategie zur weiteren Diversifikation vorgesehenen weiteren bzw. ergänzenden Nutzungsart. Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um ein Gebäudeensemble welches als Geschäftszentrum in den Jahren 2015 bis 2017 fertiggestellt wurde. Das Anlageobjekt besticht durch seine exponierte Lage am lokalen ÖPNV-Knotenpunkt direkt am Bahnhof Vantaa/Tikkurila in zentraler Lage zwischen der Innenstadt und dem internationalen Flughafen von Helsinki und darüber hinaus durch seine nachhaltige Bauweise (LEED-Platinum-

Zertifikat). Die Nutzung des Anlageobjekts erfolgt zum Zeitpunkt der Investitionsentscheidung durch 20 unterschiedliche Mieter, wobei nahezu die Hälfte dieser Mieter einen staatlichen Hintergrund haben und ist damit breit diversifiziert. Die Anlagestrategie dieses Zielfonds sieht eine langfristige Vermietung von 10 Jahren oder länger und anschließend in einem günstigen Marktumfeld einen Verkauf des Anlageobjekts und eine folgende Fondsliquidation vor. Das Investment in den Zielfonds beläuft sich derzeit auf rd. 4,1 Mio. Euro.

Weitere Investitionen der Fondsgesellschaft in zusätzliche Zielfonds stehen aktuell noch nicht konkret fest. Dabei können auch Investitionen in bestehende Zielfonds im Rahmen der Anlagegrundsätze ggf. noch erhöht werden und auch etwaig weitere Zielfonds von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden.

Seite 27, Abschnitt 5.3 wird durch folgenden neuen letzten Absatz ergänzt:

Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei den Investitionsentscheidungen:

Im Rahmen der Anlagepolitik der Fondsgesellschaft bezieht die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen ihrer Investitionsentscheidungen alle relevanten Risiken mit ein und bewertet diese fortlaufend. Dabei werden alle relevanten Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt, die in maßgeblicher Weise erhebliche wesentliche negative Auswirkungen auf die Rentabilität einer Investition der Fondsgesellschaft haben können, sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen einer Anlageentscheidung der Fondsgesellschaft auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Unter Nachhaltigkeitsfaktoren werden dabei die Faktoren Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung (*Environmental, Social and Governance*), die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung verstanden.

Unter Berücksichtigung der Vorkehrungen, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft derzeit trifft, um sich erhöhten regulatorischen Vorgaben und verändernden Markterwartungen zu stellen, sowie der durchgeführten Risikoanalysen, werden keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen durch Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rentabilität der Fondsgesellschaft erwartet. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass in Einzelfällen Renditen der Investitionen der Fondsgesellschaft – und damit mittelbar auch der Anleger – geschmälert werden können, z.B. durch etwaige CO₂-Abgaben in Form von Steuern oder durch einen Wertverlust einzelner Vermögenswerte aufgrund veralteter ökologischer Standards, sofern die Umsetzung neuerer Standards nicht möglich ist.

Zusätzliche Hinweise

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die nachteiligen Auswirkungen von Anlageentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß der Offenlegungsverordnung zum Zeitpunkt der Fondsauflage und Aufstellung des Verkaufsprospekts nicht berücksichtigt, da Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß der Offenlegungsverordnung nicht Bestandteil der definierten Anlagestrategie des entsprechenden Fonds sind.

Seite 45, Abschnitt 6.3.1 wird am Ende mit folgendem neuen Abschnitt ergänzt:

(s) Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung (*Environmental, Social and Governance*), deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investitionen der Fondsgesellschaft haben können. Diese Effekte können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft sowie auf die Reputation der Kapitalverwaltungsgesellschaft – und damit auch auf die Rentabilität der Investitionen der Anleger in die Fondsgesellschaft – auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten (einschließlich der in diesem Abschnitt 6 des Verkaufsprospekts für die Fondsgesellschaft genannten) einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. Beispielhaft ist die in dem nachfolgenden Abschnitt beschriebene Risikoart Marktentwicklung zu nennen.

Seite 66, Abschnitt 7.4.2 lit.(a) zweiter Absatz wird wie folgt aktualisiert:

Die Zeichnungsfrist für die auszugebenden Anteile an der Fondsgesellschaft beginnt nach Genehmigung des Vertriebs durch die BaFin und endet spätestens bei Beendigung der Platzierung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, spätestens jedoch mit Ablauf der gesellschaftsvertraglich festgelegten Platzierungsfrist zum 31.03.2023. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat dabei freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen.

Seite 81, Abschnitt 9.2.5 zweiter Absatz wird wie folgt aktualisiert:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nach freiem Ermessen berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils sowie durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bis zum 31.03.2023 (Platzierungsfrist) in einem oder mehreren Schritten zu erhöhen.

Seite 100 f., Abschnitt 14.1.4.1 wird durch folgenden neuen letzten Absatz ergänzt:

Die Europäische Kommission hat unter www.ec.europa.eu/consumers/odr eine europäische Online-Streitbeilegungsplattform eingerichtet. Verbraucher können diese für die außergerichtliche Beilegung von Streitigkeiten aus Online-Kaufverträgen oder Online-Dienstleistungsverträgen nutzen. Die E-Mail-Adresse der Gesellschaft lautet: GrundInvest@patrizia.ag.

Seite 109, Abschnitt 16, Anlage II: Gesellschaftsvertrag wird in § 4 Abs. (1) wie folgt aktualisiert:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nach freiem Ermessen berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils sowie durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bis zum 31.03.2023 (Platzierungsfrist) in einem oder mehreren Schritten zu erhöhen.

Seite 113 ff., Abschnitt 16, Anlage II: Gesellschaftsvertrag wird in § 12 Abs. (1) und (5) wie folgt aktualisiert:

- (1) Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Die Gesellschafterbeschlüsse werden in der Regel im Umlaufverfahren gefasst. Eine Beschlussfassung in einer Gesellschafterversammlung ist unter den Voraussetzungen des § 16 dieses Gesellschaftsvertrages möglich.
- (5) An der Beschlussfassung nehmen die Kommanditisten bzw. – namens des Treuhand-Kommanditisten – die Treugeber kraft der ihnen im jeweiligen Treuhandvertrag erteilten Vollmacht teil. Jeder Gesellschafter kann sich im Rahmen der Ausübung seines Stimmrechts durch einen schriftlich bevollmächtigten Vertreter vertreten lassen.

Seite 114, Abschnitt 16, Anlage II: Gesellschaftsvertrag wird in § 13 Abs. (1) wie folgt aktualisiert:

- (1) Über die Ergebnisse der Beschlussfassung hat der geschäftsführende Kommanditist ein schriftliches Protokoll anzufertigen. Dieses ist von dem geschäftsführenden Kommanditisten und dem Treuhandkommanditisten zu unterzeichnen und von der Gesellschaft den Gesellschaftern in Kopie zu übersenden.

Seite 115, Abschnitt 16, Anlage II: Gesellschaftsvertrag wird in § 15 Abs. (1) bis (3) wie folgt aktualisiert:

- (1) Der geschäftsführende Kommanditist führt die Beschlussfassung im Umlaufverfahren herbei. Gesellschafter können an einer Beschlussfassung im Umlaufverfahren entweder über das internetgestützte Investorenportal (internetgestütztes Abstimmungsverfahren) oder schriftlich per Post oder Telefax teilnehmen. Eine Teilnahme am schriftlichen Verfahren erfolgt nur dann, wenn Gesellschafter nicht oder nicht mehr am Investorenportal teilnehmen.
- (2) Bei einer Teilnahme am internetgestützten Abstimmungsverfahren gibt der geschäftsführende Kommanditist den Abstimmungsgegenstand mit einer begründeten Stellungnahme unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Angabe der Tagesordnung durch Übersendung an das im Investorenportal eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters. Der geschäftsführende Kommanditist hat die Abstimmungsunterlagen zuvor dem Treuhandkommanditisten mit angemessener Frist vorzulegen. Soweit dieser eine eigene Stellungnahme abgibt, ist diese den Abstimmungsunterlagen für die Gesellschafter beizufügen. Die Stimmabgabe der Gesellschafter muss innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Abstimmungsaufforderung bei der Gesellschaft eingehen. Soweit der Gegenstand der Beschlussfassung eilbedürftig ist, kann der geschäftsführende Kommanditist die Frist angemessen verkürzen. Bei der Berechnung der Frist werden der Tag des Zugangs der Abstimmungsaufforderung und der Tag des Eingangs der Stimmabgabe bei der Gesellschaft mitgezählt. Die Auszählung der Stimmen erfolgt durch die Gesellschaft bzw. den Treuhandkommanditisten für die Treugeber. Der Treuhandkommanditist hat das Recht, die Auszählung zu überprüfen. Über das Ergebnis der Abstimmung

sind die Gesellschafter durch die Zusendung einer Niederschrift an ihr elektronisches Postfach gemäß § 13 dieses Gesellschaftsvertrags zu unterrichten.

- (3) Bei einer Teilnahme am schriftlichen Abstimmungsverfahren erfolgt die Mitteilung des Abstimmungsgegenstands durch schriftliche Mitteilung des geschäftsführenden Kommanditisten an die zuletzt der Gesellschaft benannte Adresse des Gesellschafters. Im Übrigen gelten die Regelungen in Absatz (2) entsprechend. Zur Wahrung der Frist zur Abgabe der Stimmen ist der rechtzeitige Zugang (Post- oder Faxeingang) der Abstimmungsunterlagen bei der Geschäftsführenden Kommanditistin maßgeblich.

Seite 115 ff., Abschnitt 16, Anlage II: Gesellschaftsvertrag wird in § 16 Abs. (2) wie folgt aktualisiert:

- (2) Die Gesellschafterversammlung wird durch den geschäftsführenden Kommanditisten einberufen. Die Einberufung erfolgt unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform entweder durch Übersendung an das im Investorenportal eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters oder sofern der Gesellschafter der Gesellschaft nicht oder nicht mehr am Investorenportal teilnimmt, erfolgt die Einberufung durch schriftliche Mitteilung an die zuletzt der Gesellschaft benannte Adresse des Gesellschafters. Die Einberufung muss den Zeitpunkt, den Ort und die Tagesordnung angeben. Zwischen dem Zugang bei dem Gesellschafter einerseits sowie dem Tag der Versammlung andererseits muss eine Frist von mindestens zwei Wochen liegen. Bei eilbedürftigen Fällen kann die Frist angemessen verkürzt werden. Bei der Berechnung der Fristen werden der Tag des Zugangs bei dem Gesellschafter und der Tag der Versammlung mitgezählt.

Seite 116, Abschnitt 16, Anlage II: Gesellschaftsvertrag wird in § 17 Abs. (2) wie folgt aktualisiert:

- (2) Der geschäftsführende Kommanditist hat, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres für das vorangegangene Geschäftsjahr unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie der anwendbaren Vorschriften des HGB und des KAGB den Jahresbericht (einschließlich Jahresabschluss, Lagebericht, Erklärung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft und Prüfungsvermerk) der Gesellschaft aufzustellen und den Gesellschaftern zur Feststellung vorzulegen. Der Jahresbericht wird, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, spätestens neun Monate nach Ende des Geschäftsjahres nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen offengelegt.

Seite 121, Abschnitt 16, Anlage II: Gesellschaftsvertrag wird in § 26 Abs. (1) letzter Absatz wie folgt aktualisiert:

Für Treugeber gilt das vorstehende sinngemäß, so dass bei Vorliegen eines der vorstehend genannten Fälle bezüglich eines Treugebers der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten anteilig herabgesetzt werden kann. Der Komplementär scheidet ferner nach Maßgabe des folgenden Abs. (2) aus der Gesellschaft aus, wenn sich

die unmittelbaren Beteiligungsverhältnisse an dem Komplementär ändern. Ein wichtiger Grund gemäß (1) (c) liegt bei dem Komplementär auch dann vor, wenn dieser in der Person ihrer gesetzlichen Vertreter begründet ist.

Seite 132, Abschnitt 18, Anlage IV Nutzungsbedingungen für das Fondsportal (Anleger) wird wie folgt aktualisiert bzw. ergänzt, wobei das Wort „Fondsportal“ durchgreifend in der gesamten Anlage jeweils durch das Wort „Investorenportal“ ersetzt wird, so dass diese Art von Anpassung nachstehend ggf. nicht separat dargestellt wird. Daneben werden die im folgenden aufgeführten Ziffern wie folgt aktualisiert:

Ziffer 1.1 zweiter Satz, wird wie folgt geändert:

Diese Nutzungsbedingungen ("Nutzungsbedingungen") regeln die Nutzung der auf der Webseite <https://my.patrizia.ag/patrizia/portfolio> (nachfolgend das "Investorenportal") von der PATRIZIA GrundInvest angebotenen Dienste zur Verwaltung der Beteiligungen an AIF ("Dienste") für die Anleger der von der PATRIZIA GrundInvest verwalteten AIF ("Nutzer").

Ziffer 1.2 wird wie folgt ersetzt:

Der Inhalt und der Umfang der angebotenen Dienste bestimmen sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem jeweiligen AIF und dem Nutzer, im Übrigen nach den jeweils aktuell auf dem Investorenportal verfügbaren Funktionalitäten. Die angebotenen Dienste können unter anderem umfassen:

- eine Übersicht über die Beteiligungen des Nutzers (Anlegerportfolio);
- Informationen zu den AIF sowie darin enthaltenen Vermögensgegenständen, zu der geplanten Wertentwicklung, Ausschüttungen/Entnahmen, etc.;
- Hinterlegung von gesetzlichen Pflichtinformationen und –Veröffentlichungen wie der Jahresberichte sowie auch von steuerlichen Ergebnismittelungen der jeweiligen AIF sowie sonstigen Produktinformationen;
- die Möglichkeit zur elektronischen Zeichnung von Beteiligungen an AIF;
- die Möglichkeit zur Stimmabgabe zu Gesellschafterbeschlüssen;
- die Pflege und Änderung der Stammdaten, z.B. Adress-, und Kontaktdaten; Daten der Bankverbindungen sowie mögliche Änderungen von steuerlich relevanten Daten des Nutzers;
- ein elektronisches Postfach für die Übermittlung von fondsbezogenen Mitteilungen der PATRIZIA GrundInvest an den Nutzer sowie zum Versand elektronischer Nachrichten des Nutzers an die PATRIZIA GrundInvest;
- die Möglichkeit zu Mitteilungen im Zusammenhang mit der Übertragung von Beteiligungen des Nutzers an AIF.

Ziffer 5.2 wird wie folgt ersetzt:

Die in Ziffer 1.2 genannten Informationen zu den AIF sowie darin enthaltenen Vermögensgegenständen, zu der geplanten Wertentwicklung, Ausschüttungen/Entnahmen, die über das Investorenportal abgerufen werden können, haben lediglich informativen Charakter. Verbindliche Vertragsgrundlage hinsichtlich des AIF ist zwischen dem Nutzer und dem jeweiligen AIF ausschließlich die Beitrittsvereinbarung, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag (soweit die Beteiligung an dem jeweiligen AIF von dem Nutzer mittelbar über einen Treuhänder gehalten wird) sowie die Anlagebedingungen in ihren jeweils geltenden Fassungen.

Ziffer 5.4 wird wie folgt neu eingefügt:

Browser

Die Inanspruchnahme der Dienste setzt die Benutzung eines der folgenden Browser in der jeweils aktuellen Version voraus: Google Chrome, Mozilla Firefox, Microsoft Edge oder Apple Safari.

Als neue Ziffer 8 werden folgende Ziffern eingefügt:

8. STIMMABGABE ZU GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSEN

8.1. Gesellschafterbeschlüsse

Nutzer können an Beschlussfassungen zu Gesellschafterbeschlüssen im Umlaufverfahren über das Investorenportal teilnehmen ("Internetgestütztes Abstimmungsverfahren").

8.2 Informationen des Nutzers

Der Nutzer erhält den Abstimmungsgegenstand mit einer begründeten Stellungnahme unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und unter Angabe der Tagesordnung durch Einstellen in das Elektronische Postfach.

8.3 Durchführung des Internetgestützten Abstimmungsverfahrens

Die Stimmabgabe muss innerhalb der im Gesellschaftsvertrag vereinbarten Frist erfolgen. Hierzu muss der Nutzer den elektronischen Stimmzettel ausfüllen und seine Identität verifizieren. Um die Identität des Nutzers zu verifizieren, erhält der Nutzer nach dem Ausfüllen des Stimmzettels einen persönlichen Ident-Code ("Ident-Code") an die von ihm hinterlegte E-Mail Adresse gesendet. Der Ident-Code ist ab diesem Zeitpunkt für einen Zeitraum von zehn Minuten gültig. Um das Internetgestützte Abstimmungsverfahren abzuschließen, ist der Ident-Code im Investorenportal in eine dafür vorgesehene Maske einzutragen und der Stimmzettel abzusenden.

8.4 Zugang der Stimmabgabe

Mit dem Absenden der Stimmabgabe hat der Nutzer wirksam abgestimmt. Eine inhaltlich abweichende Stimmabgabe, die die PATRIZIA GrundInvest nach Abschluss des Internetgestützten

Abstimmungsverfahren (bspw. per Post) erreicht, findet keine Berücksichtigung mehr. Es gilt die Stimmabgabe, die der PATRIZIA GrundInvest zeitlich zuerst zugeht. Sofern der PATRIZIA GrundInvest entsprechend vor Stimmabgabe im Rahmen des Internetgestützten Abstimmungsverfahrens eine Stimmabgabe auf anderem Wege (bspw. per Post) zugeht, ist demgegenüber die Abstimmung im Rahmen des Internetgestützten Verfahrens unwirksam. Als relevanter Zeitpunkt für den Zugang der Stimmabgabe gilt jeweils der Zeitpunkt, in dem die Stimmabgabe der PATRIZIA GrundInvest gemäß § 130 Abs. 1 Satz 1 BGB zugeht.

8.5 Keine Vertretung

Eine Vertretung des Nutzers durch Dritte (bspw. Berater) im Rahmen des Internetgestützten Abstimmungsverfahrens ist ausgeschlossen.

Hinweis: Durch den Einschub der neuen Ziffer 8 in die Nutzungsbedingungen verschieben sich die nachfolgenden Ziffern der Nutzungsbedingungen für das Investorenportal (Anleger) jeweils entsprechend.

Widerrufsrecht

Nach § 305 Abs. 8 KAGB können Anleger, die vor der Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb eines Anteils gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg oder per Fax: 082 1 509 10-550 oder per E-Mail: anleger.grundinvest@patrizia.ag zu erklären; zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung.

Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Hiervon unberührt bleibt das den Anlegern auf der Beitrittsvereinbarung beschriebene Widerrufsrecht.

Der Nachtrag Nr. 1 kann neben den weiteren Verkaufsunterlagen bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, kostenlos in Papierform angefordert oder im Internet unter www.patrizia-immobilienfonds.de abgerufen werden.