PATRIZIA

PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt

VERKAUFSPROSPEKT
einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag für das geschlossene Investmentvermögen PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt

Eine Veröffentlichung der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Datum der Prospektaufstellung: 10. Februar 2022

HINWEISE ZUM VERKAUFSPROSPEKT

Gemäß den Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuches **(„KAGB“)** hat die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als die für die PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt 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 bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft.
- Auf Verlangen werden diese Unterlagen bzw. Informationen auch in Papierform zur Verfügung gestellt und können bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter vorstehender Geschäftsanschrift angefordert werden.

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

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

Die in den Verkaufsunterlagen gegebenen Informationen sind bis zur Bekanntgabe von Änderungen gültig. Betrifft die Änderung einen wichtigen neuen Umstand oder eine wesentliche Unrichtigkeit in Bezug auf die in dem Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben, die die Beurteilung der Fondsgesellschaft oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft beeinflussen können, so wird diese Änderung auch als Nachtrag zum Verkaufsprospekt bekanntgegeben. Sollte zu diesem Verkaufsprospekt ein Nachtrag erstellt werden, wird dieser unverzüglich im elektronischen Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht. Der Nachtrag wird bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter den vorstehend genannten Kontaktdaten zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten. Nach dem Ende der Platzierungsfrist (siehe § 4 Abs. 1 des als Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrags) werden der Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen nicht mehr aktualisiert.

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 treuhänderische Kommanditbeteiligung grundsätzlich nicht ihrerseits (u. a. als Treuhänder) für Dritte erwerben oder halten. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen.

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

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

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

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

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.

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 Gründungskommanditist und geschäftsführender Kommanditist der Fondsgesellschaft . . . 10
   1.6 Kapital der Fondsgesellschaft . . . 11
   1.7 Profil des typischen Anlegers . . . 11
2. Kapitalverwaltungsgesellschaft . . . 13
   2.1 Firma, Rechtsform, Sitz und Zeitpunkt der Gründung . . . 13
   2.2 Haupttätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft / Inhalt des Fremdverwaltungsvertrages / Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft . . . 13
   2.3 Geschäftsführung und Aufsichtsrat . . . 14
   2.4 Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Kapitalverwaltungsgesellschaft . . . 14
   2.5 Kapitalanforderungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft . . . 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 den konkreten Vermögensgegenständen bzw. zu den konkreten Anlageobjekten . . . 20
      5.2.1 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen . . . 20
      5.2.2 Die Objektgesellschaft / weitere wesentliche Vereinbarungen bzw. konzeptionell mögliche Anpassungen im Zusammenhang mit Anteilen an der Objektgesellschaft . . . 20
      5.2.3 Angaben zu den konkreten Anlageobjekten . . . 24
   5.3 Anlageziele, Anlagepolitik und -strategie, finanzielle Ziele der Fondsgesellschaft . . . 33
   5.4 Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann . . . 34
   5.5 Derivate . . . 34
   5.6 Angaben zu Kreditaufnahmen, Stellung von Sicherheiten und Belastung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft . . . 35
      5.6.1 Zulässigkeit von Kreditaufnahmen . . . 35
      5.6.2 Zulässigkeit von Belastungen . . . 35

5.6.3 Langfristige Fremdfinanzierung . . . 35
5.6.4 Eigenkapital-Zwischenfinanzierung / Platzierungsgarantie . . . 36
5.7 Regeln für die Vermögensbewertung . . . 38
5.7.1 Auswahl der externen Bewerter . . . 38
5.7.2 Bewertung der Fondsgesellschaft . . . 38
5.7.3 Bewertung von Investitionen in Immobilien . . . 38
5.7.4 Bewertung von Beteiligungen an Objektgesellschaften . . . 38
5.7.5 Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände . . . 39
5.8 Liquiditätsmanagement . . . 40
5.9 Interessenkonflikte . . . 40
5.10 Volatilität . . . 41
5.11 Primebroker . . . 41
5.12 Treuhandkommanditist / Treuhandvertrag . . . 41
5.12.1 Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhandkommanditisten . . . 42
5.12.2 Wesentliche Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten . . . 42
5.12.3 Treugeberregister und Datenschutz . . . 43
5.12.4 Freistellung des Treuhandkommanditisten . . . 43
5.12.5 Dauer und Kündigung . . . 43
5.12.6 Gesamtbetrag der Vergütungen des Treuhandkommanditisten . . . 44
6. Risiken . . . 45
6.1 Risikoprofil der Fondsgesellschaft . . . 45
6.2 Hinweis . . . 45
6.3 Wesentliche Risiken . . . 45
6.3.1 Risiken aus der Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft . . . 46
6.3.2 Immobilienspezifische Risiken . . . 53
6.3.3 Nachhaltigkeitsbezogene Risiken . . . 58
6.3.4 Risiken aus der Beteiligung als Treugeber oder direkt als Kommanditist an der Fondsgesellschaft . . . 58
6.3.5 Steuerliche Risiken . . . 63
6.3.6 Maximales Risiko . . . 68
6.3.7 Weitere tatsächliche und rechtliche Risiken . . . 68
7. Anteile . . . 69
7.1 Anteilsklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten . . . 69
7.2 Art und Hauptmerkmale der Anteile . . . 69
7.2.1 Stimmrechte, Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung . . . 69
7.2.2 Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte . . . 71
7.2.3 Ergebnisbeteiligung, Entnahmen und Liquiditätsüberschuss . . . 71
7.2.4 Abfindung . . . 72
7.2.5 Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung an der Fondsgesellschaft, Beteiligungshindernis . . . 72
7.2.6 Haftung der Gesellschafter bzw. Treugeber, Ausschluss der Nachschusspflicht . . . 73

7.3 Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigung der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung. 74
7.4 Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme sowie ggf. den Umtausch von Anteilen 74
7.4.1 Gesamtbetrag, Anzahl der ausgegebenen Anteile, Mindestbeteiligung. 74
7.4.2 Ausgabe von Anteilen, Kapitalerhöhungen / Beitritt zur Fondsgesellschaft / Ausgabepreis / Zahlungsweise 74
7.4.3 Rückgaberechte / Rücknahme von Anteilen / Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund / Ausschluss aus der Fondsgesellschaft 76
7.5 Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert 77
7.6 Übertragung, Belastung und Teilung von Anteilen 77
7.7 Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen 77
7.8 Tod eines Gesellschafters 78
8. Kosten 80
8.1 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten 80
8.2 Vergütungen und Kosten 80
8.2.1 Sonstige Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Organe der Fondsgesellschaft zu zahlen sind 80
8.2.2 Vergütungen auf Ebene einer Objektgesellschaft 81
8.2.3 Vergütungen, die an die Verwahrstelle zu zahlen sind. 82
8.2.4 Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen 82
8.2.5 Transaktions- und Investitionskosten 82
8.3 Gesamtkostenquote 83
8.4 Sonstige Angaben 83
8.5 Sonstige vom Anleger zu entrichtende etwaige Kosten und Gebühren 84
9. Ermittlung und Verwendung der Erträge 86
9.1 Ermittlung und Verwendung der Erträge und Häufigkeit der Auszahlung von Ausschüttungen / Entnahmen an die Anleger 86
9.2 Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose) 89
9.2.1 Erläuterung der Anschaffungs- und Herstellungskosten 89
9.2.2 Erläuterung der Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten 90
9.2.3 Erläuterung der Finanzierungskosten 90
9.2.4 Erläuterung der Liquiditätsreserve 90
9.2.5 Erläuterung des Eigen- und Fremdkapitals 91
9.3 Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger 91
9.4 Bisherige Wertentwicklung der Fondsgesellschaft 91
10. Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften 92
10.1 Vorbemerkung 92
10.2 Steuerliches Fondskonzept 92
10.2.1 Steuerliche Transparenz der Fondsgesellschaft 92
10.2.2 Steuerliche Behandlung der Treuhandbeteiligung. 92
10.2.3 Einkunftserzielungsabsicht 93

10.3 Besteuerung in der Investitionsphase . . . 93
10.3.1 Grunderwerbsteuer . . . 93
10.3.2 Umsatzsteuer / Anlegerbeitritt . . . 94
10.4 Besteuerung in der Nutzungsphase . . . 94
10.4.1 Ertragsbesteuerung . . . 95
10.4.2 Gewerbesteuer . . . 98
10.4.3 Umsatzsteuer . . . 98
10.4.4 Grundsteuer . . . 98
10.4.5 Vermögensteuer . . . 98
10.5 Besteuerung in der Desinvestitionsphase . . . 98
10.5.1 Ertragsbesteuerung . . . 98
10.5.2 Grunderwerbsteuer . . . 101
10.5.3 Umsatzsteuer . . . 101
10.6 Steuerveranlagung . . . 102
10.7 Erbschaft- und Schenkungsteuer . . . 102
10.7.1 Persönliche Steuerpflicht . . . 102
10.7.2 Gemischte Schenkung . . . 102
10.7.3 Bewertung des Vermögenswerts . . . 102
11. Beratung und Auslagerung . . . 105
11.1 Auslagerungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 36 KAGB . . . 105
11.2 Beratungsfirmen und sonstige Dienstleister der Kapitalverwaltungsgesellschaft . . . 107
12. Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer . . . 108
12.1 Stellen, an denen die Jahresberichte und ggf. die Halbjahresberichte der Fondsgesellschaft erhältlich sind . . . 108
12.2 Offenlegung von weiteren Informationen . . . 108
12.3 Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Fondsgesellschaft . . . 108
12.4 Ende des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft . . . 108
12.5 Abschlussprüfer der Fondsgesellschaft . . . 108
13. Regelungen zur Auflösung der Fondsgesellschaft . . . 109
14. Angaben zum Fernabsatz bzw. zu außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen / Widerrufsrecht . . . 110
14.1 Verbraucherinformationen . . . 110
14.2 Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen . . . 116
15. Anlage I: Anlagebedingungen . . . 117
16. Anlage II: Gesellschaftsvertrag . . . 123
17. Anlage III: Treuhandvertrag . . . 142
18. Anlage IV: Nutzungsbedingungen für das Investorenportal (Anleger) . . . 148
19. Anlage V: Vorvertragliche Information betreffend die Verordnung (EU) Nr. 2019 / 2088 (Offenlegungsverordnung) . . . 153

1. FONDSGESELLSCHAFT

1.1 ANGABEN ZUR FONDSGESELLSCHAFT

Das in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft mit Datum der Gestattung zum Vertrieb durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht aufgelegte Investmentvermögen PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend **„Fondsgesellschaft“** oder **„Gesellschaft“** genannt) wurde am 07.09.2021 gegründet und am 16.09.2021 in das Handelsregister A des Amtsgerichts Augsburg unter HRA 20734 eingetragen. Die Fondsgesellschaft hat ihren Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg.

1.2 GESCHÄFTSJAHR UND LAUFZEIT DER FONDSGESELLSCHAFT

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Das Jahr 2021 ist das erste Geschäftsjahr als Fondsgesellschaft nach deren Gründung (Details siehe vorstehender Abschnitt 1.1).

Die Fondsgesellschaft endet ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2037 und ist nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn, die Gesellschafter beschließen etwas anderes. Die Fondsgesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder mit Ablauf des 31.12.2022, falls der Erwerb des Anlageobjekts (Details hierzu siehe nachstehend unter Abschnitt 1.3 bzw. in Abschnitt 5.2) bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjekts, oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjekts. Ein einzelner Anleger ist nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung der Fondsgesellschaft zu verlangen. Die Fondsgesellschaft wird aber gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen aufgelöst, wenn Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 % des gesamten Kapitals der Fondsgesellschaft bilden, die Fondsgesellschaft kündigen, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter fassen mit 75 % ihrer Stimmen einen Fortsetzungsbeschluss (Details hierzu siehe in Abschnitt 13 dieses Verkaufsprospekts sowie in den als Anlage I diesem Verkaufsprospekt beigefügten Anlagebedingungen bzw. in dem als Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft).

1.3 GESELLSCHAFTSZWECK DER FONDSGESELLSCHAFT

Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter). Die Anlagestrategie der Gesellschaft ist die mittelbare Investition über eine Objektgesellschaft in eine Immobilie in Heidelberg („Anlageobjekt“), welche langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Das in den Jahren 1992 / 93 fertiggestellte, gemischt genutzte Anlageobjekt liegt auf einem rd. 13.507 m² großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Heidelberg des Amtsgerichts Mannheim, Blatt 30486, mit der Adresse Speyerer Straße 4 und 6, 69115 Heidelberg. Die vermietbaren Flächen des Anlageobjekts umfassen im Wesentlichen Büro-, Freizeit- und Laborflächen sowie Stellplätze in einer Tiefgarage. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft (Details hierzu siehe unter nachfolgendem Abschnitt 5).

1.4 PERSÖNLICH HAFTENDER GESELLSCHAFTER DER FONDSGESELLSCHAFT

Persönlich haftender Gesellschafter (**„Komplementär“**) der Fondsgesellschaft ist die WS Beteiligungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 153918), mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Horemansstraße 28 in 80636 München, ohne Kapitalanteil. Der Komplementär ist zur Leistung einer Einlage weder berechtigt noch verpflichtet und ist nicht am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Geschäftsführer des Komplementärs sind Herr Christian Berger und Frau Jana Hanrieder. Der persönlich haftende Gesellschafter ist im Innenverhältnis, soweit gesetzlich zulässig, von der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft ausgeschlossen.

1.5 GRÜNDUNGSKOMMANDITIST UND GESCHÄFTSFÜHRENDER KOMMANDITIST DER FONDSGESELLSCHAFT

Gründungskommanditist und geschäftsführender Gesellschafter (**„Gründungskommanditist“** oder **„geschäftsführender Kommanditist“**) der Fondsgesellschaft ist die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, die im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots ebenfalls als Treuhandkommanditist tätig werden wird (Details hierzu siehe nachstehend unter Abschnitt 2

bzw. Abschnitt 5.12). Der Gründungskommanditist ist an der Fondsgesellschaft mit einem Kapitalanteil in Höhe von 20.000 Euro beteiligt. Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wird darüber hinaus, wie im nachfolgenden Abschnitt 2 im Einzelnen dargelegt, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft tätig.

1.6 KAPITAL DER FONDSGESELLSCHAFT

Zum Zeitpunkt der Auflegung der Fondsgesellschaft beträgt die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Fondsgesellschaft 20.000 Euro. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches vom Gründungskommanditisten, der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, gehalten wird. Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft durch Aufnahme weiterer Gesellschafter plangemäß um bis zu 51.230.000 Euro auf bis zu 51.250.000 Euro zu erhöhen. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet der Treuhandkommanditist im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Anlegers / Treugebers. Der eigene Kommanditanteil der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bleibt hiervon unberührt bestehen.

1.7 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Bei dem Beteiligungsangebot an der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung in Form einer mittelbaren Sachwertanlage in ein diversifiziert vermietetes Gebäude mit den Hauptnutzungsarten Büro-, Freizeit-, Laborflächen und Parken und einer Vielzahl unterschiedlicher Mieter (Details siehe in Abschnitt 5.2.3).

Das Anlageobjekt befindet sich im Stadtteil Bahnstadt in Heidelberg, Baden-Württemberg. Mit einer Einwohnerzahl von rd. 160.000 ist Heidelberg die fünftgrößte Stadt des Bundeslandes und eines der Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar. Über die Autobahn 5 und weitere Autobahnen sowie verschiedene Bundesstraßen ist die Stadt an das Fernverkehrsnetz angebunden. Das Anlageobjekt liegt direkt an der Speyerer Straße, eine der Hauptzufahrtstraßen der Stadt. Die Anbindung an den Bahnverkehr ist durch den in unmittelbarer Nähe gelegenen Hauptbahnhof mit zahlreichen Nah- und Fernverbindungen ebenfalls gegeben. Der Internationale Flughafen Frankfurt am Main befindet sich in ca. 80 km Entfernung. Heidelberg verfügt über ein ausgeprägtes ÖPNV-Netz mit verschiedenen Straßenbahn- und Buslinien sowie S-Bahnverbindungen der S-Bahn Rhein-Neckar. Vom Anlageobjekt ist der Hauptbahnhof fußläufig zu erreichen (rd. 500 Meter), ebenso wie Straßenbahn- (150 Meter) und Bushaltestellen (direkt vor dem Objekt). Die Verkehrsanbindung des Anlageobjekts an den Individualverkehr sowie den ÖPNV ist als sehr gut zu bezeichnen.

Mit der Universität Heidelberg, weiteren Hochschulen und renommierten Forschungseinrichtungen ist Heidelberg ein bedeutender Wissenschaftsstandort. Zudem gilt Heidelberg als einer der wirtschaftsstärksten Standorte Deutschlands. Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt durch einen starken Dienstleistungssektor. Neben internationalen Großkonzernen sind zahlreiche klein- und mittelständische Unternehmen in der Stadt ansässig. Größter Arbeitgeber der Stadt ist die Universität mit ihrem Klinikum.

Die Kombination aus diversifizierter Vermietung an mehrere Mieter und unterschiedlichen Nutzungsarten im Anlageobjekt im bedeutenden Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Heidelberg bietet gute Voraussetzungen für ein nachhaltiges Investment, welches im vorliegenden Fall mit einer angestrebten Gesamtausschüttungsrendite von 4,5 % p. a. (vor Steuern) bezogen auf die Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag und davon mit durchschnittlich angestrebten laufenden Auszahlungen während der angestrebten Fondslaufzeit von rd. 4,0 % p. a. (vor Steuern) auch eine attraktive Rentabilität in Aussicht stellt (Prognose, Abweichungen möglich). Eine Beteiligung ist insbesondere für Anleger geeignet, die eine Immobilienanlage ohne eigenen Verwaltungsaufwand suchen, vielmehr eine Immobilienanlage, die durch einen professionellen Immobilien-Assetmanager bzw. eine Kapitalverwaltungsgesellschaft nach deutschem Investmentrecht verwaltet wird. Dabei kann der Anleger sich mit relativ geringem Kapitaleinsatz an großvolumigen Immobilien mittelbar beteiligen. Die Beteiligung ist aufgrund der gegebenen mietvertraglichen Regelungen im Rahmen der Vermietung der Mietflächen weiterhin für Anleger geeignet, die eine Vermögensanlage suchen, die ggf. langfristig einen teilweisen Inflationsschutz bieten kann.

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

gibt es keinen funktionsfähigen Markt und es ist derzeit nicht absehbar, dass sich ein solcher Markt entwickelt. Dem Anleger muss die eingeschränkte Fungibilität beim Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft bewusst sein (siehe hierzu auch die weiteren Hinweise in Abschnitt 6.3.4 lit. c)).

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

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

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

An der Fondsgesellschaft dürfen sich auch 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 grundsätzlich nicht ihrerseits (u. a. als Treuhänder) für Dritte erwerben oder halten. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat 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, Personenhandelsgesellschaften, sonstige Personenmehrheiten, Stiftungen, Trusts oder sonstige verselbständigte Vermögensmassen, die nach dem Recht eines US-Bundesstaates errichtet sind (jeweils unabhängig davon, ob sie nach dem Recht des jeweiligen US-Bundesstaates selbst Träger von Rechten und Pflichten sein können) und / oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind. Anlässlich der Aufnahme und auf Verlangen der Kapitalverwaltungsgesellschaft haben Gesellschafter und Treugeber zu versichern und nachzuweisen, dass keine der im vorstehenden Satz genannten Bedingungen vorliegt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann im Einzelfall und sofern dies rechtlich zulässig ist Ausnahmen von den Regelungen in diesem Absatz zulassen.

2. KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

2.1 FIRMA, RECHTSFORM, SITZ UND ZEITPUNKT DER GRÜNDUNG

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

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

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

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

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

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

Zudem ist die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH auch 100%-Kommanditistin der PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs 2 GmbH & Co. KG, die wiederum bis zu 10,1 % der Anteile an der Objektgesellschaft hält.

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:

- Thomas Wels, Vorsitzender
- Dr. Gregor Broschinski, stv. Vorsitzender
- Philipp Schaper

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 Thomas Wels ist noch tätig als Co-CEO 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.

Herr Philipp Schaper ist noch tätig als „European CIO“ 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.

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 verwaltet weitere alternative Investmentfonds („**AIF**“) im Sinne des KAGB.

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“, „PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim“, „PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus“, PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße“, „PATRIZIA GrundInvest Helsinki“ sowie „PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg“. 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 Lampe Privatbank AG mit Sitz und Geschäftsanschrift Kaiserstraße 24 in 60311 Frankfurt am Main („**Verwahrstelle**"). Die Verwahrstelle ist ein Kreditinstitut nach deutschem Recht. Die BaFin hat die Auswahl der Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG als Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft genehmigt.

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

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

3.2 HAUPTTÄTIGKEITEN DER VERWAHRSTELLE

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

Die Verwahrstelle übernimmt insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände;
- Eigentumsüberprüfung und Bestandsführung bei nichtverwahrfähigen 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 und Verfügung über solche Bankguthaben-, sowie Erwerb, Verfügung-, und 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.

Es sind keinerlei Interessenkonflikte bekannt, die sich aus der Identität der Verwahrstelle und ihren Pflichten ergeben könnten. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übermittelt den Anlegern auf deren Antrag den neuesten Stand bezüglich der Identität der Verwahrstelle, der Beschreibung ihrer Pflichten und der Interessenkonflikte, die entstehen können.

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 diesbezügliche Interessenkonflikte bekannt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übermittelt den Anlegern auf deren Antrag den neuesten Stand bezüglich Unterauslagerungen, ausgelagerter Verwahrungsaufgaben und sich hieraus ergebenden Interessenkonflikten.

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 organisatorischen Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

Jeder nach dem Gesellschaftsvertrag zugelassene 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 Neuauflagen 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

Die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. übernimmt seit 2008 die Schlichtungsaufgaben u. a. für geschlossene Investmentvermögen nach dem KAGB.

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

Anleger (Gesellschafter) der Fondsgesellschaft (einschließlich der über den Treuhandkommanditisten beteiligten Anleger) haben die Möglichkeit, im Fall von Streitigkeiten ihre Beschwerden schriftlich, per E-Mail, per Fax oder online 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 Schlichtungsvorschlag der Ombudsperson. Nach der jeweils geltenden Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen ist die jeweilige Beschwerdegegnerin (hier die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Fondsgesellschaft und / oder der Treuhandkommanditist) an den Schlichtungsvorschlag (Schlichtungsspruch) der Ombudsperson gebunden, sofern der beschwerdeführende Anleger diesen annimmt, der Beschwerdegegenstand 10.000 Euro nicht übersteigt und die Streitigkeit nicht die Gesellschafterbeschlüsse und die kaufmännischen Entscheidungen der Beschwerdegegnerin, grundsätzliche Rechtsfragen oder ein Musterfahren zum Gegenstand hat. Die Berechnung der Höhe des Beschwerdegegenstands richtet sich nach der von dem beschwerdeführenden Anleger geltend gemachten Forderung. Das bedeutet, dass die Beschwerdegegnerin in einem solchen Fall einer Entscheidung der Ombudsperson, die die Beschwerdegegnerin verpflichtet, nachkommen muss und gegen den Schlichtungsspruch den ordentlichen Rechtsweg nicht beschreiten kann. Bei Beschwerden mit einem höheren Streitwert oder bei Vorlage eines der sonstigen, vorstehend genannten Ausschlusskriterien gibt die Ombudsperson einen Schlichtungsvorschlag ab, den der beschwerdeführende Anleger und die Beschwerdegegnerin annehmen können, aber nicht müssen.

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

Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V.
Postfach 61 02 69
10924 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 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
Tel.: 069 / 9566 3232
Fax: 069 / 709090 9901
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de

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.

5. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND WESENTLICHE ANGABEN ZU DEREN VERWALTUNG

5.1 ART DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Fondsgesellschaft darf gemäß den als Anlage I beigefügten Anlagebedingungen folgende Vermögensgegenstände erwerben bzw. halten:

a) Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,

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

c) Vermögensgegenstände nach §§ 193 bis 195 KAGB (§ 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB).

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

5.2.1 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen investiert die Fondsgesellschaft mittelbar über eine Gesellschaft im Sinne von vorstehendem Abschnitt 5.1 lit. b) (**„Objektgesellschaft“**) in eine gemischt genutzte Immobilie mit Büro-, Freizeit- und Laborflächen sowie einer Tiefgarage aus den Baujahren 1992 / 93. Das Anlageobjekt liegt auf einem rd. 13.507 m² großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Heidelberg des Amtsgerichts Mannheim, Blatt 30486, mit der Adresse Speyerer Straße 4 und 6, 69115 Heidelberg. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet.

Übersicht über die wesentlichen Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft:

Vermögens-gegenstand	**Anteile an der Objektgesellschaft, die Eigentümer des Anlageobjekts ist**
Firma der Objektgesellschaft	PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG
Handelsregister	Amtsgericht Augsburg; HRA 20736
Anschrift	Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

Die Objektgesellschaft ist alleiniger Eigentümer des Anlageobjekts.

Details zu dem Anlageobjekt siehe nachstehend in Abschnitt 5.2.3.

Der Investitionsprozess der Fondsgesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von vorstehendem Abschnitt 5.1 lit. a) und b) ist mit der mittelbaren Investition in das Anlageobjekt abgeschlossen. In Vermögensgegenstände im Sinne von vorstehendem Abschnitt 5.1. lit. c) darf die Fondsgesellschaft nach Ablauf der Beitrittsphase von Anlegern und während der Vermietungsphase der Vermögensgegenstände gemäß vorstehendem Abschnitt 5.1. lit. a) bzw. b) max. 25 % des investierten Kapitals halten.

Aufgrund der diversifizierten Mieterstruktur des Anlageobjekts ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB investiert. Details hierzu siehe nachfolgend in Abschnitt 5.2.2 und 5.2.3.

5.2.2 Die Objektgesellschaft / weitere wesentliche Vereinbarungen bzw. konzeptionell mögliche Anpassungen im Zusammenhang mit Anteilen an der Objektgesellschaft

Die Objektgesellschaft, die PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG, besteht auf unbestimmte Zeit. Die Objektgesellschaft beruht auf einem Gesellschaftsvertrag mit folgenden wesentlichen Regelungen:

5.2.2.1 Unternehmensgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten und die Verwaltung von Immobilien im Sinne des § 1 Abs. 19 Ziffer 21 KAGB sowie der zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände sowie der Erwerb, das Halten und die Verwaltung von Beteiligungen an Gesellschaften mit diesem Unternehmensgegenstand. Die Objektgesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die unmittelbar oder mittelbar der Erreichung des Gesellschaftszwecks dienen und nach den gesetzlichen Vorschriften zulässig sind. Die Objektgesellschaft ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu werden und Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c oder § 34f Gewerbeordnung oder nach § 32 i. V. m. § 1 KWG bedürfen. Die Objektgesellschaft ist ausschließlich vermögensverwaltend im ertragsteuerlichen Sinn tätig.

5.2.2.2 Gesellschafter, Einlagen, Festkapital und Haftsumme

Das Festkapital der Objektgesellschaft beträgt 1.000 Euro. Persönlich haftender Gesellschafter („**Komplementär**") ist die WS Beteiligungs GmbH, mit dem Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 153918. Der Komplementär leistet keine Einlage und ist am Vermögen sowie an Gewinn und Verlust der Objektgesellschaft nicht beteiligt. Die WS Beteiligungs GmbH scheidet aus der Objektgesellschaft automatisch als Komplementär aus, wenn sich die unmittelbaren Beteiligungsverhältnisse an der WS Beteiligungs GmbH ändern.

Kommanditisten der Objektgesellschaft sind die Fondsgesellschaft mit einer Pflichteinlage in Höhe von 899 Euro und die PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs 2 GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg unter HRA 19647 („**Minderheitsgesellschafter**"), mit einer Pflichteinlage in Höhe von 101 Euro. Die Fondsgesellschaft ist zugleich die geschäftsführende Kommanditistin.

Die Pflichteinlagen bilden zusammen das Festkapital der Gesellschaft. Die Höhe der zu leistenden Pflichteinlage eines Gesellschafters (Kapitalkonto I) bezeichnet zugleich seinen festen Kapitalanteil an der Gesellschaft im Sinne dieses Vertrages („**Kapitalanteil**"). Damit hat die Fondsgesellschaft einen Kapitalanteil von 89,9 % und der Minderheitsgesellschafter einen Kapitalanteil von 10,1 %. Die Kapitalanteile sind fest; sie sind nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages maßgeblich für die Gewinn- und Verlustbeteiligung sowie für die Beteiligung am Vermögen und an einem Liquidationserlös. Die Kapitalanteile können nur durch Änderung des Gesellschaftsvertrages geändert werden.

Die für die Fondsgesellschaft im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 100 Euro. Die für den Minderheitsgesellschafter im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt ebenfalls 100 Euro.

5.2.2.3 Gesellschafterkonten

Der Kontenplan der Objektgesellschaft sieht in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag für die Kommanditisten ein Kapitalkonto I, ein Kapitalkonto II, ein Rücklagenkonto und ein Kapitalkonto III vor.

Auf den Kapitalkonten III werden die entnahmefähigen Gewinnanteile, Verlustanteile, Entnahmen und Zinsen, die noch nicht eingeforderten ausstehenden und gestundeten Pflichteinlagen (diese mindern das Kapitalkonto III wie nachfolgend in Abschnitt 5.2.2.4 beschrieben) sowie Einlagen der Kommanditisten gebucht, die keine Pflichteinlagen sind. Die Kapitalkonten III werden zusätzlich erhöht um den anteiligen Barüberschuss, soweit dieser den Gewinnanteil bzw. den Verlustanteil (negativen Gewinnanteil) des jeweiligen Kommanditisten übersteigt („**Zusatzbetrag**"). Die Kapitalkonten III sind im Soll und Haben mit einem Zinssatz in Höhe von 3,0 % p. a. zu verzinsen, wobei die Zinsen jeweils zum Jahresende auf den Durchschnitt der Salden der Monatsletzten des vorangegangenen Geschäftsjahres berechnet werden. Sofern und soweit die Verrechnung der anfallenden Zinsen mit den entnahmefähigen Gewinnanteilen und dem Zusatzbetrag zu einem negativen Saldo auf dem Kapitalkonto III des Minderheitsgesellschafters führt, wird dieser Differenzbetrag auf Verlangen des Minderheitsgesellschafters gestundet bis zum Zeitpunkt der Auflösung der Gesellschaft oder dem Ausscheiden des Minderheitsgesellschafters aus der Gesellschaft. Die Zinsen gelten im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand bzw. Ertrag. Vor einer Veräußerung von Kommanditanteilen oder bei einem anderweitigen Ausscheiden aus der Gesellschaft hat der veräußernde Kommanditist sein Kapitalkonto III, aber kein anderes ggf. negatives Gesellschafterkonto, auszugleichen. Der geschäftsführende Kommanditist ist verpflichtet, erstmals für das Geschäftsjahr, welches auf den 31.12.2022 endet, nach den Regeln ordnungsgemäßer Geschäftsführung einen Barüberschuss, der für das abgelaufene Geschäftsjahr an die Gesellschafter ausgezahlt wird, nach den Vorschriften des HGB zu ermitteln. „Barüberschuss"

ist das Handelsbilanzergebnis der Gesellschaft zuzüglich (i) Abschreibungen auf Anlagevermögen und Disagien und (ii) Aufwand der Gesellschaft, der deren Gewinn gemindert hat, soweit dieser durch ergebnisneutrale Einlagen der Gesellschafter ausgeglichen wurde, sowie (iii) abzüglich Darlehenstilgung und selbstfinanzierte, in der Handelsbilanz der Objektgesellschaft aktivierte Investitionen.

Auf den Rücklagenkonten werden die den Kommanditisten zustehenden, jedoch nicht entnahmefähigen Gewinnanteile gebucht. Die Rücklagenkonten werden darüber hinaus gemindert um den Zusatzbetrag.

5.2.2.4 Kapitalerhöhung, Kapitalherabsetzung

Alle Kapitalerhöhungen haben in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag stets so zu erfolgen, dass die Fondsgesellschaft mit 89,9 % und der Minderheitsgesellschafter mit 10,1 % am Festkapital und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt bleiben. Die Fondsgesellschaft und der Minderheitsgesellschafter sind verpflichtet, ihre Einlagen im Rahmen der Kapitalerhöhung entsprechend durch Bareinlagen an die Objektgesellschaft zu erhöhen. Die Einzahlung des durch den Minderheitsgesellschafter zu leistenden Erhöhungsbetrags wird auf Verlangen des Minderheitsgesellschafters gestundet bis zum Zeitpunkt der Auflösung der Objektgesellschaft oder dem Ausscheiden der Minderheitsgesellschafter aus der Objektgesellschaft. Die im Rahmen von Kapitalerhöhungen übernommenen zusätzlichen Pflichteinlagen werden auf das Kapitalkonto I gebucht; soweit eine Stundung erfolgt, vermindern sie zugleich das Kapitalkonto III.

5.2.2.5 Geschäftsführung, Vertretung

Der Komplementär wird, soweit gesetzlich zulässig, von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Zur umfassenden Vertretung der Objektgesellschaft wird in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft Generalvollmacht erteilt, die nur durch einstimmigen Gesellschafterbeschluss widerrufen werden kann. Der geschäftsführende Kommanditist und der Komplementär sowie ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der geschäftsführende Kommanditist bedarf für alle Geschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

5.2.2.6 Vergütung

Der Komplementär erhält für die Übernahme der unbeschränkten Haftung in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag eine Vergütung in Höhe von 12.000 Euro p. a. zuzüglich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Fondsgesellschaft erhält für die Geschäftsführung keine Geschäftsführungsvergütung.

5.2.2.7 Beschlüsse der Gesellschafter

Die Gesellschafter fassen ihre Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen oder der Gesellschaftsvertrag eine andere Mehrheit vorschreiben. Die Verteilung der Stimmrechte bestimmt sich nach den Kapitalanteilen; jeder Euro eines Kapitalanteils gewährt eine Stimme.

5.2.2.8 Gewinn- und Verlustbeteiligung / Entnahmen

Am Gewinn oder Verlust nehmen die Kommanditisten in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I teil, und zwar unabhängig von der tatsächlichen Leistung der Pflichteinlage. Der Komplementär ist nicht am Gewinn oder Verlust der Objektgesellschaft beteiligt.

Der geschäftsführende Kommanditist entscheidet in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag über die Verwendung von Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) nach freiem Ermessen. Ein Barüberschuss soll, soweit es die Liquiditätssituation der Objektgesellschaft zulässt und unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsreserve, ausgezahlt werden. Die Auszahlung des Barüberschusses ist eine Entnahme und ist auf dem Kapitalkonto III zu buchen. Ein Kommanditist, dessen Einlage in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag gestundet ist, nimmt an Entnahmen aus dem Kapitalkonto III nur teil, wenn und soweit er über ein positives Guthaben auf dem Kapitalkonto III verfügt; er kann aber die Entnahme von bis zu 35 % eines ihm zugewiesenen positiven steuerlichen Ergebnisses (nach Verrechnung von ihm zugewiesenen Verlustanteilen) vornehmen.

5.2.2.9 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

Ein Kommanditist kann seinen Kommanditanteil nur mit vorheriger Zustimmung der Gesellschafterversammlung übertragen.

5.2.2.10 Kündigung

Jeder Gesellschafter kann in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag die Objektgesellschaft kündigen, wenn ein wichtiger Grund besteht. Ohne wichtigen Grund ist eine Kündigung nur mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende zulässig und frühestens nach Ablauf von zehn Jahren und einem Tag nach Eintragung der Fondsgesellschaft als Kommanditist der Objektgesellschaft im Handelsregister. Für die Fondsgesellschaft als Mehrheitsgesellschafter besteht ein Kündigungsrecht frühestens mit Wirkung zum 31.12.2037.

Wird eine Kündigung erklärt, so gilt in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag Folgendes:

(a) Kündigt der Komplementär, so wird die Objektgesellschaft aufgelöst, es sei denn die verbleibenden Gesellschafter beschließen einstimmig die Fortsetzung der Objektgesellschaft und schließen binnen eines Monats nach Fassung des Fortsetzungsbeschlusses einen Aufnahmevertrag mit einer neuen persönlich haftenden Gesellschafterin. Kündigt binnen eines Monats nach Fassung des Fortsetzungsbeschlusses auch der Minderheitsgesellschafter, wächst das Vermögen der Objektgesellschaft mit Ablauf der Kündigungsfrist der Fondsgesellschaft als verbleibendem Gesellschafter an, sofern diese nicht die Auflösung der Objektgesellschaft erklärt. Für den Fall, dass die Objektgesellschaft bei Kündigung des Komplementärs nur noch aus dem Komplementär und der Fondsgesellschaft besteht, wächst das Vermögen der Objektgesellschaft mit Ablauf der Kündigungsfrist der Fondsgesellschaft als verbleibendem Gesellschafter an, sofern dieser nicht die Auflösung der Objektgesellschaft erklärt.

(b) Kündigt ein Kommanditist, so scheidet er mit Ablauf der Kündigungsfrist aus der Objektgesellschaft aus und die Objektgesellschaft wird unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt, es sei denn, diese beschließen die Auflösung der Objektgesellschaft. Für den Fall, dass die Objektgesellschaft bei Kündigung nur noch aus zwei Gesellschaftern besteht, wächst das Vermögen der Objektgesellschaft mit Ablauf der Kündigungsfrist dem verbleibenden Gesellschafter an, sofern dieser nicht die Auflösung der Objektgesellschaft erklärt.

5.2.2.11 Auseinandersetzung, Abfindung

Ein Gesellschafter, der aus der Objektgesellschaft ausscheidet, hat in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag Anspruch auf eine Barabfindung in Höhe des Auseinandersetzungsguthabens. Die Höhe des Auseinandersetzungsguthabens des ausscheidenden Gesellschafters entspricht dem Verkehrswert seiner Beteiligung. Der Verkehrswert der Beteiligung ist auf Grundlage des Immobilienwerts und der fortgeschriebenen sonstigen Werte, die sich aus der zuletzt nach § 216, 217 KAGB durchgeführten Bewertung der PATRIZIA Grundinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ergeben, zu ermitteln. Hierbei ist zunächst der Wert des gesamten Eigenkapitals der Objektgesellschaft zu ermitteln, wobei noch nicht ausgeglichene Kapitalkonten III (negatives Kapitalkonto III) werterhöhend zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert der Beteiligung des ausscheidenden Gesellschafters entspricht dann dem anteiligen Eigenkapitalwert unter Berücksichtigung einer Vorabzurechnung von positiven Salden (positives Kapitalkonto III) auf dem jeweiligen Kapitalkonto III der Gesellschafter auf deren jeweiligen Beteiligungswert.

Der ausscheidende Gesellschafter ist an Gewinn oder Verlust, der sich aus den am Tag des Ausscheidens schwebenden Geschäften ergibt, nicht mehr beteiligt. Das Auseinandersetzungsguthaben ist unverzinslich. Das Auseinandersetzungsguthaben ist in drei gleichen Halbjahresraten nach Wirksamwerden des Ausscheidens, erstmals drei Monate nach dem Ausscheiden, zur Zahlung fällig.

5.2.2.12 Auflösung und Liquidation

Die Liquidation der Objektgesellschaft erfolgt in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag durch den geschäftsführenden Kommanditisten, sofern die Gesellschafter nichts Abweichendes beschließen. Das nach Berichtigung aller Verbindlichkeiten verbleibende Restvermögen der Objektgesellschaft steht den Gesellschaftern entsprechend ihren Kapitalanteilen zu. Wenn und soweit zulässig, sind Liquidationserlöse vorrangig mit noch offenen Einlageverpflichtungen der Gesellschafter zu verrechnen, um Nachschusspflichten der Gesellschafter nach Möglichkeit zu vermeiden. Wenn und soweit eine Verrechnung nicht möglich ist, bleibt der Minderheitsgesellschafter zur Zahlung von Erhöhungsbeträgen bzw. zum Ausgleich eines negativen Kapitalkonto III einschließlich bis zum Zeitpunkt der Auflösung angefallener Zinsen verpflichtet.

Minderheitsanteil an der Objektgesellschaft

Bezüglich eines möglichen Hinzuerwerbs der Anteile des Minderheitsgesellschafters an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft siehe die Ausführungen unter Abschnitt 10.3.1.

5.2.3 Angaben zu dem konkreten Anlageobjekt

5.2.3.1 Allgemeine Angaben / Beschreibung des Anlageobjekts

Standort des Anlageobjekts

Heidelberg ist eine kreisfreie Stadt im Bundesland Baden-Württemberg. Mit ca. 160.000 Einwohnern ist die am Neckar gelegene Stadt die fünftgrößte Stadt des Bundeslandes. Zusammen mit den Städten Mannheim und Ludwigshafen ist Heidelberg eines der drei Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar, in der rd. 2,4 Mio. Einwohner leben. Die Metropolregion ist ein „Digital Hub" für viele Branchen. Dies spiegelt sich in einem vielfältigen Branchenmix mit den Schwerpunkten Anlagen- und Maschinenbau, Automotive, Chemie, Informationstechnologie, Biotechnologie, Life Sciences und Gesundheit wider. Verschiedene Hochschulen und Forschungseinrichtungen vor Ort pflegen einen breiten Wissenstransfer mit diesen Branchen. Als Nährboden für den wirtschaftlichen Erfolge der Region spielt die große Zahl von Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen eine wichtige Rolle. Viele der universitären und außeruniversitären Forschungseinrichtungen, wie Max-Planck-Institute, das Europäische Laboratorium für Molekularbiologie (Heidelberg) und das Deutsche Krebsforschungszentrum (Heidelberg), genießen internationales Ansehen. Internationale Großkonzerne und im Dax notierte Unternehmen wie BASF, SAP und HeidelbergCement sind in der Region ebenso ansässig wie Start-ups. Ein weiterer wichtiger Vorteil der Region ist die sehr gut ausgebaute Infrastruktur, insbesondere die Umschlagmöglichkeiten auf dem Land- und Seeweg. Mit dem Mannheimer Hauptbahnhof verfügt die Region über den zweitgrößten ICE-Verteiler Deutschlands. Mit den Binnenhäfen in Mannheim und Ludwigshafen ist der Zugang zu den Wasserstraßen und damit zu den großen Überseehäfen Nordeuropas gesichert. Zudem verfügt die Region über ein sehr gut ausgebautes Bundesautobahnnetz.

Heidelberg hat sich zu einem renommierten Wirtschafts-, Wissenschafts- und Forschungsstandort entwickelt. Die Universität Heidelberg ist eine der ältesten und renommiertesten Universitäten in Deutschland. Aufgrund der ansprechenden naturräumlichen Lage sowie des breiten Angebots an Freizeitmöglichkeiten, Kunst und Kultur ist die Stadt darüber hinaus auch beliebter Wohnstandort und eine beliebte Destination für den nationalen und internationalen Fremdenverkehr.

Das Anlageobjekt befindet sich gut sichtbar eingangs des neuen Stadtteils Bahnstadt. Die Bahnstadt ist eines der größten innerstädtischen Entwicklungsprojekte Deutschlands und erstreckt sich auf einer Fläche von 116 Hektar auf der Fläche eines ehemaligen Güterbahnhofs in der Nähe des Heidelberger Hauptbahnhofs. Die direkte Umgebung des Anlageobjekts ist durch eine gewerbliche Bebauung geprägt. Die Heidelberger Altstadt befindet sich ca. 1,5 km (Luftlinie) in nordöstlicher Richtung. Das Umfeld ist vorrangig durch Bürobebauung gekennzeichnet. Es sind jedoch weitere Nutzungen wie Hotels, Produktionshallen, Schnellrestaurants, etc. in der direkten Umgebung vorhanden.

Durch die Anbindung an ein dichtes Netz an Bundesautobahnen und -straßen sowie den Anschluss an das ICE-Streckennetz ist Heidelberg sehr gut an das überregionale Straßen– und Schienenverkehrsnetz angeschlossen. Die Verkehrsanbindung des Objekts an den Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr ist als sehr gut zu bewerten. Das Anlageobjekt ist nordöstlich über den Czernyring und südöstlich über die Speyerer Straße erschlossen. Der nächste Autobahnanschluss der A5 (Kreuz Heidelberg / Schwetzingen) ist über die Bundesstraße 535 in ca. 5 km Entfernung zu erreichen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Speyerer Straße" befindet sich direkt vor dem Objekt. Der Hauptbahnhof, der über Anbindungen an den Nah-, Regional- und Fernverkehr verfügt, liegt 300 m nordwestlich vom Objekt entfernt. Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in ca. 81 km Entfernung in Frankfurt am Main.

Beschreibung des Anlageobjekts

Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um einen vorwiegend als Büro genutzten Gebäudeteil („Bürogebäude") und eine Laborhalle. Im Kreuzungsbereich Speyerer Straße und Czernyring hat das Bürogebäude zehn oberirdische Geschosse. Die straßenbegleitenden Flügel des Bürogebäudes und die drei Quertrakte haben jeweils fünf oberirdische Geschosse. Das Untergeschoss besteht aus zwei Ebenen, in denen sich eine Tiefgarage mit rd. 451 Stellplätzen befindet. Zusätzlich stehen rd. 20 Außenstellplätze zur Verfügung. Die Struktur des Bürogebäudes besteht aus Stahlbeton und Mauerwerk. Alle Fassaden des Bürogebäudes sind mit aluminiumgerahmten und doppelt verglasten Fenstern ausgestattet.

Die Flachdächer des Bürogebäudes haben eine PVC-Abdichtung mit Kiesauflage und sind teilweise begrünt. Der Haupteingang des Bürogebäudes ist barrierefrei und befindet sich an der Nordwestseite des Bürogebäudes an der Kreuzung des Czernyrings mit der Speyerer Straße. Es sind mehrerer Nebeneingänge vorhanden sowie neun Aufzugsanlagen. Die Laborhalle besteht aus vorgefertigten Stahlbetonstützen und -trägern sowie aus Mauerwerk und besitzt eine mit Aluminium verkleidete Fassade. Die Beheizung des Anlageobjekts erfolgt über Fernwärme. Kühl- und Rückkühlanlagen sind auf dem Dach installiert.

Details zu dem Anlageobjekt sind nachstehender Tabelle zu entnehmen.

Anlageobjekt	Gebäude mit den Hauptnutzungsarten Büro und Parken, Laborhalle
Adresse	Speyerer Straße 4 und 6, 69115 Heidelberg, Deutschland
Baujahr	1992 / 1993
Grundstücksgröße	rd. 13.507 qm
Vermietbare Fläche	rd. 25.960 qm
davon Büro	rd. 21.230 qm
davon Labor	rd. 1.786 qm
davon Fitness	rd. 2.348 qm
davon Lager / Sonstiges	rd. 596 qm
Parken (Stellplätze)	rd. 471 Stk. (davon rd. 20 Außenstellplätze)
Anzahl der Geschosse oberirdisch	Bis zu 10 Vollgeschosse
Anzahl der Geschosse unterirdisch	2 Geschosse

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Heidelberg sind der Behörde auf dem Kaufgegenstand keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 3, 4, 5 und 6 BBodSchG bekannt. Ein Auszug aus dem Altlastenkataster ist ohne Eintragungen vorhanden.

Im Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind keine Umweltschäden und / oder Bodendenkmäler bekannt (siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 6.3.2 lit. a).

Dingliche Belastungen des Anlageobjekts

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung und unter Berücksichtigung der nach Vollzug im Kaufvertrag vereinbarten Änderungen (Löschungen und Neueintragungen) sollten im Grundbuch die nachstehend aufgeführten nicht nur unerheblichen dinglichen Lasten und Beschränkungen bestehen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjekts Flurstück 6628 / 3 (Speyerer Straße 4, 4 / 1, 6 und 6 / 1, Gebäude- und Freifläche), eingetragen im Grundbuch von Heidelberg des Amtsgerichts Mannheim, Blatt 30486, mit einer grundbuchlichen Größe von 13.507 m².

In Abteilung II des vorgenannten Grundbuchs sind insgesamt 28 Belastungen eingetragen. Es handelt sich um (i) sechs Grunddienstbarkeiten zugunsten des Nachbargrundstücks Flurstück 6628, (ii) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Elektroleitungsrecht) für die Stadtwerke Heidelberg AG, (iii) fünf Grunddienstbarkeiten und eine Reallast zugunsten des Nachbargrundstücks Flurstück 6628 / 4 und (iv) elf Grunddienstbarkeiten und vier Reallasten zugunsten des Nachbargrundstücks Flurstück 6628 / 12.

Bei den Belastungen zugunsten des Flurstücks 6628 und den Stadtwerken Heidelberg AG handelt es sich um übliche Wege-, Energieübergabestations-, Transformatorenstations-, Kanal- und Leitungsrechte.

Die Belastungen zugunsten des Flurstücks 6628 / 4 dienen der gemeinsamen Bewirtschaftung der beiden Grundstücke, die sich insbesondere eine Tiefgarage und zahlreiche gebäudetechnische Anlagen (überwiegend belegen auf dem Anlageobjekt) teilen. Auf dem Nachbargrundstück befinden sich neben Teilen der Tiefgarage auch weitere Flügel des geteilten Bürogebäudes. Der Betrieb des Nachbargrundstücks ist durch Geh- und Fahrtrechte in der Tiefgarage und den Fluchttreppenhäusern, Abwasser- und Energieversorgungsleitungsrechte und eine Versorgungsreallast u.a. für Heizwärme, Trink- und Löschwasser gesichert. Nach der zugrundeliegenden Vereinbarung besteht ein vertraglicher Anspruch gegen den Nachbarn, ein verbrauchsabhängiges Entgelt zu entrichten. Im Grundbuch des Nachbargrundstücks sind entsprechende umgekehrte Rechte zugunsten des Anlageobjekts eingetragen.

Auch die Belastungen des Anlageobjekts zugunsten des Flurstücks 6628 / 12 stellen sicher, dass das Nachbargrundstück, das mit zwei Gewerbehallen bebaut ist, über das Anlageobjekt erschlossen und versorgt wird. Dem Nachbarn sind ein Grenzbebauungsrecht, ein oberirdisches Geh- und Fahrtrecht, ein Stellplatzrecht sowie zahlreiche Mitbenutzungsrechte für die Anlagen, Leitungen und die Tiefgarage auf dem Anlageobjekt eingeräumt. Über Reallasten wird die Versorgung des Nachbarn mit Löschwasser, Strom und Wärme gewährleistet, die Abrechnung erfolgt gemäß der zugrundliegenden Vereinbarung nach Verbrauch. Auch hier ist das Nachbargrundstück mit entsprechenden Rechten zugunsten des Anlageobjekts belastet.

In Abteilung III des vorgenannten Grundbuchs sind folgende Belastungen eingetragen:

Zwei Grundschulden ohne Brief zugunsten der Sparkasse Rhein Neckar Nord, Mannheim in Höhe von 5.100.000 Euro und 45.900.000 Euro, jeweils zzgl. 15 % Jahreszinses seit dem 11. November 2021. Die Grundschuld zu 5.100.000 Euro ist sofort vollstreckbar nach § 800 ZPO.

Im Baulastenverzeichnis des Anlageobjekts sind außerdem (i) eine Vereinigungsbaulast, wonach das Anlageobjekt und die Nachbargrundstücke Flurstücke 6628 / 2, 6628 / 4 und 6628 / 12 baurechtlich wie ein Grundstück behandelt werden, und (ii) eine Baulast mit der Verpflichtung, die Brandwand hin zum benachbarten Flurstück 6628 zu erhalten und dem Nachbarn den unmittelbaren Anbau zu gestatten, eingetragen. Die Vereinigungsbaulast enthält auch die Verpflichtung der Eigentümer der betroffenen Grundstücke gegenüber der Behörde, die Anforderungen der Garagenverordnung Baden-Württemberg für die gesamte Tiefgarage einzuhalten. Die Objektgesellschaft als Eigentümer des Anlageobjekts ist damit auch für den ordnungsgemäßen Zustand des Teils der Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück Flurstück 6628 / 4 verantwortlich. Selbiges gilt analog für den Eigentümer des Nachbargrundstücks.

Rechtliche und tatsächliche Beschränkungen

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich dessen Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeiten, ergeben sich aus dem Kaufvertrag und Mietverträgen, den Baugenehmigungen und anderen behördlichen Entscheidungen, aus Gestattungsverträgen, aus Nachbarvereinbarungen, aus den Verträgen über die Fremdfinanzierung, den vorstehend ausgeführten dinglichen Belastungen des Anlageobjekts und dinglichen Belastungen von Nachbarsgrundstücken zugunsten des Anlageobjekts sowie aus etwaigen gewerblichen Schutzrechten Dritter.

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

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

Behördliche Genehmigungen

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

Bewertungsgutachten

Im Rahmen der Ankaufsprüfung für das Anlageobjekt wurde gemäß den Vorschriften des KAGB, insbesondere des § 261 Abs. 5 KAGB, im Auftrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft von Herrn Christoph Gerlinger, geschäftsansässig bei Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG, An der Welle 3, 60322 Frankfurt am Main („**Externer Bewerter**“) für das Anlageobjekt ein Wertgutachten erstellt.

Das Bewertungsgutachten wurde mit Datum vom 14.10.2021 erstellt. Entsprechend dem Ergebnis des Bewertungsgutachtens liegt der zum Stichtag 01.10.2021 ermittelte Verkehrswert bei 89.500.000 Euro.

Das zweite Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt wurde von Herrn Klaus Trautner, geschäftsansässig bei Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Hardenbergstraße 27, 10623 Berlin („Externer Bewerter“) für das Anlageobjekt ein Wertgutachten erstellt.

Das Bewertungsgutachten wurde mit Datum vom 15.10.2021 erstellt. Entsprechend dem Ergebnis des Bewertungsgutachtens liegt der zum Stichtag 01.10.2021 ermittelte Verkehrswert bei 90.200.000 Euro.

Grundsätzlich darf nach § 261 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 KAGB die aus dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigen. Der vom Externen Bewerter jeweils ermittelte Wert ist im Einklang mit den Gesetzesvorschriften und damit auch die kaufvertraglich

vereinbarte Gegenleistung der Objekt- bzw. der Fondsgesellschaft für das Anlageobjekt. Darüber hinaus liegen der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt vor.

5.2.3.2 Zusammenfassung der wesentlichen Regelungen des Kaufvertrags

Die Fondsgesellschaft hat über die ihr vorgeschaltete Objektgesellschaft („**Käufer**") am 21.10.2021 mit der Heidi Property S.à r.l. („**Verkäufer**") einen Kaufvertag über den Erwerb des Anlageobjekts geschlossen (UR-Nr. 2772 / 2021 des Notars Stefan Schrenick, München).

Die Vollziehung des Kaufvertrages (Übertragung des Besitzes, der Nutzen, der Lasten, der Gefahr der zufälligen Verschlechterung und des zufälligen Untergangs, der Verkehrssicherungspflichten sowie sämtlicher sich aus dem Eigentum an dem Anlageobjekt ergebender Rechte und Pflichten) erfolgte am 01.12.2021 („**Übergabetag**").

(a) Kaufpreis
Der Kaufpreis für das Anlageobjekt beträgt 87.085.725 Euro („**Kaufpreis**").

(b) Dachterrasse
Der Mietvertrag mit dem Mieter SNP Schneider-Neureither & Partner SE sieht vor, dass der Vermieter auf eigene Kosten eine Baugenehmigung für die Nutzung einer Dachterrasse des Anlageobjekts mit bis zu 160 m2 durch den Mieter einholt und die Dachterrasse entsprechend herrichtet. Der Vermieter steht allerdings nicht dafür ein, dass die Baugenehmigung tatsächlich erteilt wird. Der Verkäufer ist unter dem Kaufvertrag gegenüber dem Käufer zur Einholung der Baugenehmigung und Herrichtung der Dachterrasse verpflichtet.

(c) Sachverständigen- und Sachkundigenprüfungen
Der Verkäufer ist gemäß dem Kaufvertrag weiterhin verpflichtet, bestimmte in einer Anlage zum Kaufvertrag aufgezählte Sachverständigen / Sachkundigenprüfungen auf eigene Kosten durchführen zu lassen. Der Verkäufer hat weiterhin die in den Protokollen zu diesen Prüfungen sowie weiteren bereits durchgeführten Prüfungen enthaltenen Mängel zu beseitigen und Auflagen abzuarbeiten, soweit die Mängel und Auflagen aus Sicht eines objektiven Sachverständigen oder Sachkundigen „wesentlich" oder „erheblich" sind oder diese als „B-Mangel" oder „C-Mangel" klassifiziert sind.

(d) Gewährleistungen bezüglich des Anlageobjekts und der Mietverhältnisse
Nach den Regelungen des Kaufvertrages wird das Anlageobjekt in seinem dem Käufer bekannten Zustand bei Vertragsschluss verkauft, d. h., Rechte des Käufers wegen Sach- und Rechtsmängeln des Anlageobjekts sind ausgeschlossen, soweit nicht im Kaufvertrag ausdrücklich etwas Abweichendes vereinbart wurde.

Der Verkäufer hat u.a. die folgenden Garantieerklärungen im Hinblick auf das Anlageobjekt abgegeben:

- Der Verkäufer war zum Übergabetag alleiniger Eigentümer des Kaufgegenstands; das Anlageobjekt wies zum Übergabetag über die im Kaufvertrag aufgeführten / vereinbarten Belastungen keine weiteren Belastungen des Eigentums auf.

- Nach Kenntnis des Verkäufers bestanden zum Beurkundungstag in Bezug auf das Anlageobjekt keine altrechtlichen Dienstbarkeiten.

- Nach Kenntnis des Verkäufers bestanden zum Beurkundungstag in Bezug auf das Anlageobjekt keine Baulasten mit Ausnahme derer, die im Kaufvertrag offengelegt wurden.

- Nach Kenntnis des Verkäufers bestanden zum Beurkundungstag keine Mietverträge in Bezug auf das Anlageobjekt, die nicht in einer Anlage zum Kaufvertrag offengelegt wurden.

- Die dem Kaufvertrag als Anlage beigefügte Liste der Mietverträge und Nachträge sowie schriftlicher Nebenabreden war zum Beurkundungstag vollständig und richtig.

- Zum Beurkundungstag und zum Übergabetag hatte der Verkäufer keine Arbeitnehmer, die gemäß § 613a BGB auf den Käufer übergehen.

- Nach Kenntnis des Verkäufers zum Beurkundungstag wurde keine Baugenehmigung für das Anlageobjekt widerrufen, angefochten oder zurückgenommen, soweit dies zum Beurkundungstag nicht bereits erledigt war.

- Nach Kenntnis des Verkäufers gab es zum Beurkundungstag keine offenen oder unerledigten Auflagen oder Verwaltungsverfahren in Bezug auf das Anlageobjekt, die nicht vom Verkäufer offengelegt wurden.

- Nach Kenntnis des Verkäufers gab es zum Beurkundungstag keine rechtshängigen Rechtsstreitigkeiten in Bezug auf das Anlageobjekt.

Für den Fall, dass eine Garantierklärung des Verkäufers unzutreffend sein sollte, ist der Verkäufer verpflichtet, innerhalb angemessener Frist denjenigen Zustand herzustellen, der bestünde, wenn die betreffende Garantieerklärung zutreffend gewesen wäre (Naturalrestitution). Stellt der Verkäufer nicht innerhalb angemessener Frist den vertragsgemäßen Zustand her, ist dies nicht möglich oder verweigert der Verkäufer dies, kann der Käufer vom Verkäufer Schadensersatz in Geld (insbesondere entgangene Mieteinnahmen) verlangen. Der Verkäufer schuldet nicht die Freiheit des Anlageobjekts von Umweltschäden und Bodendenkmälern, haftet aber, soweit die Erklärung, dass ihm zum Beurkundungstag keine Umweltschäden bekannt waren, unrichtig gewesen sein sollte.

(e) Urheberrechte
Sofern dem Verkäufer mit Bezug auf das Anlageobjekt urheberrechtliche Nutzung-, Änderungs-, Verwertungs- und sonstige Rechte an Urheber- und Schutzrechten von Architekten und Planern an das Anlageobjekt betreffenden Planungen und Leistungen zustehen und er diese Rechte übertragen kann, tritt er diese mit Wirkung zum Übergabetag an den Käufer ab. Der Verkäufer haftet jedoch nicht für den Bestand und die Durchsetzbarkeit der Rechte.

(f) Freistellungsverpflichtungen
Im Kaufvertrag sind verschiedene Freistellungsverpflichtungen vereinbart.

Die wesentlichen Freistellungsverpflichtungen des Verkäufers resultieren aus steuerlichen Aspekten. Außerdem ist der Verkäufer verpflichtet, den Käufer von (i) dem Anspruch des Mieters SNP Schneider-Neureither & Partner SE auf einen im Mietvertrag vereinbarten Ausbaukostenzuschuss in Höhe von bis zu 15.000 Euro und (ii) etwaigen Forderungen des Mieters Jobcenter Heidelberg aus der Abrechnung der Kosten für in der Mietfläche vorgenommene Umbaumaßnahmen freizustellen.

Wesentliche Freistellungsverpflichtungen des Käufers ergeben sich aus dem Anspruch des Verkäufers auf Freistellung von allen öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Verpflichtungen und Ansprüchen sowie von allen Nachteilen aufgrund von Rechten von Behörden und / oder Dritten im Zusammenhang mit Umweltschäden und Bodendenkmälern auf dem Anlageobjekt, die nicht bereits vor dem Übergabetag geltend gemacht wurden.

(g) Haftungsbegrenzungen und Verjährung
Dem Käufer stehen Ansprüche aus einer Garantieverletzung oder sonstige Ansprüche aus dem Kaufvertrag nur zu, wenn (i) ein Anspruch im Einzelfall 50.000 Euro übersteigt und (ii) die Summe der diesen Schwellenwert übersteigenden

Prognose – u. a. abhängig von den erzielten Mietvertragsabschlüssen – Rundungsdifferenzen sind möglich

Mieter bzw. Leerstand	Mietfläche in qm	Stellplätze	Hauptnutzung
SNP Schneider-Neureither & Partner SE	6.063	127	Büro
InnovationLab GmbH	4.346	45	Büro
InnovationLab GmbH	1.786		Labor
Jobcenter Heidelberg	4.141	33	Büro
Volume Graphics GmbH	4.099	72	Büro
easyFit GmbH	2.846	80	Fitness
tangro software components GmbH	1.282	34	Büro
Sonstige		15	Antennen
Leerstand	1.397	65	
Gesamt	**25.960**	**471**	

Hinweis: Es wird lediglich die Hauptnutzungsart des Mieters benannt. Einige Mieter haben mehr als eine Nutzungsart, wie bspw. Büro- und Lagerflächen angemietet. Die Laufzeit-Angaben beziehen sich auf die vom Mieter angemietete Hauptnutzungsfläche, etwaige Laufzeiten von anderen Flächen (in Flächenangaben beinhaltet) können teilweise abweichen. Die Flächen- und Mieteinnahmenangaben beziehen sich auf sämtliche vom Mieter angemieteten Nutzungsarten.

Ansprüche einen Betrag von 500.000 Euro übersteigt. In diesem Fall kann der Käufer den gesamten Betrag ersetzt verlangen (Freigrenze).

Jegliche Haftung des Verkäufers aus und im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag ist insgesamt auf einen Betrag von 5 % des Kaufpreises begrenzt.

Sämtliche Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer aus dem Kaufvertrag verjähren grundsätzlich 15 Monate nach dem Übergabetag.

Von diesen vorstehenden Haftungsbegrenzungen und Verjährungsregelungen ausgenommen sind:

- Ansprüche des Käufers aus einer Verletzung der Garantieerklärungen des Verkäufers bzgl. (i) des alleinigen Eigentums des Verkäufers zum Übergabetag frei von im Kaufvertrag nicht aufgeführten / vereinbarten Belastungen, (ii) der nicht erfolgten Abtretung von Mietforderungen mit Ausnahme der Sicherungsabtretung an die Landesbank Baden-Württemberg, die bei Vollzug freigegeben wurde, und (iii) dem Nichtbestehen von Arbeitnehmern.

- Im Kaufvertrag ausdrücklich geregelte Erfüllungsansprüche des Käufers einschließlich etwaiger Neben- und Hilfsansprüche dazu und sich aus einer etwaigen Nichterfüllung dieser Ansprüche ergebende Sekundäransprüche.

Diese Ansprüche sind der Höhe nach insgesamt auf den Kaufpreis begrenzt und verjähren 30 Monate nach dem Übergabetag.

Von den Haftungsbegrenzungen und Verjährungsregelungen ausgenommen sind weiterhin Ansprüche des Käufers auf Freistellung im steuerlichen Zusammenhang, die der Höhe nach insgesamt auf den Kaufpreis begrenzt sind und einer eigenständigen Verjährung (im Wesentlichen einer Verjährung von 18 Monaten nach dem Übergabetag, sofern bestimmte Nachweise geführt werden) unterliegen.

5.2.3.3 Mieterstruktur und Miet- bzw. Pachtverträge

Aufgrund der diversifizierten Mieterstruktur des Anlageobjekts ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB investiert.

Übersicht Mieter und Miet- bzw. Pachtvertragsdaten
Aus den zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen erzielt die der Fondsgesellschaft vorgeschaltete Objektgesellschaft als Vermieter bei wirtschaftlicher Betrachtung bzw. bei plangemäßem Verlauf und unter der Annahme, dass der aktuelle Leerstand zeitnah abgebaut wird, anfänglich rd. 4,1 Mio. Euro p. a. Die Erträge sind stark nach Branche,

	Aktuelles Mietende	Optionen	Nettomiete p. a. in Euro	Anteil an Mieteinnahmen	Anmerkungen
	30.11.2030	–	1.121.538	27,16 %	Beinhaltet die noch zu erstellende Dachterrasse.
	zwischen 31.12.2022 und 31.05.2030	keine,1 x 5 Jahre bzw. 2 x 2 Jahre	648.880	15,71 %	Es bestehen 7 Mietverträge mit unterschiedlichen Laufzeiten. Der Mietvertrag bis zum 31.05.2030 beinhaltet keinerlei Optionen.
	31.12.2022	2 x 2 Jahre	214.229	5,19 %	
	31.10.2037	–	679.525	16,45 %	
	30.06.2026	2 x 5 Jahre	629.601	15,24 %	
	30.09.2030	Verlängerung jeweils um 5 Jahre bis zum 30.09.2045, darüber hinausgehende Verlängerung maximal bis zum 31.12.2048	263.020	6,37 %	
	31.12.2023	1 x 5 Jahre	232.167	5,62 %	
			36.557	0,89 %	
			304.582	7,37 %	
			4.130.099	**100,00 %**	

Mieter, Laufzeit und Nutzungsart diversifiziert. Die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags aus bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen gesicherten Erträge bzw. die erwartete Miete für zum Zeitpunkt des jeweiligen Kaufvertragsabschlusses noch unvermietete Flächen sind in nachstehender Tabelle dargestellt. Die so genannte Multi-Tenant-Struktur, also die Vermietung des Anlageobjekts an eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzer, stellt eine starke Diversifizierung der Mieter- bzw. Pächterstruktur dar und trägt demnach zu einer entsprechenden Risikostreuung bei.

Das Anlageobjekt dient einer gemischten Nutzung und ist zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses an elf Mieter vermietet. Die nachfolgenden Ausführungen und Detailaufstellungen wurden auf die sechs wesentlichen Mieter beschränkt („**Hauptmietverträge**"), die insgesamt rd. 91,7 % der geplanten Gesamt-Nettomieteinnahmen p. a. zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses ausmachen.

Die gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge zum 01.10.2021 bezieht sich auf die Berechnung der Miet- und Pachteinnahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge und beträgt ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten rd. 8,0 Jahre.

Gewerbliche Miet- bzw. Pachtverträge

Das Anlageobjekt dient einer gemischten Nutzung und ist an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Die zum Kaufvertragsabschluss noch zu vermietenden Flächen und Stellplätze sollen künftig an weitere Mieter vermietet bzw. langfristig verpachtet werden. Die nachfolgenden Ausführungen und Detailaufstellungen wurden beschränkt auf die Hauptmietverträge des Anlageobjekts.

Mietverträge Anlageobjekt

Laufzeit / Optionen

Der Großteil der Hauptmietverträge hat derzeit eine Festlaufzeit bis mindestens 30.06.2026. Kürzere Laufzeiten haben nur: Drei der insgesamt sieben Mietverträge mit dem Mieter InnovationLab haben eine Festlaufzeit bis 31.12.2022, dem Mieter stehen aber zwei Verlängerungsoptionen für weitere zwei Jahre zu. Die drei Mietverträge mit dem Mieter Tangro Software Components enden außerdem am 31.12.2023, der Mieter kann die Laufzeit aber einmal um weitere fünf Jahre verlängern. Details bezüglich der Laufzeiten sowie der ggf. vorhandenen möglichen Optionen eines Mieters zur Verlängerung des Mietverhältnisses sind in vorstehender Tabelle dargestellt.

Sonderkündigungsrecht

Dem Mieter Jobcenter Heidelberg steht ein jederzeit ausübbares Kündigungsrecht für die Flächen im 4. OG des Bauteils K (ca. 310 m²) mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende zu.

Nebenkosten

Der Mieter Easy Fit leistet eine Pauschale auf die Nebenkosten, alle übrigen Hauptmietverträge enthalten eine Umlage der Nebenkosten gemäß der Betriebskostenverordnung sowie weiterer im Mietvertrag aufgezählter Kosten auf den Mieter. Die Mieter leisten monatliche Vorauszahlungen auf die Nebenkosten. Die Mietverträge SNP SE, Jobcenter Heidelberg und einer der sieben Mietverträge mit dem Mieter InnovationLab sehen zudem eine Verwaltungskostenpauschale zwischen 2 und 4 % der Jahresmiete vor. Unter den übrigen Hauptmietverträgen werden Verwaltungskosten nicht pauschal auf den Mieter umgelegt.

Umsatzsteuerliche Behandlung der Vermietung

Die Vermietung an den Mieter Jobcenter Heidelberg erfolgt umsatzsteuerfrei, im Übrigen mieten alle Hauptmieter umsatzsteuerpflichtig. Die im Zeitpunkt des Ankaufs leerstehenden Flächen wurden ebenfalls als umsatzsteuerpflichtige Flächen behandelt.

Wertsicherung / Miet- bzw. Pachtanpassungen

Für alle Hauptmietverträge ist eine Mietanpassung vorgesehen.

Drei der Mietverträge mit dem Mieter InnovationLab enthalten eine Staffelmietvereinbarung mit einer jährlichen Anpassung um 2 %.

Unter allen übrigen Hauptmietverträgen wird die Miete anhand der Veränderung des Verbraucherpreisindexes (VPI) angepasst, wobei die Indexierung unter den Mietverträgen InnovationLab (die übrigen vier seiner sieben Mietverträge), SNP SE und Tangro Software Components jährlich erfolgt, unter den Mietverträgen Easy Fit, Jobcenter Heidelberg und Volume Graphics bei Erreichen eines Schwellenwertes von zehn Punkten (d. h. der Veränderung gegenüber dem Indexstand zu Beginn der Indexierung bzw. dem jeweiligem Indexstand bei der letzten Mietänderung). Beim Mieter Jobcenter führt das Erreichen des Schwellenwertes zu einer Mietänderung um 90 % der prozentualen Änderung des VPI.

Instandhaltung und Instandsetzung / Schönheitsreparaturen

Die Instandhaltung und Instandsetzung innerhalb der exklusiv genutzten Flächen wird unter den Hauptmietver-

trägen teilweise dem Mieter auf eigene Kosten auferlegt: Der Mieter Tangro Software Components übernimmt unter einem seiner drei Mietverträge die Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung des Mietgegenstands. Dem Mieter SNP SE obliegen Wartung, Instandhaltung und durch seinen Gebrauch veranlassten Reparaturen des Mietgegenstands. Der Mieter InnovationLab ist zudem unter drei seiner sieben Mietverträge zur Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der technischen Einrichtungen verpflichtet, weiterhin zu Instandsetzungen der Ausstattung des Mietgegenstands bis zu 100 Euro im Einzelfall. Im Übrigen beteiligen sich die Mieter Easy Fit, InnovationLab (die vier übrigen Mietverträge), Tangro Software Components, Volume Graphics und SNP SE an den Kosten der vom Vermieter innerhalb der Mietflächen durchzuführenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, begrenzt entweder auf durch den Mietgebrauch verursachte Maßnahmen oder auf einen Betrag von 10 % der Bruttokaltmiete. Der Mieter Jobcenter Heidelberg schuldet nur die Reinigung des Mietgegenstands.

Mit Ausnahme des Mieters Jobcenter Heidelberg sowie jeweils eines der Mietverträge mit den Mietern InnovationLab und Tangro Software Components sehen alle Hauptmietverträge eine Beteiligung des Mieters an den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der Gemeinschaftsflächen vor, begrenzt entweder auf durch den Mietgebrauch verursachte Maßnahmen oder auf einen Betrag von 10 % der Bruttokaltmiete.

Im Großteil der Hauptmietverträge (mit Ausnahme des Mieter Jobcenter Heidelberg und eines der sieben Mietverträge mit dem Mieter InnovationLab) werden die Schönheitsreparaturen in den exklusiv von den Mietern genutzten Flächen auf die Mieter übergewälzt.

Konkurrenzschutz
Dem Mieter Easy Fit wird vertraglich ausdrücklich Konkurrenzschutz eingeräumt für den Betrieb eine Fitness-, Freizeit-, Sport-, Wellness- und Gesundheitstudios und / oder Therapiezentrums.

Ausdrücklich ausgeschlossen ist jeglicher Konkurrenzschutz in dem Mietvertrag mit SNP SE und in einem der sieben Mietverträge mit dem Mieter InnovationLab.

Die übrigen Hauptmietverträge enthalten keine Regelung zum Konkurrenzschutz, so dass der von der Rechtsprechung entwickelte vertragsimmanente Konkurrenzschutz zur Anwendung kommt.

Nutzung und Untervermietung
Die Mietverträge sehen überwiegend eine Nutzung als Büro- und Verwaltungsflächen, daneben aber u.a. auch Labor-, Lager- und Schulungsflächen sowie ein Fitnessstudio vor.

Das Recht des Mieters Jobcenter Heidelberg zur Untervermietung ist vertraglich nicht eingeschränkt. Unter allen anderen Hauptmietverträgen ist dem Mieter entweder die Untervermietung gestattet, der Vermieter darf aber aus wichtigem Grund widersprechen, oder die Untervermietung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters, die dieser nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Unter allen Hauptmietverträgen mit Ausnahme des Jobcenters Heidelberg steht dem Mieter zudem die Untervermietung zumindest an bestimmte verbundene Unternehmen und / oder Kooperationspartner frei. Der Mieter Easy Fit ist ferner zur Untervermietung zu Bürozwecken und zur Untervermietung von 50 % seiner Mietfläche in Bauteil H des Anlageobjekts an einen Physiotherapeuten berechtigt.

Sicherheiten
Mit Ausnahme des Mieters Jobcenter Heidelberg, der als Behörde wie üblich keine Mietsicherheit stellt, und sechs der sieben Mietverträge mit dem Mieter InnovationLab schulden die Mieter unter allen Hauptmietverträgen Mietsicherheiten.

Beschreibung der Hauptmieter

SNP SE
SNP ist ein weltweit führender Anbieter von Software zur Bewältigung komplexer digitaler Transformationsprozesse. Mit einer eigens entwickelten Software beschleunigt SNP die sichere Transformation von IT-Landschaften und Datenstrukturen, damit sich Unternehmen agil an den immer schneller werdenden Wandel der Märkte anpassen können. Das Unternehmen ist angabegemäß in mehr als 30 Standorten vertreten, beschäftigt über 1.600 Mitarbeiter und wurde 1994 gegründet. Der Hauptsitz des Unternehmens befindet sich im Anlageobjekt.

InnovationLab GmbH
InnovationLab ist Experte für gedruckte und organische Elektronik mit Schwerpunkt auf flexiblen Sensoren. Die Kernkompetenz des Unternehmens ist die Entwicklung von individuellen, maßgeschneiderten Gesamtlösungen. Dies umfasst den kompletten Weg vom ersten Konzeptentwurf

über die Entwicklung bis zur industriellen Produktion flexibler Sensorprodukte.

Jobcenter Heidelberg
Ein Jobcenter ist eine gemeinsame Einrichtung der Bundesagentur für Arbeit und eines kommunalen Trägers, hier der Stadt Heidelberg. Das Jobcenter Heidelberg ist seit 2005 Mieter im Objekt.

Volume Graphics GmbH
Volume Graphics verfügt über mehr als 20 Jahren Erfahrung in der Entwicklung von Software für die zerstörungsfreie Prüfung basierend auf industrieller Computertomographie. Heute verwendet eine Vielzahl globaler Kunden Volume Graphics Software zur Qualitätssicherung in Produktentwicklung und Produktion. Seit 2020 ist Volume Graphics Teil von Hexagon. Hexagon ist angabegemäß ein weltweit führendes Unternehmen im Bereich Sensor-, Software- und autonome Lösungen und an der Stockholmer Börse gelistet. Hexagon beschäftigt ca. 20.000 Mitarbeiter in 50 Ländern.

Easy Fit GmbH
Easy Fit ist Teil der Unternehmensgruppe Pfitzenmeier, die verstärkt in der Metropolregion Rhein-Neckar und an verschiedenen Standorten mit umfangreichen Kursangeboten im Bereich Wellness, Fitness und Gesundheit tätig ist. Die Mietflächen im Anlageobjekt werden als Fitnessstudio genutzt.

tangro software components GmbH
tangro ist Anbieter für zeitgemäße Lösungen im Umfeld von SAP und Inbound-Dokumenten-Management. Das Unternehmen bietet Lösungen zur Unterstützung der Prozessoptimierung durch die SAP-embedded automatisierte Dokumentenverarbeitung, insbesondere im Bereich Belegarten in Purchase to Pay und Order to Cash. So sollen durchgängige Prozesse ohne Medienbrüche ermöglicht werden.

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

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

Anlageziel der Fondsgesellschaft

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

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird für den Zeitraum der ersten rd. zehn Jahre nach Erwerb der Anlageobjekts bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag eine durchschnittliche Auszahlung von 4 % p. a. vor Steuern an die Anleger angestrebt. Bis zum Zeitpunkt der Veräußerung des Anlageobjekts und damit zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft sollen auf der Grundlage der Anlagestrategie und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft einschließlich des Veräußerungserlöses zusätzliche Auszahlungen an die Anleger geleistet werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung und der während der Laufzeit getätigten Auszahlungen an die Anleger insgesamt für diese eine Gesamtausschüttungsrendite (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern) in Höhe von 4,5 % p. a. angestrebt wird.

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

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

Anlagestrategie und Anlagepolitik

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

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Investition in das Anlageobjekt, welches diversifiziert genutzt und langfristig an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden soll. Details zu dem Anlageobjekt, einschließlich zur mittelbaren Investition in das Anlageobjekt und dessen Vermietung, siehe in vorstehenden Abschnitten 5.2.1 bis 5.2.3. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der §§ 261 Abs. 1 Nr. 7, 193 bis 195 KAGB.

Die Anlagestrategie sieht vor, dass das Anlageobjekt nach dessen mittelbarem Erwerb – wie in diesem Verkaufsprospekt beschrieben – langfristig bewirtschaftet bzw. vermietet und damit gehalten werden soll und dass bei entsprechender Marktsituation eine mittelbare oder unmittelbare Veräußerung und eine anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft erfolgen soll. Wann eine – unter Berücksichtigung der Anlageziele – für den Verkauf sinnvolle Marktsituation besteht, ist aus heutiger Sicht nicht mit hinreichender Sicherheit festlegbar, da die Marktverhältnisse am Kapital- und Immobilienmarkt in einer langfristigen Betrachtung nicht vorhersagbar sind bzw. nicht belastbar prognostiziert werden können. Die Anlagestrategie sieht daher eine Veräußerung des Anlageobjekts und eine anschließende Fondsliquidation innerhalb bzw. bis zum Ende der Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft vor, wobei beispielsweise bedingt durch die tatsächlichen Marktverhältnisse auch eine deutlich frühere Veräußerung im Sinne der Anleger möglich ist oder auch ein Veräußerungszeitpunkt, der die Grundlaufzeit der Fondslaufzeit überschreitet, wobei letzteres nur durch Beschluss der Anleger, wie in den Anlagebedingungen festgelegt, eintreten kann.

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

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 auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren. Unter Nachhaltigkeitsfaktoren werden dabei die Faktoren Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung åverstanden. 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 CO_2-Abgaben in Form von Steuern oder durch einen Wertverlust einzelner Vermögenswerte aufgrund veralteter ökologischer Standards, sofern die Umsetzung neuerer Standards nicht möglich ist. Siehe hierzu auch die wichtigen Hinweise und wichtige Informationen und Details hinsichtlich der Thematik der Nachhaltigkeit des vorliegenden Beteiligungsangebots im Rahmen der Anlagestrategie und Anlagepolitik („ESG-Strategie“) in Abschnitt 6.3.3 bzw. in Anlage V.

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

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

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

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

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

5.5 DERIVATE

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

Investitionen der Fonds- bzw. der Objektgesellschaft ist der Einsatz von Derivaten jedoch nicht vorgesehen. Über die Darlehenslaufzeit wurde ein fester Zinssatz vereinbart.

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

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

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

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

5.6.1 Zulässigkeit von Kreditaufnahmen

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

5.6.3 Langfristige Fremdfinanzierung

Das langfristige Fremdkapital wird im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots durch die der Fondsgesellschaft vorgeschaltete Objektgesellschaft in Höhe von insgesamt 51.000.000 Euro in Form von Darlehen bei der Sparkasse Rhein-Neckar Nord (nachfolgend auch **„Darlehensgeber“** genannt) aufgenommen. Die Objektgesellschaft hat am 18.11.2021 / 25.11.2021 einen entsprechenden Darlehensvertrag mit dem Darlehensgeber abgeschlossen. Die Mittel wurden zum Übergang von Besitz,

Nutzen und Lasten am 30.11.2021 vom Darlehensgeber zur teilweisen Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten im Rahmen des vorliegenden Fondskonzepts ausgezahlt.

Das Darlehen ist mit 1,335 % p. a. zu verzinsen, wobei dieser Zinssatz – analog der zunächst vereinbarten Laufzeit – bis zum 30.11.2031 fest vereinbart ist (Festzinsvereinbarung). Die Zinsen sind in Teilbeträgen jeweils am 30. eines Monats vom Darlehensnehmer an die Bank zu leisten. Zahlt der Darlehensnehmer bei Fälligkeit nicht, so kann der Darlehensgeber unbeschadet weitergehender Ansprüche und Rechte seinen Verzugsschaden in Rechnung stellen.

Das Darlehen ist am 30.11.2031 zurückzuzahlen. Bis dahin sind keine Tilgungen vereinbart, es sind aber Tilgungen in Höhe von bis zu 1,00 % der ursprünglichen Darlehenssumme pro Kalenderjahr (unter Verzicht auf die Berechnung des Vorfälligkeitsentgelts) möglich und die Kapitalverwaltungsgesellschaft plant aus heutiger Sicht von diesem Recht auf Sondertilgung grundsätzlich Gebrauch zu machen. Die Übertragung einer in einer Sondertilgungsperiode nicht ausgenutzten außerplanmäßigen Tilgung auf die nächste Sondertilgungsperiode ist nicht möglich.

Für den Zeitraum nach geplanter Rückzahlung des Darlehens besteht insofern noch keine gesicherte Anschlussfinanzierung, insbesondere auch keine Vereinbarung betreffend fester Zins- und Finanzierungskonditionen. Im Bedarfsfall muss eine entsprechende Anschlussfinanzierung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Objekt- bzw. Fondsgesellschaft am Markt eruiert und arrangiert werden.

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

Im Rahmen der Finanzierung werden von dem Darlehensnehmer zudem marktübliche umfassende Sicherheiten zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich insbesondere um eine dingliche Sicherung über Grundschulden in Darlehenshöhe zzgl. Zinsen und Nebenleistung und um Abtretungen der Miet- und Pachtzinsforderungen des Anlageobjekts.

Die darlehensvertraglichen Regelungen sehen umfassende marktübliche Offenlegungs- und Auskunftspflichten vor, die die Darlehensnehmer während der Vertragslaufzeit gegenüber dem Darlehensgeber jederzeit zu erfüllen haben.

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

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

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

5.6.4 Eigenkapital-Zwischenfinanzierung / Platzierungsgarantie

Zur Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Emissionskapitals hat die Fondsgesellschaft mit der Commerzbank AG, Frankfurt am Main, am 12.11.2021 / 22.11.2021 einen für diese Zwecke marktüblichen Darlehensvertrag in Höhe von bis zu 43.000.000 Euro abgeschlossen.

Die Laufzeit dieser Eigenkapital-Zwischenfinanzierung wurde zunächst bis zum 30.11.2023 vereinbart. Für das Darlehen fällt keine Bearbeitungsgebühr an.

Das Darlehen ist grundsätzlich mit dem darlehensvertraglich vereinbarten Referenzzinssatz, dem EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) für Laufzeiten von drei Monaten, zzgl. einer Marge in Höhe von 0,89 % p. a. zu verzinsen. Notiert der Referenzzinssatz kleiner als „Null“ %, so dass sich rechnerisch ein negativer Referenzzinssatz ergeben würde, beträgt der Referenzzinssatz zzgl. Marge mindestens 0,89 % p. a.

Die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung dient im Wesentlichen der anteiligen (Vor-)Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten der Fondsgesellschaft. Der Darlehensbetrag wird konzeptionsgemäß aus im Rahmen der Kapitalerhöhungen bei der Fondsgesellschaft eingeworbenen Kommanditeinlagen der Anleger zurückgeführt werden. Für diesen Zweck wurde vereinbart, dass monatlich Sondertilgungen erfolgen können. Die Zinszahlungen werden während der Platzierungsfrist mit dem Teil der eingesparten Auszahlungen, der auf das noch nicht platzierte bzw. eingezahlte Eigenkapital entfällt, bedient.

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

Die PATRIZIA Deutschland GmbH (der **„Platzierungsgarant“**) hat mit Vertrag vom 07.01. / 22.01.2022 gegenüber der Fondsgesellschaft eine Platzierungsgarantie nach deutschem Recht mit folgendem Inhalt übernommen: Der Platzierungsgarant garantiert, dass das für die Durchführung der geplanten Investition auf Ebene der Fondsgesellschaft insgesamt erforderliche zu platzierende Eigenkapital (Emissionskapital) zu den Bedingungen der Beitrittsvereinbarungen bzw. des Verkaufsprospekts spätestens zum Ablauf der Platzierungsfrist voll gezeichnet (platziert) ist, wobei Beträge, die Vergütungen für die PATRIZIA oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft darstellen, nicht unter die Platzierungsgarantie fallen. Macht die Kapitalverwaltungsgesellschaft von ihrem Recht Gebrauch, die Platzierungsfrist zu verlängern, ist der Ablauf der verlängerten Frist maßgeblich. Der Platzierungsgarant verpflichtet sich daher, einen Kapitalanteil an der Fondsgesellschaft in der Höhe selbst zu zeichnen oder Kapitalanteile an der Fondsgesellschaft in der Höhe durch Dritte zeichnen zu lassen, wie es unter Berücksichtigung der bis zum Ende der Platzierungsfrist vorliegenden und von der Fondsgesellschaft angenommenen Beitrittsvereinbarungen zur Erreichung des zu platzierenden Eigenkapitals notwendig ist. Sollte die Fondsgesellschaft für den Fall, dass vor Ablauf der Platzierungsfrist eine Zwischenfinanzierung des zu platzierenden Eigenkapitals erforderlich ist, eine solche am Markt, z. B. auch im Fall von Kapitalmarktstörungen, nicht erhalten können, verpflichtet sich der Platzierungsgarant ebenfalls, einen entsprechenden Kapitalanteil an der Fondsgesellschaft in der Höhe selbst zu zeichnen oder Kapitalanteile an der Fondsgesellschaft in der Höhe durch Dritte zeichnen zu lassen, dass während und bis zum Ende der Platzierungsfrist die Fondsgesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nachkommen kann, wobei die Verpflichtung des Platzierungsgaranten in der Höhe begrenzt ist auf den Betrag des zu platzierenden Eigenkapitals (Emissionskapitals). Sollten bei der Fondsgesellschaft nach Ablauf von 18 Monaten der Platzierungsfrist aufgrund der Vorgaben des § 263 Abs. 4 KAGB Umstände entstehen, die eine schnellere Platzierung des zu platzierenden Eigenkapitals als vor dem Ende der Platzierungsfrist erfordern, verpflichtet sich der Platzierungsgarant ferner, einen entsprechenden Kapitalanteil an der Fondsgesellschaft in der Höhe selbst zu zeichnen oder Kapitalanteile an der Fondsgesellschaft in der Höhe durch Dritte zeichnen zu lassen, dass bis zum Ende der Platzierungsfrist die Vorgaben des § 263 Abs. 4 KAGB von der Fondsgesellschaft eingehalten werden können. Auch für diesen Fall ist die Verpflichtung des Platzierungsgaranten in der Höhe begrenzt auf den Betrag des zu platzierenden Eigenkapitals (Emissionskapitals). Das zu platzierende Eigenkapital (Emissionskapital) gilt auch dann als platziert, so dass der Platzierungsgarant nicht mehr aus der Platzierungsgarantie in Anspruch genommen werden kann, wenn nach Ablauf der Platzierungsfrist (i) Anleger den Treuhandvertrag gemäß § 9 Abs. 1 Treuhandvertrag wirksam kündigen, (ii) Anleger gemäß § 26 Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft aus der Fondsgesellschaft ausscheiden und / oder (iii) Anleger ihr Angebot zum Abschluss des Treuhandvertrags bzw. zum Beitritt zur Gesellschaft auf gesetzlicher Grundlage wirksam widerrufen.

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

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

5.7 REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG

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

5.7.1 Auswahl der externen Bewerter

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

5.7.2 Bewertung der Fondsgesellschaft

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

5.7.3 Bewertung von Investitionen in Immobilien

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

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

5.7.4 Bewertung von Beteiligungen an Objektgesellschaften

Investitionen in Immobilien kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft nicht nur direkt, sondern indirekt über vorgeschaltete Objektgesellschaften tätigen, die wiederum eine oder mehrere Immobilien halten können. Gemäß dem vorliegenden Investitionskonzept investiert die Fondsgesellschaft in das bereits feststehende Anlageobjekt indirekt, jedoch nicht über den Kauf von Anteilen an einer Objektgesellschaft, sondern über eine bereits von ihr mit gegründete und ihr vorgeschaltete Objektgesellschaft, deren Anteile bereits zum Gründungszeitpunkt mehrheitlich von der Fondsgesellschaft gehalten werden (siehe Abschnitt 5.2.2.2). Da vorliegend daher keine Anteile an einer Objektgesellschaft erworben wurden, erfolgte die Ankaufsbewertung ausschließlich im Hinblick auf die Immobilie als Anlageobjekt selbst nach den im Abschnitt 5.7.3 beschriebenen Verfahren. Ein indirektes Immobilieninvestment (d. h. sofern Anteile an Objektgesellschaften erworben werden) unterliegt abweichenden Bewertungs-

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

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

5.7.5 Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

5.7.5.1 Ermittlung des Verkehrswerts

Zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist gemäß § 30 Abs. 1 Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung („**KARBV**“) in der Regel der Ertragswert der Immobilie anhand eines am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannten bzw. normierten Verfahrens zu ermitteln. Zur Plausibilisierung können grundsätzlich auch andere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren herangezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung nach Auffassung des qualifizierten 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 mit den Anforderungen aus §§ 261, 271 KAGB konforme Bewertungsgrundlage zu erhalten.

5.7.5.2 Ermittlung des Nettoinventarwerts bzw. des Anteilswerts

Zur Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil werden die Verkehrswerte aller zu der Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich des aufgenommenen Fremdkapitals und der sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt („**Nettoinventarwert**“) und durch die Zahl der ausgegebenen Anteile geteilt („**Anteilswert**“). Die 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 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 investmentrechtlicher 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 6.3.4 lit. c) bzw. Abschnitt 7.4.3).

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

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt sowohl auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst als auch auf Ebene der Fondsgesellschaft über ein 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 potentielle Interessenkonflikte von den Mitarbeitern dem Compliance-Bereich und der Geschäftsleitung der Kapitalverwaltungsgesellschaft offenzulegen.

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

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

- Organisatorische Maßnahmen zur Bewältigung oder Vermeidung von Interessenkonflikten;
- Offenlegung von Interessenkonflikten gegenüber Anlegern / Investoren;
- Das betroffene Geschäft bzw. die Dienstleistung wird abgelehnt bzw. nicht erbracht.

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

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

Interessenkonflikte sind – wie vorstehend ausgeführt – in vielen Fällen und so auch im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots, nicht vollständig vermeidbar. So agiert die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen des vorliegenden Konzepts für das Beteiligungsangebot einerseits als geschäftsführender Kommanditist der Fondsgesellschaft, verwaltet als extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft gleichzeitig die Fondsgesellschaft und führt ihre Anlagen aus und nimmt dazu parallel die Funktion des Treuhandkommanditisten im Rahmen der Treuhandverträge mit den Anlegern als Treugeber war. Zudem ist die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH auch 100%-Kommanditistin der PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs 2 GmbH & Co. KG, die wiederum bis zu 10,1 % der Anteile an der Objektgesellschaft hält. 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 Komplementär der Fondsgesellschaft, die WS Beteiligungs GmbH, München, ist in gleicher oder ähnlicher Funktion auch bei anderen alternativen Investmentfonds unterschiedlicher Anbieter – zukünftig auch der Kapitalverwaltungsgesellschaft – tätig, so dass sich auch hieraus mögliche Interessenkonflikte ergeben können.

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

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

Zu vorstehenden Sachverhalten sind weitere wichtige Hinweise in den Abschnitten 4.1 sowie in den Abschnitten 6.3.1 lit. c) bzw. 6.3.4 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 bzw. des Anlageobjekts und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen bzw. den bei der Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann.

5.11 PRIMEBROKER

Die Anteile an der Fondsgesellschaft werden nicht über Primebroker gehandelt.

5.12 TREUHANDKOMMANDITIST / TREUHANDVERTRAG

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

Siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 6.3.4 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 nach Maßgabe des als Anlage III diesem Verkaufsprospekt beigefügten Treuhandvertrags zu halten und zu verwalten.

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

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

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 und vorher keine Weisung für den Einzelfall an den Treuhänder erteilt, 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 im 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, die Gewährung einer Vergütung für den geschäftsführenden Kommanditisten entgegen den Bestimmungen des § 21 des Gesellschaftsvertrages 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.

Der Treuhandkommanditist hat kein Stimmrecht und darf auch nicht als Vertreter der Treugeber handeln, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob er (auch in der Rolle als geschäftsführender Kommanditist) zu entlasten, von einer Verbindlichkeit zu befreien oder aus der Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund auszuschließen ist oder ob die Fondsgesellschaft einen Rechtsstreit gegen ihn 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.

Der Treuhandkommanditist unterliegt in allen anderen Fällen keinem Stimmverbot; er darf insbesondere sein 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 dem Treuhandkommanditisten (auch in der Rolle als Kapitalverwaltungsgesellschaft oder geschäftsführender Kommanditist) 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 (§ 4 Abs. 2 des Treuhandvertrags).

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.

Der Treugeber kann seine Stellung als Vertragspartei des Treuhandvertrags mit schriftlicher Zustimmung des Treuhandkommanditisten und unter Einhaltung weiterer Voraussetzungen (s. § 8 Abs. 1 Treuhandvertrag) auf Dritte übertragen.

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

5.12.6 Gesamtbetrag der Vergütungen des Treuhandkommanditisten

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

6. RISIKEN

6.1 RISIKOPROFIL DER FONDSGESELLSCHAFT

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

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

6.2 HINWEIS

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

6.3 WESENTLICHE RISIKEN

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

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

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

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

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

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

6.3.1 Risiken aus der Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft investiert konzeptionsgemäß über eine vorgeschaltete Objektgesellschaft in eine Immobilie; vgl. Abschnitt 5 „Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung“ in diesem Verkaufsprospekt. Mit dieser Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft sind u. a. folgende spezifische Risiken verbunden:

(a) Konzentrations-bzw. Diversifikationsrisiko

Aufgrund der Mieterstruktur des Anlageobjekts ist das Ausfallrisiko konzeptionsgemäß gestreut, so dass die Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB investiert. Neben dem Anlageobjekt, in das die Fondsgesellschaft mittelbar investiert, gibt es jedoch keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt ggf. ausgleichen oder deren Intensität mindern können. Eine Diversifikation nach standortbedingten Risiken findet gemäß dem vorliegenden Investitionskonzept nicht statt. Nachteilige Entwicklungen am Standort des Anlageobjekts können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder eine andere Anlageklasse ausgeglichen werden.

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

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

Die Fondsgesellschaft ist im Hinblick auf die Auswahl geeigneter Investitionen auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft angewiesen. Die Anleger selbst haben keine Möglichkeit, Einfluss auf die Auswahl der Investitionen zu nehmen. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft steht das Recht zu, dem Fremdverwaltungsvertrag aus wichtigem Grund zu kündigen. Wenn die Fondsgesellschaft keine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt und sich nicht in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft umwandelt, wird die Verwahrstelle die Fondsgesellschaft mit Genehmigung der BaFin liquidieren.

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

Im Allgemeinen sowie im Hinblick auf die vorgenannten Risiken muss beachtet werden, dass der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in dem vorliegenden Beteiligungsangebot eine Mehrfachfunktion zukommt, da diese nicht nur als Kapitalverwaltungsgesellschaft, sondern auch als geschäftsführender Kommanditist sowie als Treuhandkommanditist der Fondsgesellschaft auftritt. Zudem ist die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH auch 100%-Kommanditistin der PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs 2 GmbH & Co. KG, die wiederum bis zu 10,1 % der Anteile an der Objektgesellschaft hält. Durch diese Mehrfachfunktion können Interessenkonflikte entstehen, die sich nachteilig auf die Fondsgesellschaft auswirken können. Zudem können negative Ereignisse auf Ebene der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

auf mehrere oder alle von dieser für die Fondsgesellschaft übernommenen Funktionen durchschlagen und zu Leistungsstörungen bei mehreren für das Beteiligungsangebot wesentlichen Akteuren führen. Somit kann auch eine wechselseitige Intensivierung von Risiken eintreten, die bei einer Funktionstrennung grundsätzlich nur die jeweilige Funktion Kapitalverwaltungsgesellschaft, geschäftsführender Kommanditist und / oder Treuhandkommanditist betreffen würde.

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

(c) Beschlussfassung in der Fondsgesellschaft bzw. Objektgesellschaft / Stimmrechte / Majorisierung

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

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

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

(d) Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft bzw. auf Ebene der Objektgesellschaft

Ebene der Fondsgesellschaft

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

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

Ebene der Objektgesellschaft

Die Objektgesellschaft hat, wie in Abschnitt 5.6.3 darge-

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

Die langfristige Fremdfinanzierung hat eine Laufzeit von zunächst rd. zehn Jahren. Im Rahmen der Fremdfinanzierung besteht das Risiko, dass zum Ablauf der Darlehen keine Anschlussfinanzierung am Markt gefunden werden kann, in Folge dessen es zu einer Zwangsverwertung des finanzierten Anlageobjekts kommt oder dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinsen und Kosten und zu ungünstigeren Bedingungen, als dies derzeit der Fall ist, gefunden werden kann, so dass sich hierdurch signifikante wirtschaftliche Nachteile und Risiken für die Objektgesellschaft und in der Folge für die Fondsgesellschaft ergeben. Die Höhe des Zinssatzes und der sonstigen Konditionen (Tilgung, Sicherheiten usw.) für den Zeitpunkt des Ablaufs von Zinsfestschreibungsfristen bzw. Darlehen sowie für eine etwaige Anschlussfinanzierung wird sich neben den Kapitalmarktbedingungen zu diesem Zeitpunkt u. a. nach den dann gegebenen Mietvertragsdetails, den Marktbedingungen für Immobilien im entsprechenden Marktsegment und / oder auch nach den dann geltenden bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen richten. Bei jeder Anschlussfinanzierung, aber auch in bestimmten Fällen unter der bestehenden Finanzierung, können ferner nicht prognostizierte Kosten entstehen, so dass letztlich in den vorstehend genannten Fällen sich die Liquidität der Objektgesellschaft und in der Folge der Fondsgesellschaft aufgrund der entsprechenden anteiligen Fremdfinanzierung nachteilig reduziert (sog. negativer Leverage-Effekt).

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

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorstehend genannten Fälle sowie der Verstoß gegen einen oder mehrere der vorgenannten vertraglichen Regelungen oder auch gesetzliche oder behördliche Änderungen / Auslegungen und Anweisungen können ggf. dazu führen, dass der Darlehensgeber (oder im Fall einer Anschlussfinanzierung das dann finanzierende Institut) mitunter die Durchführung von Auszahlungen an die Anleger verhindern oder verringern kann. Hierfür können im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungen der Objekt- bzw. der Fondsgesellschaft auch aufsichtsrechtliche Gründe bestehen. Auch kann die Darlehensgewährung an sich nachträglich aufgrund sich verändernden Rahmenbedingungen als unrechtmäßig beurteilt werden. Für den Anleger könnte dies auch den Totalverlust seines Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten, da dies eine Zwangsliquidation der Vermögenswerte der Objektgesellschaft bzw. der Fondsgesellschaft durch den Darlehensgeber zur Folge haben kann. Die dargestellten Fälle können aber auch aus anderen Gründen, insbesondere im Zusammenhang mit einer erforderlichen Anschlussfinanzierung, dazu führen, dass Auszahlungen an die Anleger teilweise oder vollständig entfallen und dass sich die Rentabilität aus einer Beteiligung für die Anleger entgegen der angestrebten Rentabilität deutlich ermäßigt. Sollte für den Fall einer erforderlichen Anschlussfinanzierung gar keine Anschlussfinanzierung möglich bzw. am Markt zu erhalten sein, würde das finanzierte Anlageobjekt ggf. veräußert bzw. zwangsweise verwertet werden müssen, was in der Folge in einem zu diesem Zeitpunkt ungünstigen Marktumfeld auch zur Insolvenz der Objekt- bzw. der Fondsgesellschaft und damit auch zum teil-

weisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers nebst Ausgabeaufschlag führen kann.

(e) Außerplanmäßiger Finanzierungsbedarf

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

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

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

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

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

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

(g) Risiken im Zusammenhang mit dem (mittelbaren) Erwerb des Anlageobjekts

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

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

Da derartige Kaufverträge grundsätzlich noch weitere Verpflichtungen enthalten, die von den Parteien ggf. noch zu erfüllen sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen der weiteren Abwicklung entsprechender Kaufverträge noch zu Rechtstreitigkeiten und ungeplantem ggf. auch signifikantem Kostenaufwand kommt bzw. dass es zu einer Rückabwicklung von Kaufverträgen kommt. In diesen

Fällen können für den Käufer durch einen entsprechenden Kostenaufwand oder durch die Rückabwicklung des Vertrags erhebliche Zusatzkosten (z. B. Vorfälligkeitsentschädigungen im Rahmen der anteiligen Fremdfinanzierung) entstehen, die in der Folge die Rentabilität der Investition erheblich reduzieren, bzw. bereits entstandene Kosten können 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 bzw. bei Übernahme bestehenden (nicht erkannten) Mängeln an dem zu erwerbenden Anlageobjekt 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 unbehebbaren Mängeln während der gesamten Laufzeit eines Mietvertrags reduziert; auch eine Kündigung durch den (jeweiligen) Mieter kann in solchen Fällen nicht ausgeschlossen werden. Technisch, wirtschaftlich oder auch rechtlich nicht behebbare Mängel können zu dauerhaften und erheblichen Wertverlusten bezogen auf den erworbenen Vermögensgegenstand führen.

Auch steuerliche Risiken können sich im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien ergeben (siehe hierzu nachstehenden Abschnitt 6.3.5).

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

(h) Kostenrisiko

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

Auch auf Ebene der Objektgesellschaft können Aufwendungen und Kosten entstehen, deren Höhe nicht im Vorhinein bekannt waren bzw. feststehen.

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

(i) Rechtsänderungsrisiko / Änderungen regulatorischer Rahmenbedingungen

Änderungen (auch möglicherweise rückwirkend) von Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können sich zum Nachteil der Fondsgesellschaft auswirken und die Erträge aus der Vermögensanlage oder ihre Werthaltigkeit vermindern.

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.

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

Infolge der Umsetzung des KAGB fallen Kosten, insbesondere im Zusammenhang mit den Tätigkeiten einer Kapitalverwaltungsgesellschaft und einer Verwahrstelle sowie anfängliche bzw. laufende Bewertungskosten an. Zum jetzigen Zeitpunkt sind diese in den Annahmen zu den

einmaligen bzw. laufenden Kosten der Fondsgesellschaft bereits geschätzt und entsprechend in den Darstellungen zur angestrebten Rentabilität aus einer Kapitalanlage in das vorliegende Beteiligungsangebot insoweit berücksichtigt. Jedoch sind diese Kosten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung für die Dauer der Fondsgesellschaft konkret nicht bezifferbar und können daher über die in den Annahmen enthaltene Schätzung hinausgehen. Da auch die Investitionen der Fondsgesellschaft von der Umsetzung bzw. 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 oder gar zu einem Ausfall der Auszahlungen an die Anleger kommt.

(j) Zusätzliche Risiken aus Sicherungsgeschäften

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

(k) Vertragspartner / Bonität der Vertragspartner / Erfüllungsrisiken

Diesem Beteiligungsangebot liegt eine Vielzahl von Verträgen zugrunde. Die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaft 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 Verkäufer, die Mieter, die finanzierende(n) Partei(en), diverse Gewährleistungsverpflichtete, verpflichtete Dienstleister oder Berater, ggf. mithaftende oder (Platzierungs-)Garantien stellende Parteien, Versicherungsgesellschaften oder Kreditinstitute, bei denen liquide Mittel angelegt werden, ihren finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft wegen Zahlungsschwierigkeiten oder aus anderen Gründen nicht bzw. nicht wie geschuldet nachkommen können und sich hierdurch negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Objekt- bzw. der Fondsgesellschaft und somit auf den Wert der gesamten Beteiligung ergeben.

Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen kann zudem durch Haftungsbeschränkungen 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 Objekt- bzw. die Fondsgesellschaft besonders wichtigen Vertragspartner, beispielsweise einen wesentlichen Mieter oder auch den Verkäufer der von der Objekt- bzw. der Fondsgesellschaft erworbenen Vermögensgegenstände, so kann der Wertverlust erheblich sein, bis hin zum Totalverlust des Beteiligungsbetrags der Anleger nebst Ausgabeaufschlag.

(l) Inflationsrisiko
Generell ist davon auszugehen, dass sich die marktübliche bzw. vertragsgemäße Anpassung von Mieten im Wege von Indexierungen grundsätzlich an der Inflationsrate bzw. ihrer derivativen Indizes orientiert. Inwieweit die Inflationsrate sich zukünftig jeweils entwickelt, ist aus heutiger Sicht nicht belastbar vorhersehbar. Der angestrebten Rentabilität aus einer Beteiligung an dem vorliegenden Beteiligungsangebot lagen für den angestrebten Zeitraum der Bewirtschaftung des Anlageobjekts hierzu aus heutiger Sicht angemessene Annahmen zugrunde, sofern diese sich aber tatsächlich abweichend entwickeln, was neben den vorstehenden Sachverhalten auch durch unerwartet hohe Preissteigerungen u. a. aufgrund der Inflationsentwicklung für die Ausgaben der Objekt- bzw. der Fondsgesellschaft für deren Investitionen in das Anlageobjekt und dessen Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten zutreffend sein kann, sind nachteilige Auswirkungen für die Anleger wie teilweise geringere oder nicht mögliche Auszahlungen sowie auch gravierende Reduktionen des Werts der Beteiligung nicht auszuschließen.

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

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

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

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

wobei bei gravierenden Entwicklungen auch ein teilweiser bzw. vollständiger Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag nicht auszuschließen ist.

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

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

6.3.2 Immobilienspezifische Risiken

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

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

(a) Altlasten, Baumängel / Ausfall von Gewährleistungsansprüchen / Baugenehmigungen
Es ist nicht auszuschließen, dass die Objektgesellschaft und in der Folge die Fondsgesellschaft für bestehende und künftige Umweltbelastungen des Anlageobjekts, z. B. aus Altlasten, schädlichen Baustoffen oder Kampfmittel einzustehen hat. Insbesondere können die Objekt- bzw. die Fondsgesellschaft direkt oder indirekt Beseitigungskosten für Umweltschäden treffen. Zwar werden im Rahmen der technischen Ankaufsprüfung die Immobilien u. a. auf den Einsatz gesundheitsgefährdender Materialien überprüft, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Prüfungen nicht alle entsprechenden Materialien entdeckt werden oder dass sich durch zukünftige Rechtsänderungen (z. B. durch Klassifizierung weiterer Substanzen) eine Situation ergibt, unter der Materialien, die nach aktueller Rechtslage in der Immobilie verbleiben können, zukünftig aus diesen entfernt werden müssen, mit der Folge, dass der Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtung entsprechende Aufwendungen und Kosten entstehen, die aus heutiger Sicht jedoch nicht bezifferbar sind. Im Verhältnis zu den Mietern im Anlageobjekt kann es bei Eintritt derartiger Fälle zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen kommen; auch die Kündigung von Mietverträgen ist in solchen Fällen nicht ausgeschlossen. Damit können der Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtung aus Umweltbelastungen Nachteile drohen, bis hin zum Verlust des wirtschaftlichen Werts der Immobilie und im Ergebnis aus Sicht der Anleger damit auch ein teilweiser oder vollständiger Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag.

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

Betrachtung ein nicht bezifferbares Baumängelrisiko. Die Kosten der Baumängelbeseitigung müssten aus der Liquidität der Objekt- bzw. der Fondsgesellschaft unter Verwendung auch gebildeter Reserven getragen werden, oder es müsste zusätzliches Fremdkapital beschafft werden, was ebenfalls zu weiteren Kosten und Aufwand (Kapitaldienst) führen würde. Es ist nicht auszuschließen, dass die gebildeten Reserven (Liquiditätsreserve) nicht ausreichen, etwaige Kosten einer Mängelbeseitigung abzudecken und dass kein zusätzliches Fremdkapital zur Abdeckung ungeplanter Aufwendungen aufgenommen werden kann. Liegen Gebäude auf mehreren Grundstücken, kann eine Realteilung nicht oder nicht in einer solchen Weise erfolgt sein, dass getrenntes Eigentum an den jeweiligen Gebäudeteilen besteht. Daraus können sich signifikante Kosten und Werteinbußen ergeben. Baugenehmigungen können im Nachgang zu ihrer Erteilung von Dritten angefochten oder von den Behörden zurückgenommen oder widerrufen werden oder aus anderen Gründen unwirksam sein. Aus einer etwaigen Unwirksamkeit bzw. dem Fehlen von Baugenehmigungen und dem Erfordernis einer Neugenehmigung können sich signifikante Werteinbußen und Mietausfälle bis hin zur Kündigung von Mietverträgen ergeben. Vorstehendes gilt auch für Nutzungsänderungsgenehmigungen.

In all 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. Dies ist abhängig von den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in dem jeweiligen Land; die allgemeine Kursentwicklung kann auch durch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte beeinträchtigt werden. Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des Anlageobjekts auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Immobilien an dem Standort des Anlageobjekts nachteilig auswirken. Hierdurch kann die Nachfrage nach Mietobjekten und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt insgesamt absinken. Auch können Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und Übernachtungs-, Arbeits- oder Einkaufsgewohnheiten Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität des Anlageobjekts negativ beeinflussen. Ob die in diesem Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort des konkret erworbenen Anlageobjekts die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sind nicht absehbar, insbesondere nicht sofern sich der Immobilienmarkt – wie derzeit – auf einem historisch hohen Preisniveau 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 konkret von der Fondsgesellschaft (mittelbar) erworbenen Immobilie auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilie geschaffen werden. Zudem können auch Kriegs- oder Terrorakte im Umfeld des Anlageobjekts den Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigen und das Anlageobjekt wirtschaftlich entwerten. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und / oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

Seit Januar 2020 breitet sich das Coronavirus weltweit weiter aus. Die konkreten und ggf. massiven Auswirkungen sowie Nachwirkungen der Verbreitung des Coronavirus auf die Weltwirtschaft sind derzeit noch nicht absehbar. In diesem Zuge kann die Fondsgesellschaft von den Auswirkungen der Pandemie betroffen sein. Dies kann sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Die Auswirkungen können derzeit aufgrund der rasanten Entwicklung nebst etwaigen Rückschlägen und dem damit verbundenen hohen Grad an Unsicherheit nicht abgeschätzt werden. Mitunter kann es zu Ausfällen einzelner, mehrerer oder im Extremfall aller Mieter kommen. Auch ist mit dem teilweisen oder vollständigen Aussetzen von Mietzahlungen (ggf. auch mit erfolgreicher rechtswirksamer Durchsetzung) und deren möglicher Uneinbringlichkeit zu rechnen. Mitunter kann die Fondsgesellschaft gezwungen sein Mietminderungen zuzustimmen, um größeren Schaden abzuwenden. Auch kann sich durch Änderungen des generellen Mieterverhaltens ein verringerter Flächenbedarf ergeben, der sich in längerdauerndem Leerstand und ggf. verringerten

Miethöhen kennzeichnet. Nachteilige Auswirkungen (ggf. zeitlich beschränkt) auf die Mieteinnahmen und damit in der Gesamtschau auf die Liquiditätssituation der Fondsgesellschaft sowie auf den Verkehrswert des Anlageobjekts können daher ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. In gravierenden Fällen ist auch nicht auszuschließen, dass es zu einer Auszahlungssperre oder gar zu einer Zwangsverwertung des Anlageobjekts durch den Darlehensgeber im Rahmen der bestehenden Fremdfinanzierung kommt, sofern die Darlehensbedingungen durch den Darlehensnehmer nicht eingehalten werden können (z. B. Leistung des fristgerechten Kapitaldienstes oder Verletzung von Darlehenskonditionen).

Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Ausfall von möglichen Aus- bzw. Rückzahlungen bzw. den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

(c) Instandhaltung und Instandsetzung / Schönheitsreparaturen / Revitalisierung

Bei Anschlussvermietungen oder -verpachtungen durch Ablauf von Mietverträgen oder ggf. wegen Ausfalls von Mietern, vor einem Verkauf oder während der Bewirtschaftungsphase können höhere Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung oder Schönheitsreparaturen erforderlich werden, als dies zum Ankaufszeitpunkt von der Fondsgesellschaft kalkuliert und in die Rentabilitätsberechnungen aufgenommen wurde. Es können darüber hinaus Instandhaltungen erforderlich werden, die nicht vorhersehbar waren. 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 bzw. den ihnen mietvertraglich auferlegten Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten nicht nachkommen oder falls hierüber Streitigkeiten mit der Folge entstehen, dass derartige Kosten letztlich teilweise oder ganz vom Vermieter zu tragen sind. Zum Ankaufszeitpunkt werden die über die nächsten Jahre denkbaren Investitionen im Rahmen der technischen Begutachtung analysiert und die Ergebnisse fließen in die Kalkulation zum Ankaufszeitpunkt mit ein. Falls die im Rahmen der Ankaufskalkulation berücksichtigten Ansätze für vom Vermieter zu tragende Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen oder Umbaumaßnahmen nicht ausreichend sind, müssen etwaige Mehraufwendungen, die in bestimmten Fällen auch in erheblichem Umfang anfallen könnten, ggf. aus der Liquiditätsreserve entnommen oder über Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Dieses kann nicht oder nur zu ungünstigen Bedingungen verfügbar sein. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Entfall von Auszahlungen bzw. Kapitalrückflüssen an die Anleger und letztlich auch zu einer gravierenden Reduktion des Werts der Beteiligung des Anlegers führen.

(d) Versicherungen / zufälliger Untergang

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

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

(e) Vermietung, Anschlussvermietung

Die Anleger tragen das Bonitätsrisiko hinsichtlich der Mieter, die Flächen im Anlageobjekt angemietet haben. Sollten Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht unverzüglich oder nicht vollständig nachkommen oder sollten Mieter zahlungsunfähig werden, würde dies zu Einnahmeausfällen bei der Objektgesellschaft und bei wirtschaftli-

cher Betrachtung bei der Fondsgesellschaft führen. Es kann in gravierenden Fällen von Mietausfällen auch nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Einnahmeausfällen kommen kann, die so erheblich sind, dass die der Fondsgesellschaft vorgeschaltete Objektgesellschaft ihren Kapitaldienst unter der aufgenommenen Fremdfinanzierung nicht leisten kann oder andere vertragliche Auflagen verletzt, was dazu führen kann, dass der Darlehensgeber dazu berechtigt ist, die finanzierte Immobilie zwangsweise 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 ein Mieter die Kündigung durch den Vermieter nicht akzeptiert, kann der Mietvertrag nur durch ein Gerichtsverfahren gekündigt werden. In jedem Fall der vorzeitigen Beendigung von Mietverträgen kann das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft, etwa bei Leerstand bzw. bei erforderlicher Anschlussvermietung, nachteilig beeinträchtigt werden.

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

Sofern Mietverträge vorzeitig beendet werden, trägt die Objektgesellschaft und bei wirtschaftlicher Betrachtung 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, Maklerkosten oder zusätzlichen Renovierungs- oder Revitalisierungsaufwand. Es besteht in solchen Situationen auch das Risiko, dass Mietflächen der Immobilie zeitweise oder auch dauerhaft nicht mehr vermietet werden können (Leerstandsrisiko). Hierbei gilt, dass das Risiko umso höher ist, je größer die Flächen sind, die wieder vermietet werden. Dies würde erhebliche Einnahmeausfälle und Wertverluste der Fondsgesellschaft mit den nachstehend näher beschriebenen Folgen nach sich ziehen.

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

Die Vereinbarung einer Laufzeit für Mietverträge von länger als einem Jahr bedarf der Schriftform. Es ist der Grundsatz der Einheitlichkeit der Urkunde zu beachten. Danach muss die unterzeichnete Urkunde alle wesentlichen Vereinbarungen, einschließlich Nebenabreden, beinhalten. Unterliegen Anlagen zum Mietvertrag dem Schriftformerfordernis, muss auch insoweit der Grundsatz der Einheitlichkeit der Mietvertragsurkunde beachtet werden. Sollte ein Gericht der Meinung sein, ein Mietvertrag sei nicht wirksam schriftlich abgeschlossen worden, könnte dies zur (vorzeitigen bzw. früheren) ordentlichen Beendigung des Mietverhältnisses berechtigen, so dass entsprechende Nachvermietungsrisi-

ken und ungeplante Kosten zulasten der Objekt- und in der Folge damit der Fondsgesellschaft in solchen Fällen entstehen könnten. Auch kann eine solche vorzeitige Kündbarkeit ggf. Einfluss auf die Wirksamkeit von Indexierungsklauseln haben, welche eine langfristige Bindung der Parteien an den Mietvertrag voraussetzt.

Die Mietverträge in Bezug auf die Immobilie der Objektgesellschaft sehen ggf. Mietanpassungen in vertraglich definiertem Umfang vor, so dass im Rahmen der Ankaufskalkulationen auf Seiten der Fondsgesellschaft Annahmen über die Entwicklung der Mieten über den geplanten Haltezeitraum getroffen wurden. Sollte die tatsächliche Entwicklung der Mieten hinter den unterstellten Annahmen zurückbleiben (bspw. weil sich ein anwendbarer Index schlechter entwickelt als angenommen), führt dies zu geringeren tatsächlichen Mieteinnahmen als zum Ankaufszeitpunkt kalkuliert.

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

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

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

Da bei der Veräußerung der Immobilie der Fondsgesellschaft (bzw. der vorgeschalteten Objektgesellschaft) der Verkaufspreis u. a. von der Ertragskraft der Immobilie und damit in erster Linie von der aktuellen Vermietungssituation des Objekts, von der Standortqualität bzw. der zum Zeitpunkt der Veräußerung am Markt bestehenden Nachfrage von Investoren abhängig sein wird, ist nicht vorhersehbar, ob eine Veräußerung bzw. eine Verwertung durch die finanzierende Bank zu für die Anleger günstigen Konditionen möglich sein wird. Darüber hinaus sind die Wertentwicklung der Immobilie und der erzielbare Wiederverkaufspreis auch von heute nicht vorhersehbaren, markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Faktoren abhängig.

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

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

Im Hinblick auf eine künftige Wertentwicklung, u. a. der Anteile an der Fondsgesellschaft, ist ferner zu beachten, dass die bei der Fondsgesellschaft anfallenden 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 die der Fondsgesellschaft vorgeschaltete Objektgesellschaft durch externe Einflüsse (z. B. im Fall einer erforderlichen, jedoch nicht möglichen Anschlussfinanzierung) gezwungen, die Immobilie unter Zeitdruck und / oder in einem schwierigen Marktumfeld oder zu ungünstigen Konditionen zu verkaufen, kann es ebenfalls zu einem signifikant geringeren Verkaufserlös und / oder höheren

Kosten kommen. Es können weiterhin Risiken im Rahmen der mittelbaren oder unmittelbaren Veräußerung der Immobilie auftreten (z. B. Insolvenz des Käufers oder auch Risiken aus der Übernahme von Gewährleistungen oder Haftungsverpflichtungen oder aus daraus resultierenden Rückabwicklungen), die dazu führen können, dass der Verkauf letztlich scheitert oder rückabgewickelt wird bzw. dass hohe Kosten und Aufwendungen in diesem Zusammenhang entstehen bzw. dass der Veräußerungserlös merklich reduziert wird. Eine Verminderung des Verkaufserlöses oder Schwierigkeiten, die Immobilie zum geplanten Zeitpunkt zu veräußern, können zu einer auch erheblichen Verminderung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Beteiligung für den Anleger führen.

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

6.3.3 Nachhaltigkeitsbezogene Risiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition der Fondsgesellschaft haben können. Diese Effekte können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft sowie auf die Reputation der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Fondsgesellschaft auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen.

Marktrisiko im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsrisiken
Risiken aus dem Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung können Auswirkungen auf den Wert der Vermögensgegenstände haben. So können sich Bewertungen von Vermögensgegenständen verändern, wenn Unternehmen, insbesondere auch die eingesetzten Dienstleister, nicht nachhaltig handeln und keine Investitionen in nachhaltige Veränderungen vornehmen. Ebenso können strategische Ausrichtungen von Unternehmen, die Nachhaltigkeit nicht berücksichtigen, sich negativ auf die Wertentwicklung von Vermögensgegenständen auswirken. Das Reputationsrisiko, das aus nicht-nachhaltigem Handeln von Unternehmen entsteht, kann sich ebenfalls negativ auswirken. Nicht zuletzt können auch physische Schäden durch den Klimawandel oder Maßnahmen zur Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft negative Auswirkungen auf den Wert der Vermögensgegenstände haben.

Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände, Naturkatastrophen, fehlende Beachtung von Nachhaltigkeit
Die Fondsgesellschaft kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Sie kann Verluste durch Fehler von Mitarbeitern der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse, wie zum Beispiel Naturkatastrophen oder Pandemien, geschädigt werden. Diese Ereignisse können aufgrund fehlender Beachtung von Nachhaltigkeit hervorgerufen oder verstärkt werden. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist bestrebt, operationelle Risiken und mögliche damit verbundene finanzielle Auswirkungen, die den Wert der Vermögensgegenstände einer Fondsgesellschaft beeinträchtigen könnten, so gering wie vernünftigerweise möglich zu halten und hat hierzu Prozesse und Verfahren zur Identifizierung, Steuerung und Minderung solcher Risiken eingerichtet. Gleichwohl kann der Eintritt der vorstehenden Risiken zu einer auch erheblichen Verminderung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Beteiligung für den Anleger, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals, führen.

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

Zusätzlich zu den Risiken aus der Investitionstätigkeit, den immobilienspezifischen sowie den nachhaltigkeitsbezogenen 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 Privatinsolvenz 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. 3 KAGB). Zur Erhöhung des vereinbarten Betrags oder zur Ergänzung der durch Verlust verminderten Einlage ist ein Kommanditist nicht verpflichtet (vgl. § 707 BGB).

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

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

(c) Eingeschränkte Fungibilität / Übertragbarkeit

Für den Handel mit (Treuhand-) Anteilen an der Fondsgesellschaft gibt es keinen funktionsfähigen Markt und es ist derzeit nicht absehbar, dass sich ein solcher Markt entwickelt; die Fungibilität der Vermögensanlage ist somit eingeschränkt. Ein Verkauf der Beteiligung durch den Anleger während der Laufzeit ist nicht gewährleistet. Ferner kann die Fungibilität auch durch die steuerliche Situation, insbesondere durch die derzeit geltende so genannte zehnjährige Spekulationsfrist für indirekt im Privatvermögen gehaltene Immobilien in Deutschland, beschränkt sein. Ebenso ist nicht ausgeschlossen, dass eine Veräußerung der Beteiligung auf Ebene des Anlegers als gewerblicher 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 ein Personenzusammenschluss Gesellschafter würde;
- gegen in- oder ausländisches Wertpapier- / Investmentrecht oder sonstiges Aufsichtsrecht verstoßen wird und / oder die Fondsgesellschaft künftig in- oder ausländischem Wertpapier- / Investmentrecht oder sonstigem Aufsichtsrecht unterläge;
- 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; und / oder
- Steuern auf der Ebene der Fondsgesellschaft oder der Objektgesellschaft 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 beendigt 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 Objektgesellschaft bzw. der Immobilie unter Berücksichtigung aller Verbindlichkeiten auf Ebene der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft bestimmt.

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

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

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

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

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

Es können sich zwischen Vertragspartnern Interessenkonflikte und damit nachteilige Entscheidungen für die Fondsgesellschaft und ihre Gesellschafter (Anleger) ergeben. Aufgrund von personellen, geschäftlichen oder kapitalmäßigen Verflechtungen zwischen einzelnen Vertragspartnern ergibt sich – ggf. trotz entsprechender Vorkehrungen wie Interessenkonfliktregelungen, vertraglicher Bestimmungen und Absicherungen bzw. trotz Beaufsichtigung durch staatliche Aufsichtsbehörden – regelmäßig ein erhöhtes Risiko von Interessenkonflikten, insbesondere, da die Funktion der Kapitalverwaltungsgesellschaft, des geschäftsführenden Kommanditisten und auch die Treuhandfunktion insgesamt durch die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wahrgenommen wird. Zudem ist die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH auch 100%-Kommanditistin der PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs 2 GmbH & Co. KG, die wiederum bis zu 10,1 % der Anteile an der Objektgesellschaft hält.

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 WS 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 Schlechtgeschäftsführung 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. b).

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

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

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

(i) Vertraulichkeit und Kommunikationsmöglichkeiten unter Anlegern

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

(j) Risiken in Bezug auf den Treuhandkommanditisten

Die Anleger halten ihre wirtschaftliche Beteiligung an der Fondsgesellschaft regelmäßig auf Grundlage des Treuhandvertrags mittelbar durch den Treuhandkommanditisten. Dadurch sind die Anleger dem Risiko der nicht erwartungsgemäßen Vertragserfüllung seitens der Treuhandkommanditisten ausgesetzt, insbesondere im Hinblick auf die Weiterleitung des Anlagebetrags an die Fondsgesellschaft bzw. der Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Treugeber und die weisungsgemäße Wahrnehmung der Treugeberinteressen in der Fondsgesellschaft. Es bestehen in diesem Zusammenhang aufgrund der Konzeption des Beteiligungsangebots bzw. der Tatsache, dass die Funktionen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft sowie des Treuhandkommanditisten in einer Person, der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, gebündelt sind, ggf. Interessenkonflikte mit der Folge, dass den Anlegern hieraus Nachteile und Risiken entstehen (siehe hierzu auch den vorstehenden Abschnitt 6.3.4 lit. g)). Für den Fall der Insolvenz des Treuhandkommanditisten ist gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags i. V. m. dem Treuhandvertrag der Fondsgesellschaft vorgesehen, dass der Treugeber die Übertragung der von ihm treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile auf sich verlangen kann. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Interessen der Treugeber in einem solchen Fall beeinträchtigt werden. Durch eine nicht erwartungsgemäße Vertragserfüllung seitens des Treuhandkommanditisten können den Anlegern Auszahlungen entgehen, selbst wenn sie von der Fondsgesellschaft geleistet werden.

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

(k) Widerruf von Beteiligungen

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

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

(l) Insolvenz der Fondsgesellschaft / keine Kapitalgarantie

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

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

6.3.5 Steuerliche Risiken

(a) Allgemeines steuerliches Risiko

Das steuerliche Konzept, das dem vorliegenden Beteiligungsangebot zugrunde liegt, basiert auf der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage in der Bundesrepublik Deutschland, der veröffentlichten und einschlägigen Rechtsprechung sowie der Praxis der Finanzverwaltung, soweit diese ihre Auffassung veröffentlicht hat. Geplante Gesetzesänderungen bzw. nicht veröffentliche Rechtsprechung oder Verwaltungsauffassungen wurden, soweit nicht ausdrücklich darauf hingewiesen, nicht berücksichtigt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die zugrunde liegende Rechtslage und / oder Verwaltungsauffassung während der Laufzeit der Fondsgesellschaft ändern / ändert und dies signifikante Korrekturen in der Besteuerung der Objektgesellschaft, der Fondsgesellschaft oder der Anleger zur Folge hat. Es besteht insbesondere die Möglichkeit, dass das Grunderwerbsteuergesetz bis zum Beitritt von Anlegern geändert oder verändert ausgelegt wird und der Beitritt von Anlegern infolgedessen eine von der Fondsgesellschaft, der Objektgesellschaft oder den beitretenden Anlegern zu zahlende Grunderwerbsteuer auslöst. Eine Änderung von Steuergesetzen und damit ihrer Auslegung durch die Gerichte oder ihrer Anwendung durch die Finanzverwaltung kann unter Umständen auch rückwirkend erfolgen und zu einer nachteiligen Besteuerung beim Anleger führen. Weiterhin können neue Steuern oder bisher nicht erhobene Steuern (z. B. Vermögensteuer) (wieder) eingeführt werden. Derartige Änderungen (z. B. die Einführung einer generellen Veräußerungsgewinnbesteuerung) oder Steuern können daher negative Auswirkungen auf den im Rahmen dieses Beteiligungsangebots angestrebten Kapitalrückfluss nach Steuern haben und zu einer steuerlichen Mehrbelastung für den Anleger führen. Über die endgültige Anerkennung der angebotenen Konzeption und 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.

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, sowie nicht am Zweitmarkt erworben haben und diesen Anteil nicht fremdfinanzieren. Ein Anleger, der eine oder mehrere der vorgenannten Bedingungen nicht erfüllt, trägt ggf. zusätzliche steuerliche Risiken, die in diesem Verkaufsprospekt nicht dargestellt sind. Gerade in diesen Fällen wird dringend empfohlen, einen sachkundigen Berater bei der Anlageentscheidung hinzuzuziehen.

Der Anleger sollte in jedem Fall 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 zur Beurteilung der individuellen steuerlichen Folgen hinzuziehen.

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

(b) Steuerliche Transparenz der Beteiligungsstruktur

Die Fondsgesellschaft bzw. die Objektgesellschaft in der Rechtsform einer Personengesellschaft ist selbst für Zwecke der Einkommensbesteuerung kein eigenes Steuersubjekt, sondern wird steuerlich als transparent behandelt. Aufgrund dieser steuerlichen Transparenz der mehrstöckigen Beteiligungsstruktur wird das Ergebnis der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft dem Anleger steuerlich anteilig zugerechnet und dieses nach den persönlichen Besteuerungsmerkmalen des Anlegers und dem sich daraus ergebenden individuellen Steuersatz versteuert. Es besteht das Risiko, dass im Rahmen der Festsetzung oder infolge einer Betriebsprüfung Steuerzahlungen zu leisten sind, denen keine oder nur deutlich geringere Liquiditätszuflüsse aus der Beteiligung gegenüberstehen. Insbesondere besteht das Risiko von Steuernachzahlungen zuzüglich Zinsen, sonstigen Zuschlägen und Kosten der Rechtsverfolgung, die beim Anleger in einer Periode fällig werden, in der er keine Liquiditätszuflüsse aus der Beteiligung erhält. Die den Liquiditätszufluss übersteigenden Beträge wären daher beim Anleger aus dessen Privatvermögen oder ggf. durch Fremdfinanzierung zu begleichen.

(c) Qualifikation der Einkünfte

Das vorliegende Beteiligungsangebot beruht auf der Annahme, dass die Objektgesellschaft und die Fondsgesellschaft mit der Vermietung der Immobilie, dem Halten der Beteiligung an der Objektgesellschaft sowie der Anlage der Liquiditätsreserve ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind. Daneben ist ausweislich des jeweiligen Gesellschaftsvertrages ausschließlich die geschäftsführende Kommanditistin zur Geschäftsführung befugt, so dass sich aufgrund der Vertretungsverhältnisse keine gewerbliche Prägung ergibt. Ebenso wird davon ausgegangen, dass der in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im steuerlichen Privatvermögen hält.

Im Einzelfall kann die Vermietung bei Hinzutreten weiterer Umstände als gewerbliche Tätigkeit qualifiziert werden. Insoweit besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung eine abweichende Auffassung vertritt und die Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb qualifiziert. Dieses Risiko bestünde insbesondere dann, wenn bei einer Auswechselung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ein Dritter gleichzeitig auch geschäftsführender Kommanditist würde, sondern nach dem Gesellschaftsvertrag der Komplementär als Kapitalgesellschaft oder Personen, die nicht Gesellschafter sind, ausschließlich zur Geschäftsführung befugt sind (sog. gewerblich geprägte Personengesellschaft).

Sollte die Finanzverwaltung entgegen den Annahmen in diesem Verkaufsprospekt von einer gewerblichen Betätigung der Objektgesellschaft oder der Fondsgesellschaft ausgehen, würden sämtliche Erträge als Einkünfte aus Gewerbebetrieb der Gewerbesteuer unterliegen und dem Anleger als solche zugerechnet werden. Damit wären auch die auf Ebene der Objektgesellschaft und Fondsgesellschaft erwirtschafteten Einkünfte gewerbesteuerpflichtig. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft in erheblichem Ausmaß negativ beeinflussen (insbesondere bei Anwendbarkeit der Zinsschranke des § 4h EStG, die den steuerlichen Zinsabzug beschränkt) und somit zu nachteiligen Auswirkungen auf die möglichen Erträge nach Steuern aus der Beteiligung des Anlegers bis hin zum vollständigen 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, weil das Risiko besteht, dass die Gewerbesteuer im Rahmen der persönlichen Einkommensteuer des Anlegers nicht vollständig angerechnet werden kann. Eine Anrechnung ist einerseits nur insoweit möglich, als auch tatsächlich Einkommensteuer auf die Einkünfte anfällt und andererseits ist diese auf die Höhe der tatsächlich von der betreffenden Gesellschaft gezahlten und anteiligen auf den Anleger entfallenden Gewerbesteuer begrenzt.

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

Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung aufgrund der Tätigkeit der Objektgesellschaft oder Fondsgesellschaft, ihrer gesellschaftlichen Zusammensetzung oder der Übernahme von Tätigkeiten von Gesellschaftern für die Fondsgesellschaft und / oder Objektgesellschaft gewerbliche Einkünfte festsetzt. Insoweit ergeben sich wie zuvor beschrieben Nachteile aufgrund einer verminderten Rentabilität.

Der Minderheitsgesellschafter kann aufgrund der Stundung von Kapitalerhöhungsbeträgen ein negatives Kapitalkonto III haben, das mit 3,0 % p. a. verzinst wird. Die Zinsen gelten im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand und Ertrag und werden bei der Fondsgesellschaft nicht als Kapitalertrag, sondern im Rahmen der Ergebnisverteilung anteilig als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG erfasst. Es besteht die Möglichkeit, dass die Finanzverwaltung die Verzinsung des Kapitalkontos den Einkünften aus Kapitalvermögen zuordnet, die der Abgeltungssteuer unterliegen. Dies kann insbesondere in einer Situation, in der ein Anleger keine positiven sonstigen Einkünfte hat, zu einer steuerlichen Mehrbelastung führen.

(d) Zurechnung der Einkünfte

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

(e) Behandlung von Aufwendungen und Aufteilung von Anschaffungskosten

Die von der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft zu tragenden Aufwendungen werden steuerlich entweder als sofort abzugsfähige Werbungskosten oder als aktivierungspflichtige Kosten behandelt. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung Aufwendungen nicht oder in einer anderen Aufteilung berücksichtigt. In diesem Fall könnten Aufwendungen nicht sofort als Werbungskosten abziehbar sein, sondern wären als Anschaffungs- bzw. als Anschaffungsnebenkosten der Immobilie zu aktivieren und, soweit sie auf das Gebäude entfallen, mit dem Gebäude laufend abzuschreiben, so dass sich die abzugsfähigen Werbungskosten verringern und ein höheres steuerliches Ergebnis erzielt wird. Dadurch würde sich auch die Rentabilität der Beteiligung für den Anleger vermindern.

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die angenommene Aufteilung der Anschaffungskosten auf den Grund und Boden sowie das Gebäude nebst Zubehör nicht oder nicht in vollem Umfang anerkennt. Dadurch würden sich die Absetzungen für Abnutzung ändern und zusätzliche steuerliche Belastungen ausgelöst. Dies kann zu einer abweichenden Besteuerung der Anleger führen und sich nachteilig auf die Rentabilität der Beteiligung auswirken.

(f) Verlustausgleichsbeschränkung

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

(g) Einführung einer generellen Veräußerungsgewinn-Besteuerung

Es besteht das Risiko, dass Veräußerungsgewinne, die nach einer zumindest zehnjährigen Halteperiode aus dem Verkauf

der Immobilie oder der Beteiligung an der Fondsgesellschaft erzielt werden, im Rahmen einer künftigen Gesetzesänderung der Besteuerung unterworfen werden. Dies könnte für den Anleger zu einer erheblich höheren Steuerlast und zu einem erheblich geringeren Nachsteuer-Ergebnis führen.

(h) Fehlende Einkunftserzielungsabsicht

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

(i) Gewerblicher Grundstückshandel

Im Falle eines Verkaufs der Immobilie bzw. des Kommanditanteils an der Fondsgesellschaft besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft, die Objektgesellschaft oder der Anleger, ggf. aufaddiert mit seinen sonstigen Vermögensdispositionen, einen gewerblichen Grundstückshandel begründet. Die Finanzverwaltung stellt hierbei regelmäßig auf die so genannte **„Drei-Objekt-Regel“** ab (BMF-Schreiben vom 26.03.2004 – IV A 6-S 2240-46 / 04, BStBl. I 2004, 434), wonach generell ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mehr als drei Objekte veräußert werden. Weitere Immobilienveräußerungen des Anlegers oder eine Zurechnung von Objekten aus anderen (Gesellschafts-) Beteiligungen können dabei auf Anlegerebene als Zählobjekt für vorgenannte Drei-Objekt-Regel berücksichtigt werden. Für Branchenkundige wie die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaft geht die Finanzverwaltung von einem maßgeblichen Beurteilungszeitraum von bis zu zehn Jahren aus. Der Anzahl der veräußerten Objekte sowie dem zeitlichen Zusammenhang kommt dabei jedoch nur eine indizielle Bedeutung zu, so dass die Finanzverwaltung auch bei weniger als vier veräußerten Objekten oder bei Grundstücksübertragungen außerhalb des Zehn-Jahres-Zeitraums einen gewerblichen Grundstückshandel annehmen kann. Zudem besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung bei einer Veräußerung der Immobilie oder der Kommanditanteile die Immobilie nicht als ein Objekt im Sinne der Regel qualifiziert, sondern die Immobilie beispielsweise in mehr als ein Objekt unterteilt.

Sofern die Fondsgesellschaft oder die Objektgesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel begründete, wären ihre sämtlichen Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb zu qualifizieren, mit der Folge, dass auch ein Veräußerungsgewinn zu versteuern wäre und die Einkünfte vollständig der Gewerbesteuer unterlägen. Zudem würde die Immobilie dem steuerlichen Umlaufvermögen zugeordnet, so dass für das Gebäude rückwirkend keine Absetzung für Abnutzung (**„AfA“**) geltend gemacht werden könnte. Dies könnte für den Anleger zu einer erheblich geringeren Rentabilität aus seiner Beteiligung als der angestrebten führen.

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

Grundstückshandel vor, ist auch der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf von Grundstücken aus dem Privatvermögen, die der Anleger vor mehr als zehn (10) Jahren erworben hat, der Einkommen- und Gewerbesteuer zu unterwerfen.

(j) Fehlender Vorsteuerabzug

Die Objektgesellschaft vermietet das Anlageobjekt teilweise umsatzsteuerfrei. Damit entfällt insoweit ein entsprechender (anteiliger) Vorsteuerabzug der Objektgesellschaft. Es besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaft im Fall des Neuabschlusses oder der Änderung von Mietverträgen hinsichtlich bislang umsatzsteuerpflichtig vermieteter Flächen als Vermieter nicht mehr auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten kann, da etwa der nachfolgende Mieter kein Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ist oder er das Mietobjekt nicht seinem Unternehmen zuordnet oder er umsatzsteuerfreie, den Vorsteuerabzug des Vermieters ausschließende Leistungen erbringt. In diesem Fall ist der Vermieter insoweit nicht zum Abzug der ihm ab diesem Zeitpunkt in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge berechtigt und es kann ab diesem Zeitpunkt zur (teilweisen) Berichtigung eines in der Vergangenheit in Anspruch genommenen Vorsteuerabzugs kommen. Hierdurch kann das wirtschaftliche Ergebnis der Vermögensanlage negativ beeinträchtigt werden und Kapitalrückflüsse an die Anleger können sich verringern oder gar vollständig ausbleiben.

Sollte die Finanzverwaltung entgegen der Ansicht der Fondsgesellschaft die Übernahme einer Platzierungsgarantie und / oder einer Kapitalvermittlung als umsatzsteuerpflichtig einstufen, würden sich die hierfür zu entrichtende Vergütung um die gesetzliche Umsatzsteuer erhöhen, ohne dass die Fondsgesellschaft eine Erstattung bzw. Anrechnung der gezahlten Umsatzsteuer als Vorsteuer vom Finanzamt verlangen kann. Folge wäre eine Verringerung von Kapitalrückflüssen an die Anleger mit entsprechend negativer Auswirkung auf die Rendite.

(k) Gleichverteilungsabrede

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

(l) Erneuter Anfall von Grunderwerbsteuer

Der Grunderwerbsteuer unterliegt nach der zum Prospektaufstellungszeitpunkt geltenden Rechtslage u. a. eine Änderung im Gesellschafterbestand einer grundbesitzenden Personengesellschaft, bei der entweder unmittelbar oder mittelbar innerhalb von zehn (10) Jahren mindestens 90 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. In diesem Zusammenhang würden Übertragungen von Kommanditanteilen an der Fondsgesellschaft auf neue Gesellschafter, die zusammen mit weiteren Gesellschafterwechseln bei der Objektgesellschaft eine (mittelbare) Änderung des Gesellschafterbestandes der Objektgesellschaft von mindestens 90 % ergeben, der Grunderwerbsteuer unterliegen.

Der Anlegerbeitritt, Treugeberwechsel sowie Wechsel von Treugebern in die Stellung eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten werden dabei mitgezählt. In der Objektgesellschaft ist die Minderheitsgesellschaft mit 10,1 % an den festen Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) der Objektgesellschaft beteiligt. Bei einem direkten Gesellschafterwechsel bei dem Minderheitsgesellschafter würde die von ihm konzeptionsgemäß gehaltene 10,1%ige Beteiligung an den festen Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) der Objektgesellschaft ebenfalls (ggf. anteilig) als übertragen gelten. Bei einem direkten oder indirekten Gesellschafterwechsel bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft (als dem Gesellschafter des Minderheitsgesellschafters und dem geschäftsführenden Kommanditisten der Fondsgesellschaft) von mindestens 90 % würde die von dem Minderheitsgesellschafter konzeptionsgemäß gehaltene 10,1 %ige Beteiligung an den festen Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) der Objektgesellschaft ebenfalls als Übertragung dieser Beteiligung mitgezählt; zusätzlich würden die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft als Treuhänder gehaltenen Anteile an der Fondsgesellschaft als übertragen gelten, so dass die von der Fondsgesellschaft konzeptionsgemäß gehaltene 89,9 %ige Beteiligung an der Objektgesellschaft ebenfalls (ggf. anteilig) als übertragen gilt. Es besteht das Risiko, dass aufgrund eines direkten und indirekten Anteilseignerwechsels bei dem geschäftsführenden Kommanditisten und dem Minderheitsgesellschafter zusammen mit unmittelbaren oder

mittelbaren Anteilseignerwechseln auf Ebene der Fondsgesellschaft oder Treugeberwechseln ein (indirekter) Wechsel von 90 % der Anteile am Vermögen der Objektgesellschaft in einem relevanten 10-Jahres-Zeitraum begründet wird und hierdurch Grunderwerbsteuer ausgelöst würde.

Sofern durch die direkte oder indirekte Änderung des Gesellschafterbestandes der Fondsgesellschaft und / oder der Objektgesellschaft Grunderwerbsteuer ausgelöst würde, würde sich die steuerliche Belastung der Fondsgesellschaft erhöhen. Auszahlungen an die Anleger und damit die Rentabilität einer Beteiligung würden sich entsprechend verringern oder ggf. auch vollständig ausbleiben.

6.3.6 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.

6.3.7 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 6.3.4, 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 grundsätzlich 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. Kosten- und Ausgabenerstattung. Die Einzelheiten regeln 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 erwerbbaren Anteile ist die mangelnde Fungibilität (siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 6.3.4 lit c)).

7.2.1 Stimmrechte, Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

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

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

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

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

Soweit in zwingenden gesetzlichen Bestimmungen oder nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist, bedürfen Gesellschafterbeschlüsse der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, 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.

Nach dem Gesellschaftsvertrag bedürfen folgende Beschlüsse 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 Fondsgesellschaft 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.

Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Kenntniserlangung durch eine gegen die Fondsgesellschaft 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. 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 (Details siehe § 12 bzw. §§ 15 und 16 des in Anlage II abgedruckten Gesellschaftsvertrags). Den Gesellschaftern werden alle zur Teilnahme und Abstimmung erforderlichen Informationen und Dokumente unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Angabe der Tagesordnung in der im Gesellschaftsvertrag

vereinbarten Weise 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 Fondsgesellschaft 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. 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. 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 vor-

stehenden Angaben siehe in § 18 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft.

Soweit die Fondsgesellschaft über freie Liquidität verfügt und die Fondsgesellschaft diese nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter ausschütten (Entnahme). Ein Beschluss der Gesellschafter erfolgt hierfür nicht. Soweit eine Entnahme von freier Liquidität gemäß vorstehender Regelung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht erfolgt, können die Gesellschafter ggf. über die Verwendung von Entnahmen, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden, entscheiden. Die Gesellschafter nehmen grundsätzlich im Verhältnis des Kapitalkontos I an Entnahmen teil, sofern nicht im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft 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. Diese Regelungen gelten im Fall einer mittelbaren Anlage über die Objektgesellschaft entsprechend. 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 Kaptalkonto 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. Die Umwandlung ist aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister. 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. Zu den Details derartiger Beteiligungshindernisse siehe § 3 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft.

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). Der Anspruch der Fondgesellschaft gegen den Anleger auf Leistung der Einlage erlischt, sobald der Anleger seine Kommanditeinlage erbracht hat (§ 152 Abs. 3 S. 1 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. Der Gesamtbetrag der den Anlegern angebotenen Anteile an der Fondsgesellschaft (Emissionskapital der Fondsgesellschaft) beläuft sich plangemäß auf 51.230.000 Euro.

Zum Zeitpunkt der Prospektauflegung sind nur Anteile in Höhe von 20.000 Euro von der Fondsgesellschaft ausgegeben, die von der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in ihrer Funktion als Gründungskommanditist und als geschäftsführender Kommanditist der Fondsgesellschaft gehalten werden. Die Anzahl der angebotenen (Kommandit-)Anteile beträgt unter Berücksichtigung des geplanten Emissionskapitals und der Mindestbeteiligung maximal 5.123.

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

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

(a) Ausgabe der Anteile, Kapitalerhöhungen

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

Die Zeichnungsfrist für die auszugebenden Anteile an der Fondsgesellschaft beginnt nach Genehmigung des Vertriebs durch die BaFin und endet bei Vollplatzierung, spätestens mit Ablauf der nachstehend definierten Platzierungsfrist, voraussichtlich zum 31.12.2023, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft berechtigt ist, die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2024 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. 3 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 zu 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 Mitgliedstaat der Europäischen Union 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 Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Bank: Commerzbank AG
IBAN: DE47 7208 0001 0140 1099 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 beendigt 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 Ausschlusserklärung aus der Fondsgesellschaft 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 Ausschlusserklärung 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 Fondsgesellschaft aus, wenn er das Gesellschaftsverhältnis wirksam (außerordentlich) gekündigt hat, ihm gegenüber seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 7 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft der Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung erklärt worden ist oder über sein Vermögen oder seinen Nachlass ein Insolvenzverfahren eröffnet wird (§ 131 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 HGB) oder der Privatgläubiger des Gesellschafters kündigt (§ 131 Abs. 3 Satz 1 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 Fondsgesellschaft aus, so wird die Fondsgesellschaft mit den verbleibenden Gesellschaf-

tern 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 während der Platzierungsfrist auf der Internetseite der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (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 6.3.4 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 die entsprechenden Bearbeitungskosten gemäß dem Preisverzeichnis der Kapitalverwaltungsgesellschaft und auch eventuell bei der Objekt- und Fondsgesellschaft anfallende Steuern gehören, werden diesem Gesellschafter von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gesondert in Rechnung gestellt.

7.7 EINSCHRÄNKUNG DER HANDELBARKEIT VON ANTEILEN

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

- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat grundsätzlich einer Übertragung des oder sonstigen Verfügung über einen Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil zuzustimmen. Die Zustimmung kann insbesondere bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden.

- Ein wichtiger Grund liegt insbesondere auch dann vor, wenn an Personen übertragen oder zu deren Gunsten in sonstiger Weise verfügt werden soll, die (i) Staatsangehörige der USA sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („Green Card“), (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt / Wohnsitz oder Sitz in den USA haben und / oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA eingehen oder einer solchen anbieten. Vorstehendes gilt gleichermaßen für sämtliche juristischen Personen, und 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 Geldwä-

schegesetzes in der jeweils gültigen Fassung hinreichend legitimiert und / oder Steuern auf der Ebene der Fondsgesellschaft oder der Objektgesellschaft ausgelöst werden.

- Eine Übertragung kann jeweils nur zum Ablauf des 31.12. eines Jahres bzw. zum Beginn des 01.01. eines Jahres und nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass der Gesellschafter die beabsichtigte Übertragung bzw. Verfügung der Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich bis zum 30.11. des betreffenden Jahres unter Beifügung aller für die Übertragung erforderlichen Unterlagen angezeigt hat.

- Jeder Gesellschafter bzw. Treugeber kann über seinen Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil unter Einhaltung der nachstehenden Bedingungen verfügen, sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich zugestimmt hat. Hierunter fallen insbesondere jede Übertragung eines Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils oder eines Teils eines Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils, beispielsweise anlässlich einer Schenkung, Veräußerung oder der Aufnahme neuer Gesellschafter oder Treugeber und, soweit nicht nach diesem Vertrag unzulässig, sonstige Verfügungen über einen Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil sowie die Abtretung von anderen Rechten oder Ansprüchen eines Gesellschafters bzw. Treugebers, die auf seiner Zugehörigkeit zur Fondsgesellschaft beruhen (insgesamt auch als „**Verfügungen**“ bezeichnet).

- Für die Rechtsnachfolge und Übertragungen im Fall des Todes eines Gesellschafters gilt § 24 des Gesellschaftsvertrags (siehe dazu nachstehender Abschnitt 7.8).

- Die vollständige oder teilweise Übertragung eines Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaare in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnliche Personenmehrheiten nach ausländischem Recht ist nicht gestattet.

- Die Bestellung von Pfandrechten ist grundsätzlich unzulässig, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf schriftlichen Antrag hiervon nach eigenem Ermessen Ausnahmen zulassen kann. Eine Einräumung von dinglichen Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil durch den Gesellschafter bzw. Treugeber ist ebenfalls unzulässig. Gleiches gilt für jede Form von Unterbeteiligungen oder Treuhandverhältnissen, die wirtschaftlich als Unterbeteiligung oder vergleichbar anzusehen ist.

- Die Teilung von Gesellschaftsanteilen zur Übertragung erfordert grundsätzlich die Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Bei Teilung entstehende Gesellschaftsanteile sollen mindestens 10.000 Euro betragen. Beteiligungen müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

- Übertragungen bzw. Teilungen von Treuhandbeteiligungen bedürfen in Ergänzung vorstehender Voraussetzungen jeweils der Zustimmung des Treuhandkommanditisten (§ 8 des Treuhandvertrags).

- Für den Handel mit Beteiligungen an der Fondsgesellschaft gibt es keinen funktionsfähigen Markt und es ist nicht absehbar, dass sich ein solcher Markt entwickelt. Die Fungibilität ist somit eingeschränkt, ein Verkauf der Beteiligung ist nicht gewährleistet (siehe dazu die Hinweise in Abschnitt 6.3.4 lit. c)).

7.8 TOD EINES GESELLSCHAFTERS

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

Liegt in der Person des Erben, des Vermächtnisnehmers oder des Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung ein wichtiger Grund gemäß § 23 Abs. 1 Satz 3 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft vor, kann der Übergang der Beteiligung binnen sechs Wochen nach

Vorliegen der erforderlichen Informationen und Dokumente von der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Erklärung untersagt werden. In diesem Fall scheidet der Erbe aus der Fondsgesellschaft aus. Besteht der wichtige Grund in der Person des Vermächtnisnehmers bzw. Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung, bleibt der Erbe bzw. bleiben die Erben Gesellschafter.

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

Alle der Fondsgesellschaft durch den Erbfall entstehenden Kosten sowie die entsprechenden Bearbeitungskosten gemäß dem Preisverzeichnis der Kapitalverwaltungsgesellschaft 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. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

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

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

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

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung, Arrangierung und Sicherung von Fremdkapital erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft zusätzlich eine einmalige Vergütung in Höhe von 4,20 % bezogen auf die anfängliche Nominalsumme der arrangierten Fremdfinanzierungen.

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

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 16,13 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 16,94 % der gezeichneten Kommanditeinlagen und darin sind Vergütungen für die Vermittlung der Kommanditeinlagen von bis zu 8,5 % der gezeichneten Kommanditeinlagen enthalten.

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

8.2 VERGÜTUNGEN UND KOSTEN

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

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

schnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag 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 0,813 % der Bemessungsgrundlage. Dabei beträgt die Mindestvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum von 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage mindestens 1.249.500 Euro. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält als Liquidator der Fondsgesellschaft während des Liquidationszeitraums maximal eine Vergütung in Höhe von bis zu 416.500 Euro p. a.

b) Der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär) der Fondsgesellschaft erhält insgesamt eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von bis zu 0,037 % der Bemessungsgrundlage, maximal jedoch 14.875 Euro inkl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Dabei beträgt die Mindestvergütung des Komplementärs für den Zeitraum von 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage mindestens 44.625 Euro.

c) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält bei (mittelbarem oder unmittelbarem) Verkauf von Immobilien eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 1,5 % des (ggf. anteiligen) vereinbarten Verkaufspreises (Immobilienwertes) der zu veräußernden Immobilie. Diese Vergütung fällt auch an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft die jeweilige Immobilie für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist, veräußert.

d) 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 Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird. Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer Gesamtausschüttungsrendite von 4,5 % p. a. bezogen auf ihre geleistete Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) 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 aus der Fondsgesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahrs, 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 d) 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 Fondsgesellschaft zugute.

8.2.2 Vergütungen auf Ebene einer Objektgesellschaft

Auf Ebene der Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft 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 der Objektgesellschaft keine Geschäftsführungsvergütung.

8.2.3 Vergütungen, die an die Verwahrstelle zu zahlen sind

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

8.2.4 Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen

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

a) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;

b) Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;

c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;

d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;

e) Für die Immobilien bzw. Objektgesellschaften entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);

f) Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft schuldet.

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaft 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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes im Sinne von Abschnitt 5.1 lit. a) und lit. b) keine zusätzliche Transaktionsgebühr. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Vergütung eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,5 % des (ggf. anteiligen) Verkaufspreises (Immobilienwertes) der zu veräußernden Immobilie. Diese Vergütung fällt auch an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft die jeweilige Immobilie für Rechnung der jeweiligen Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft direkt oder indirekt beteiligt ist, veräußert. Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern, Abgaben und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen (z. B. Notar- und Registerkosten, Transfersteuern) belastet. Der Fondsgesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Der Fondsgesellschaft bzw. ggf. ihrer Objektgesellschaft wer-

den die im Zusammenhang mit der Vermietung / Verpachtung, der Bebauung bzw. dem Umbau, der Instandsetzung und der Belastung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten, einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern, Abgaben und Gebühren, belastet. Diese Aufwendungen, einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern, Abgaben und Gebühren, können der Fondsgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

8.3 GESAMTKOSTENQUOTE

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

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

Wichtiger Hinweis: Wie vorstehend dargelegt, stützt sich die Angabe der Gesamtkostenquote, sofern nicht geschätzt, auf Vorjahreswerte und daher ist, insbesondere auch während der Platzierungsfrist, und für die Dauer der Fondsgesellschaft insgesamt mit erheblichen Schwankungen dieser Angabe von Jahr zu Jahr zu rechnen (Hinweis gemäß Art. 11 Abs. 1 lit. b) der Verordnung (EU) Nr. 583 / 2010), 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 i. V. m. Abschnitt 8.2.5 enthalten.

8.5 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ENTRICHTENDE ETWAIGE KOSTEN UND GEBÜHREN

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

a) Kosten und Steuern im Zusammenhang mit einer direkten Beteiligung als Kommanditist (z. B. sofern der Anleger eine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung umwandelt): Bearbeitungs- und Registrierkosten einschließlich Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung ins oder Löschung aus dem Handelsregister. Die Kosten fallen in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung an; die Höhe bestimmt sich nach dem Gegenstandswert.

b) Kosten, Steuern und Nachteile bei der Übertragung, Teilung oder sonstigen Verfügung über einen Kommandit- bzw. Treuhandanteil oder eines Übergangs von Todes wegen für den jeweiligen Erwerber (z. B. Käufer, Erbe, Vermächtnisnehmer) und Übertragenden (z. B. Verkäufer, Schenker, Erblasser) (als Gesamtschuldner). Zu diesen Kosten gehören insbesondere

   i) Rechts- und Steuerberatungskosten oder Vermittlungsgebühren,

   ii) ggf. Bearbeitungs- und Registriergebühren sowie

   iii) die mit dem Nachweis der Erbfolge oder des Vermächtnisses sowie mit der Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten verbundenen Kosten.

c) Kosten des Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft in dem Fall, dass ein Anleger seinen Kapitalanteil sowie den Ausgabeaufschlag nicht fristgerecht oder nicht in voller Höhe erbringt und die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen den Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung erklärt. Der Anleger trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten und die der Fondsgesellschaft dadurch entstehenden Schäden. Die Fondsgesellschaft ist zudem berechtigt, ihre Schadenersatzansprüche mit etwaigen Rückzahlungsverpflichtungen zu verrechnen.

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

Die Beteiligung der Kommanditisten bzw. Treugeber am Ergebnis der Fondsgesellschaft, wie es sich nach Berücksichtigung der Vergütungen für den geschäftsführenden Kommanditisten, den Komplementär bzw. den Treuhandkommanditisten ergibt, bestimmt sich grundsätzlich nach dem Verhältnis des eingezahlten Kapitalkontos I 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. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vorgesehen, mögliche Auszahlungen an die Anleger grundsätzlich einmal im Jahr, jeweils für das vorangegangene Geschäftsjahr, vorzunehmen, wobei der Zeitpunkt hierfür formal nicht festgelegt ist und sowohl in Frequenz und Zeitpunkt jederzeit nach eigenem Ermessen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft geändert werden kann. Gemäß der derzeitigen Planung sollen mögliche Auszahlungen zum 30.06. des Folgejahres erfolgen, im vorliegenden Fall also voraussichtlich erstmals zum 30.06.2023. Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung ist während der Laufzeit der Fondsgesellschaft mit – ggf. nicht unerheblichen – Schwankungen bezüglich der Höhe von möglichen Auszahlungen an die Anleger zu rechnen. Auszahlungen und Kapitalrückflüsse an die Anleger sind weder garantiert noch können diese im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots vorhergesagt werden, vielmehr werden diese im Wesentlichen aus dem tatsächlichen Ergebnis aus der Bewirtschaftung der (mittelbar) gehaltenen Immobilie der Fondsgesellschaft, aus deren An- und Verkaufskonditionen nebst deren Finanzierung sowie aus sonstigen relevanten Einflussfaktoren im Rahmen der Investition resultieren.

Wichtige Risikohinweise hierzu sollten vom Anleger vor einer Beteiligung in Abschnitt 6.3, insbesondere Abschnitt 6.3.1, Abschnitt 6.3.5 bzw. 6.3.6, gelesen und verstanden worden sein.

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

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

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

Die nachfolgenden Aussagen spiegeln die Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft für einen Betrachtungszeitraum von rd. 10 Jahren wider, für darüber hinausgehende Zeiträume sind aufgrund der Länge des Betrachtungszeitraums keine angemessenen Prognoseannahmen mehr möglich und es können für solche Zeiträume nur auf Basis von unverbindlichen Einschätzungen und Zielsetzungen Darlegungen erfolgen. Die Miet- und Pachteinnahmen als Hauptfaktor der zu erwartenden Erträge aus dem Anlageobjekt berücksichtigen auf Basis der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Miet- bzw. Pachtverhältnisse die vertraglich vereinbarten Mieten bzw. Annahmen für die zum Kaufvertragsabschluss ggf. unvermieteten Flächen und spiegeln im Folgenden die entsprechende Jahresnettomiete (vgl. hierzu Abschnitt 5.2.3.3) wieder. Ferner geht die Prognose der Kapitalverwaltungsgesellschaft hinsichtlich der Entwicklung der möglichen Miet- und Pachteinnahmen basierend auf den nachfolgenden angenommenen Inflationsraten für das Jahr 2022 von 1,40 %, für das Jahr 2023 von 1,56 %, für das Jahr 2024 von 1,88 %, für das Jahr 2025 von 1,99 % und von 2026 bis zum Ende des vorstehend genannten Betrachtungszeitraums von dem von der Europäischen Zentralbank (EZB) angestrebten Inflationsziel von 2,0 % p. a. aus. Aufgrund dieser Annahme bzw. auf ggf. vereinbarter Staffelmieten werden die aktuellen Miet- bzw. Pachtansätze entsprechend den Wertsicherungsvereinbarungen der einzelnen Miet- und Pachtverträge und -vereinbarungen über die Laufzeit des jeweiligen Miet- und Pachtvertrags bzw. der jeweiligen Miet- und Pachtvereinbarung im Fall einer Anschluss- bzw. Neuvermietung weiterhin fortgeführt oder entsprechend der erwarteten Marktmiete angepasst. Für die zum Ankaufszeitpunkt nicht vermieteten Flächen und Stellplätze wurde ferner angenommen, dass diese durch aktives Assetmanagement nach rd. sechsmonatigem Leerstand vermietet werden.

Eine Verzinsung der Liquiditätsreserve wurde nicht angenommen. Zinseinnahmen erhöhen die zu erwartenden Erträge der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.1 lit. m).

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

Kalkulatorisch wurden vom Assetmanagement im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Fondskonzept für die Ermittlung der angestrebten Erträge in Abhängigkeit vom jeweiligen Miet- oder Pachtvertrag bzw. von der jeweiligen Mietfläche eine Neuvermietung bzw. ein Verbleib des Mieters in seiner Mietfläche unterstellt, was im Rahmen der jeweiligen, prognostizierten Anschlussvermietung in Abhängigkeit vom jeweiligen Miet- oder Pachtvertrag bzw. von der jeweiligen Mietfläche zu Nachvermietungskosten in unterschiedlicher Höhe führen kann. Insgesamt wurde für den vorstehend angenommenen Betrachtungszeitraum durchschnittlich pro Jahr über alle Miet- und Pachtflächen hinweg folgende Nachvermietungskosten im Rahmen einer internen Plausibilitätsberechnung der Kapitalverwaltungsgesellschaft angesetzt: Kosten für Leerstand und miet- bzw. pachtfreie Zeiten, Mietausfallrisiko, Ausbaukosten und Maklerkosten in Höhe von rd. 12,9 % bezogen auf die Jahresnettomiete. Die vorstehend genannten Kosten vermindern die zu erwartenden Erträge der Fondsgesellschaft aus der Objektgesellschaft. Siehe hierzu auch die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.1 lit. h), l) sowie 6.3.2 lit. a), c) und e).

Ferner wurde für das Anlageobjekt eine Pauschale für die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Wartung der Immobilie und der technischen Einbauten, für die Stellplätze und alle übrigen Mietflächen über den vorstehend genannten Betrachtungszeitraum kalkuliert und mit den vorgenannten Inflationsannahmen gesteigert. Insgesamt wurden über den indikativ angenommen Betrachtungszeitraum von rd. 10 Jahren durchschnittlich über alle Mietflächen Instandhaltungs- und Investitionskosten in Höhe von rd. 13,2 % p. a. der Jahresnettokaltmiete angesetzt. Dies entspricht durchschnittlich rd. 22,83 Euro / qm Mietfläche per annum. Die vorstehend genannten Kosten vermindern die zu erwartenden Erträge. Siehe hierzu auch die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.2 lit. c).

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Es ermittelt sich für die Objektgesellschaft insgesamt eine Vorsteuerabzugsberechtigung von voraussichtlich rd. 90,4 %. Für die Fondsgesellschaft selbst ermittelt sich eine Vorsteuerabzugsberechtigung von voraussichtlich 0 %. Die Quote der nicht abzugsfähigen Vorsteuer findet auf sämtliche Kosten der vorgenannten Gesellschaften Anwendung, die der Umsatzsteuer unterliegen. Nachteilige tatsächliche Abweichungen von dieser Annahme wirken sich auf die Liquidität und das Ergebnis der Gesellschaften entsprechend aus (soweit nicht abziehbare Vorsteuerbeträge nicht als Teil der Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können). Dies vermindert ggf. die zu erwartenden Erträge entsprechend. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.1 lit. h).

Die Mietverträge sehen grundsätzlich die (teilweise) Umlagefähigkeit der Betriebskosten vor. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten werden nach Erfahrungswerten des Assetmanagers mit rd. 1,4 % der Jahresnettokaltmiete angesetzt. Diese Kosten vermindern die zu erwartenden Erträge der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.1 lit. h).

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zu den Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Fondskonzept für die Ermittlung der angestrebten Erträge aus der Fondsgesellschaft ergibt sich für den vorstehend angenommenen Betrachtungszeitraum eine Prognose für die möglichen Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Anleger von durchschnittlich 4,0 % p. a. (vor Steuern bezogen auf die Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag). Es ist während des angenommenen Betrachtungszeitraums bzw. der Laufzeit der Fondsgesellschaft mit Schwankungen bezüglich der Höhe von möglichen Auszahlungen an die Anleger zu rechnen, so dass in einzelnen Jahren die tatsächlichen Auszahlungen auch deutlich unter oder auch über dem vorstehend genannten Durchschnittswert von 4,0 % p. a. liegen können. Bis zum Zeitpunkt der Veräußerung des Anlageobjekts und damit zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft sollen auf der Grundlage der Anlagestrategie und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft einschließlich der Veräußerungserlöse zusätzliche Auszahlungen an die Anleger geleistet werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung und der während der Laufzeit getätigten Auszahlungen an die Anleger insgesamt für diese eine Gesamtausschüttungsrendite (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern) in Höhe von 4,5% p. a. angestrebt wird. Siehe dazu die Ausführungen in Abschnitt 5.3 bzw. wichtige Hinweise in Abschnitt 6.3.1.

Angaben zur steuerlichen Behandlung der angestrebten Erträge auf Ebene der Fondsgesellschaft und der Anleger

Wichtiger Hinweis: Nachstehende Ausführungen und die exemplarische Berechnung beziehen sich ausschließlich auf Anleger, die als natürliche Person mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Anleger ihren Anteil an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten und diesen Anteil nicht fremdfinanzieren. Aufgrund der ausgeprägten Diversifikation hinsichtlich der Anzahl der Mieter, der unterschiedlichen Mietvertragslaufzeiten in dem Anlageobjekt und dem daher ungewissen zeitlichen bzw. betragsmäßigen Anfall von Kosten im Rahmen der Wiedervermietung, der sich möglicherweise ändernden Beteiligungsverhältnisse an der Objektgesellschaft und auch anderer nicht belastbar festlegbarer zukünftiger Ereignisse (z. B. Zeitpunkt und Größenordnung erforderlicher Investitionen in das Anlageobjekt) sowie teilweise weiterer vereinfachender Annahmen (bspw. dahingehend, dass die Beteiligung des Minderheitsgesellschafters negiert und daher lediglich eine Betrachtung dargestellt wird, als ob die Fondsgesellschaft 100 % der Anteile an der Objektgesellschaft hält) ist eine Projektion der steuerlichen Ergebnisse nicht sinnvoll möglich. Es ist daher mit materiellen Abweichungen in Bezug auf die unten dargestellten lediglich exemplarischen Werte zu rechnen. Insbesondere kann es zur Entstehung eines steuerpflichtigen Gewinns aus der Veräußerung der Immobilien auf Ebene der Anleger kommen, soweit die Fondsgesellschaft (sukzessive) Anteile an der Objektgesellschaft vom Minderheitsgesellschafter hinzuerwirbt; dies ist nachfolgend aus Vereinfachungsgründen nicht reflektiert.

Steuerliche Einkunftsart

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

Steuerliches Ergebnis

Die Objektgesellschaft und die Fondsgesellschaft unterliegen als steuerlich transparente Personengesellschaften selbst nicht der Einkommensteuer. Eine Besteuerung der Einkünfte erfolgt konzeptionsgemäß ausschließlich auf Ebene der Anleger. Die dem Anleger anteilig zugerechneten Einkünfte unterliegen der individuellen Steuerbelastung des Anlegers. Details zur steuerlichen Belastung der Erträge auf der Ebene des einzelnen Anlegers können daher nicht dargelegt werden. Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sollte sich konzeptgemäß auf Basis unverbindlicher kalkulatorischer Planwerte der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum der ersten rd. zehn Jahre (2022 bis 2031) auf durchschnittlich rd. 0,013 % des Beteiligungsbetrags (ohne Ausgabeaufschlag) p. a. bewegen. Für Zeiträume danach sind aufgrund der Länge des Betrachtungszeitraums keine angemessenen Prognoseannahmen hierzu mehr möglich.

Dies bedeutet in einer exemplarischen und rein indikativen Betrachtung, dass bei einem angenommenen Steuersatz von 42 % zzgl. des maximalen Solidaritätszuschlags in dem vorstehend dargelegten Zeitraum Steuern in Höhe von durchschnittlich ca. 0,006 % p. a. zu entrichten wären, was bei einer Auszahlung von 4,00 % vor Steuern zu einer Auszahlung von ca. 3,99 % p. a. nach Steuern führen würde. Etwaige kirchensteuerliche Effekte sind dabei nicht berücksichtigt. Es ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Werte von diesen Kalkulationswerten erheblich abweichen. Dies gilt insbesondere sofern die Finanzverwaltung das steuerliche Konzept anders als erwartet beurteilt oder es zu Rechtsänderungen kommt.

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

Zur steuerlichen Behandlung der Einnahmen bzw. Erträge und der Auszahlungen (Ausschüttungen / Entnahmen) im Rahmen der Fondsbeteiligung (einschließlich der Details zu den auf Fondsebene bzw. auf Anlegerebene anfallenden Steuern und zu den entsprechenden steuerlichen Verfahren) siehe in diesem Verkaufsprospekt unter Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ und zu wichtigen Hinweisen hierzu unter Abschnitt 6.3.5.

9.2 INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN (PROGNOSE)

Um dem interessierten Anleger eine durchgreifende wirtschaftliche Betrachtung zu ermöglichen und damit die Übersichtlichkeit und Klarheit zu gewährleisten, wurde der nachfolgend abgebildete Investitions- und Finanzierungsplan in konsolidierter Weise unter Beachtung der Ebene der Fonds- und der Objektgesellschaft sowie des Anlageobjekts dargestellt. Die Darstellung beinhaltet gemäß § 269 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 KAGB die geschätzten Gesamtkosten des Anlageobjekts in einer Aufgliederung, in der insbesondere die geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die sonstigen geschätzten Kosten ausgewiesen werden und in der die geplante Finanzierung in einer Gliederung dargestellt ist, die Eigen- und Fremdmittel gesondert ausweist. Zu den Konditionen und Fälligkeiten bzw. in welchem Umfang und von wem diese bereits verbindlich zugesagt sind, siehe Abschnitt 5.6.4 bzw. Abschnitt 7 (für die dargestellten Eigenmittel bzw. die entsprechende Eigenkapital-Zwischenfinanzierung) bzw. Abschnitt 5.6.3 (für die dargestellten Fremdmittel). Die einzelnen Positionen beruhen auf geschlossenen Verträgen (insbesondere dem abgeschlossenen Kaufvertrag für das Anlageobjekt) und bereits geleisteten Zahlungen, aber teilweise auch auf unverbindlichen Schätzungen und auf Erfahrungswerten der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten des prognostizierten Investitions- und Finanzierungsplans sind zu erwarten und wirken sich auf die Liquidität der Fonds- bzw. Objektgesellschaft 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 Position Anschaffungs- und Herstellungskosten setzt sich aus dem Kaufpreis für das Anlageobjekt, sowie den Nebenkosten, u. a. für die Grunderwerbsteuer, das Registergericht, den Notar, für Rechts- und Steuerberatung, für Bewertung, für technische Prüfung, für sofortige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, für sonstige Prüfungs- und Gründungkosten der Objekt- bzw. Fondsgesellschaft zusammen.

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

	in Euro	in % der Gesamtinvestition
Anschaffungs- und Herstellungskosten	**92.318.771**	**88,1 %**
Kaufpreis	87.085.725	83,1 %
Anschaffungsnebenkosten	5.233.046	5,0 %
Ausgabeaufschlag und Initialkosten	**8.661.740**	**8,3 %**
Objektaufbereitung	103.040	0,1 %
Platzierungsgarantie	256.150	0,2 %
Finanzierungsvermittlung	3.948.000	3,8 %
Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	4.354.550	4,2 %
Finanzierungskosten	**512.300**	**0,5 %**
Liquiditätsreserve	**3.328.689**	**3,2 %**
Gesamtinvestition	**104.821.500**	**100,0 %**
Eigenkapital	**53.821.500**	**51,3 %**
davon Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag (inkl. Gründungskommanditist)	53.811.500	51,3 %
Fremdkapital	**51.000.000**	**48,7 %**
Gesamtfinanzierung	**104.821.500**	**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. Um eine durchgreifende wirtschaftliche Betrachtung zu ermöglichen und damit die Übersichtlichkeit und Klarheit zu gewährleisten, wurde die Betrachtung in konsolidierter Weise unter Beachtung der Ebene der Fonds- und der Objektgesellschaft sowie der Anlageobjekte dargestellt. Teilweise handelt es sich um Schätzwerte bzw. um gerundete Werte. Im Zuge der vereinfachten Darstellung wurde der verbleibende Anteil des Minderheitsgesellschafters an der Objektgesellschaft nicht berücksichtigt und nicht separat ausgewiesen (siehe zur Beteiligung Abschnitt 5.2.2). Der Anteil des Gründungskommanditisten an der Fondsgesellschaft wurde ebenfalls im Sinne einer einfachen und klaren bzw. verständlicheren Darstellung nicht separat ausgewiesen.

9.2.2 Erläuterung der Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten

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

9.2.3 Erläuterung der Finanzierungskosten

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

9.2.4 Erläuterung der Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve dient konzeptgemäß einerseits und insbesondere zur Deckung von Umbau- und Vermietungskosten und Instandhaltungs- und Investitionskosten (sog.

„Instandhaltungs- und Investitionsrücklage“) sowie andererseits zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen bzw. für unvorhergesehene Ausgaben während der Investitionsphase und der Laufzeit der Fondsgesellschaft.

9.2.5 Erläuterung des Eigen- und Fremdkapitals

Die Fondsgesellschaft und damit mittelbar die Objektgesellschaft deckt einen Teil ihres Finanzierungsbedarfs über das Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag sowie einen weiteren Teil über Fremdkapital, das direkt auf Ebene der Objektgesellschaft aufgenommen und valutiert wird. Auf der Ebene der Fondsgesellschaft ist derzeit nur das Eigenkapital vorhanden, welches durch den Gründungsgesellschafter, die Kapitalverwaltungsgesellschaft, eingebracht wurde. Es ist im Rahmen der Kapitalerhöhung vorgesehen, ein Emissionskapital in Höhe von 51.230.000 Euro (zzgl. des Ausgabeaufschlags) einzuwerben und damit das Eigenkapital auf der Ebene der Fondsgesellschaft entsprechend zu erhöhen. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des einzuwerbenden Emissionskapitals und wird von der Fondsgesellschaft vollständig für dessen Vermittlung verwendet. Da die Nettoeinnahmen aus der Platzierung des Emissionskapitals alleine für den mittelbaren Erwerb des Anlageobjekts und zur Deckung der sonstigen Kosten nicht ausreichen, nimmt die Objektgesellschaft konzeptionsgemäß Fremdkapital in Form von langfristigen Darlehen in Höhe von anfänglich 51.000.000 Euro auf. Die Konditionen und die Fälligkeit sowie weitere relevante Details für diese Darlehen ergeben sich aus Abschnitt 5.6.3.

Die Gesamtinvestition wird während der Platzierungsfrist zunächst teilweise durch ein zusätzliches kurzfristiges Darlehen in Höhe von bis zu 43.000.000 Euro auf der Ebene der Fondsgesellschaft zwischenfinanziert. Diese Eigenkapital-Zwischenfinanzierung soll sukzessive durch die Kapitaleinlagen der beitretenden Anleger zurückgeführt werden. Die Konditionen und die Fälligkeit sowie weitere relevante Details für diese Zwischenfinanzierungsmittel ergeben sich aus Abschnitt 5.6.4.

9.3 MASSNAHMEN FÜR DIE VORNAHME VON ZAHLUNGEN AN DIE ANLEGER

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

9.4 BISHERIGE WERTENTWICKLUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Eine historische Wertentwicklung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht angegeben werden, da noch keine ausreichende Datenhistorie vorliegt, um eine Wertentwicklung in der Vergangenheit in für den Anleger nützlicher Weise zu präsentieren. Die Fondsgesellschaft wurde erst mit mittelbarem Erwerb des Anlageobjekts im Dezember 2021 wirtschaftlich aktiv. Angaben zur Wertentwicklung werden jedoch – sobald dies möglich ist – im Rahmen der Jahresberichte bzw. während der Platzierungsfrist u. a. 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 veröffentlichten Rechtsprechung und der veröffentlichten Auffassung der Finanzverwaltung sowie der einschlägigen Fachliteratur. Vorgeschlagene Gesetzesänderungen, die nicht bereits vom Deutschen Bundestag beschlossen wurden, nicht veröffentlichte Rechtsprechung 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 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 6.3.5 „Steuerliche Risiken“ gelesen und verstanden haben.

Die Darstellung in diesem Abschnitt gilt nur für Anleger, die in Deutschland als natürliche Personen unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind, ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft im steuerlichen Privatvermögen halten und die den Erwerb ihres Anteils nicht fremdfinanzieren sowie nicht am Zweitmarkt erworben haben. Der Anbieter rät ausdrücklich von einer Fremdfinanzierung des Erwerbs ab (vgl. zu den steuerlichen Risiken einer Fremdfinanzierung des Erwerbs die Ausführungen in Abschnitt 6.3.5). Die nachstehend beschriebenen steuerlichen Konsequenzen aus dem Beteiligungsangebot können nicht oder in abweichender Form eintreten, wenn die Beteiligung von Personen gehalten wird, die ein oder mehrere der vorgenannten Merkmale nicht in eigener Person verwirklichen.

Die Ausführungen geben die für den Anleger wesentlichen steuerlichen Folgen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft wieder. Die (wesentlichen) steuerlichen Konsequenzen des Erwerbs, des Haltens und einer Verfügung über den Anteil an der Fondsgesellschaft sind aber stets abhängig von den individuellen Verhältnissen des einzelnen Anlegers. Eine umfassende Behandlung sämtlicher steuerrelevanter Auswirkungen auf den Anleger setzt daher die vollständige 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. Der Anbieter empfiehlt daher 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 und der Objektgesellschaft

Sowohl die Fondsgesellschaft als auch die Objektgesellschaft stellen transparente Personengesellschaften dar, die für körperschaft- bzw. einkommensteuerliche Zwecke selbst nicht als Steuersubjekte angesehen werden. Vielmehr werden deren Vermögensgegenstände – vorliegend die Immobilie bzw. die Beteiligung sowie die Anlage der Liquiditätsreserve – nach § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO direkt dem Anleger entsprechend seiner direkten bzw. indirekten Beteiligung zugeordnet. Die von der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft 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 dem Anleger nach seinen 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 Verkehrsteuern und anderer Realsteuern, mithin der Grunderwerb-, Umsatz- und Grundsteuer sowie – sofern relevant (vgl. unten) – der Gewerbesteuer. Bei diesen sind – mit Ausnahme von der Grundsteuer – sowohl die Fondsgesellschaft als auch die Objektgesellschaft selbst Steuersubjekt und sind damit für die betreffenden Steuerarten ggf. zahlungsverpflichtet. Für die Grundsteuer ist allein die Objektgesellschaft Steuersubjekt und zahlungsverpflichtet, wobei die Grundsteuer derzeit in der Regel keine endgültige wirtschaftliche Belastung der Objektgesellschaft darstellt, weil die Grundsteuer vorliegend mit Ausnahme des Mieters Easy Fit GmbH als Teil der Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden kann.

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 Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft). Ferner kann der Anleger jederzeit nach Ablauf der Platzierungsfrist spätestens aber ein (1) Jahr nach seinem Beitritt und unter Vorlage einer Handelsregistervollmacht gemäß § 30 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung als Kommanditist umwandeln (§ 9 Abs. 4 des Treuhandvertrags i. V. m. § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft). Dies hat zur Folge, dass der Treugeber das Geschehen jederzeit beherrscht und wirtschaftlich wie ein unmittelbar beteiligter Gesellschafter gestellt ist. Die Ausgestaltung des Treuhandverhältnisses genügt den Anforderungen des so genannten Treuhanderlasses (BMF-Schreiben vom 01.09.1994, IV B 3-S 2253a-15 / 94, BStBl. I 1994, 604), so dass das Treuhandverhältnis für Steuerzwecke anzuerkennen ist. Dies hat zur Folge, dass für steuerliche Zwecke der Anleger (Treugeber) selbst und nicht der Treuhänder Einkünfte aus der Vermögensanlage bezieht. Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird daher dem Anleger gemäß seiner Beteiligungsquote nach § 39 Abs. 2 Nr. 1 S. 2 AO unmittelbar zugerechnet.

10.2.3 Einkunftserzielungsabsicht

Um mit der Vermietungstätigkeit im Rahmen der Vermögensanlage keine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei zu begründen, muss nach Auffassung der Finanzverwaltung sowohl auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft als auch auf Anlegerebene die Absicht erkennbar sein, aus der wirtschaftlichen Betätigung bei Betrachtung der Gesamtdauer nachhaltig einen Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben (Totalüberschuss) zu erzielen (BMF-Schreiben vom 08.10.2004, IV C 3-S 2253-91 / 04, BStBl. I 2004, 933). Andernfalls würden Einkünfte dem nicht steuerbaren Bereich der privaten Vermögenssphäre zugeordnet (Liebhaberei) und Werbungskosten könnten nicht abgezogen und Verluste nicht geltend gemacht werden.

10.2.3.1 Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft

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

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

10.2.3.2 Ebene des Anlegers

Besteht auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft eine Einkunftserzielungsabsicht, indiziert diese gleichzeitig eine solche für den Anleger. Allerdings können in der Person des Anlegers Tatsachen oder Beweisanzeichen, welche die Erzielung eines Überschusses aus der gegenständlichen Beteiligung ausschließen, die Vermutung für eine Einkunftserzielungsabsicht auf Anlegerebene entfallen lassen. Solche Tatsachen und Beweisanzeichen können beispielsweise eine Fremdfinanzierung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft, die das Entstehen eines Totalüberschusses ausschließt, oder jährliche hohe Reisekosten im Zusammenhang mit der Vermögensanlage sein. Der Anbieter geht für Zwecke der Erläuterungen in diesem Verkaufsprospekt davon aus, dass Ausnahmefälle wie vorstehend beispielhaft ausgeführt auf Anlegerebene nicht vorliegen werden und deshalb von einer Einkunftserzielungsabsicht auszugehen ist.

10.3 BESTEUERUNG IN DER INVESTITIONSPHASE

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

10.3.1 Grunderwerbsteuer

Der von der Objektgesellschaft getätigte Erwerb der Immobilie unterlag der Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG.

Daneben kann der Erwerb von Anteilen oder die unmittelbare oder mittelbare Änderung des Gesellschafterbestands an einer immobilienhaltenden Personengesellschaft der Grunderwerbsteuerpflicht gemäß § 1 Abs. 2a S. 1 GrEStG unterliegen. Voraussetzung hierfür ist der mittelbare oder unmittelbare Übergang von mindestens 90 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter der Personengesellschaft innerhalb eines Zeitraums von zehn (10) Jahren.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung fällt grundsätzlich auch der Beitritt von Kommanditisten im Rahmen der Platzierungsphase eines geschlossenen Immobilienfonds in den Anwendungsbereich der vorgenannten Regelung. Durch den Beitritt der Anleger (über den Treuhandkommanditisten) zur Fondsgesellschaft wird jedoch keine Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 2a GrEStG ausgelöst, weil der Minderheitsgesellschafter gemäß dem Fondskonzept der Kapitalverwaltungsgesellschaft voraussichtlich fortlaufend mit 10,1 % an den festen Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I), die die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen der Objektgesellschaft begründen, beteiligt bleiben wird. Dem sollte auch der Umstand nicht entgegenstehen, dass dem Minderheitsgesellschafter seine Einlage gestundet wird, da der Zeitpunkt der Einlage unbeachtlich ist (Gleichlautende Ländererlasse vom 12. November 2018, BStBl. I 2018, 1314, Tz. 5.3). Auch scheidet ein Anfall von Grunderwerbsteuer aufgrund einer Anteilsvereinigung gemäß § 1 Abs. 3, 3a GrEStG aus, da sich planmäßig nicht mindestens 90 % der Anteile an der Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar in der Hand eines Erwerbers oder einer Erwerbergruppe vereinigen.

Sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft dies für zweckdienlich und unter Berücksichtigung der grunderwerbsteuerlichen Auswirkungen als sinnvoll erachtet, kann die Fondsgesellschaft nach geltendem Recht zu einem späteren Zeitpunkt die Beteiligung des Minderheitsgesellschafters an der Objektgesellschaft erwerben.

Nach dem im Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Recht ergäbe sich hierbei eine Grunderwerbsteuerbelastung wie folgt: Bei Erwerb der Anteile kommt es zu einer grunderwerbsteuerpflichtigen Vereinigung aller Anteile auf Ebene der Fondsgesellschaft. In diesem Fall würden nach Ablauf bestimmter Vorbehaltsfristen bei einem Hinzuerwerb einer Beteiligung von 10,1 % aber nur 10,1 % des jeweiligen Grundstückswerts der Grunderwerbsteuer unterliegen. Der Vorgang wird grunderwerbsteuerlich als Grundstücksübertragung von einer Gesamthand (Objektgesellschaft) auf eine andere Gesamthand (Fondsgesellschaft) behandelt, bei der Grunderwerbsteuer nach § 6 GrEStG insoweit nicht erhoben wird, als innerhalb eines Zeitraums von fünfzehn (15) Jahren vor und nach der Übertragung die gleichen Gesellschafter (Gesamthänder) beteiligt sind. Insoweit ist auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditist als Gesamthänder bzw. direkt und indirekt beteiligten Gesellschafter abzustellen, so dass nach § 6 GrEStG eine 89,9 %ige Freistellung greift. Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass die in diesem Fall entstehende Grunderwerbsteuer unter Zugrundelegung des im Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden 5 %igen Grunderwerbsteuersatzes bis zu 5 % von 10,1 %, also bis zu 0,505 % des (dann gültigen) Grundbesitzwertes betragen kann. Ein Erwerb der Beteiligung des Minderheitsgesellschafters an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren würde in voller Höhe Grunderwerbsteuer auslösen.

Die Freistellung käme jedoch nicht in Betracht, soweit im vorgenannten Zeitraum Anleger ihre Beteiligung nach § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft von einer Beteiligung als Treugeberkommanditist in eine direkte Beteiligung als Kommanditist umwandeln – die Anleger werden darauf hingewiesen, dass die hierdurch ggf. verursachte zusätzliche Grunderwerbsteuer vom jeweiligen Verursacher nach § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft zu tragen ist – oder ihre Beteiligung als Treugeberkommanditist verkaufen oder sonst übertragen. Gehen die Anteile des Minderheitsgesellschafters im Zuge der Anwachsung, d. h. infolge des Austritts aller Beteiligten aus der Objektgesellschaft außer der Fondsgesellschaft, über, verbleibt es bei der 10-Jährigen Vorbehaltsfrist für die 89,9 %ige Freistellung nach § 6 GrEStG, weil § 6 Abs. 4 Nr. 3 GrEStG auf die Anwachsung nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 S. 1 GrEStG keine Anwendung findet.

Zu den vorstehenden rechtlichen Ausführungen siehe die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.5 lit.(l).

10.3.2 Umsatzsteuer / Anlegerbeitritt

Der Beitritt des Anlegers zur Fondsgesellschaft unterliegt nicht der Umsatzsteuer.

10.4 BESTEUERUNG IN DER NUTZUNGSPHASE

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

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

10.4.1 Ertragsbesteuerung

10.4.1.1 Qualifikation der Einkünfte

Für die Besteuerung kommt es unter verschiedenen Aspekten darauf an, ob die Objektgesellschaft und / oder die Fondsgesellschaft eine gewerbliche oder eine vermögensverwaltende Tätigkeit ausübt.

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

Die langfristige Vermietung und Verpachtung der Immobilie durch die Objektgesellschaft stellt eine nur vermögensverwaltende Tätigkeit dar. Die Beteiligung der Fondsgesellschaft an der Objektgesellschaft vermittelt der Fondsgesellschaft daher keine gewerbliche Tätigkeit. Zudem ist die Fondsgesellschaft selbst nicht gewerblich tätig.

Weder die Fondsgesellschaft noch die Objektgesellschaft sind nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG gewerblich geprägt, da nicht der Komplementär oder Personen, die nicht Gesellschafter sind, geschäftsführungsbefugt sind, sondern ausschließlich der geschäftsführende Kommanditist zur Geschäftsführung berufen ist. Der Anleger erzielt mit der Vermietung und Verpachtung der Immobilie an die verschiedenen Mieter daher Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG.

Nach der BFH-Rechtsprechung (z. B. Urteile vom 31.05.2007, Az. IV R 17 / 05, BStBl. II 2007, 768, und vom 26.06.2007, Az. IV R 49 / 04, BStBl. II 2009, 289) liegt eine gewerbliche Tätigkeit auch dann vor, wenn ein Totalüberschuss nicht schon während der laufenden Nutzungsphase erzielt werden kann, sondern dieser erst durch die Veräußerung des Wirtschaftsgutes nach der beabsichtigten Nutzungsphase erwirtschaftet wird. Nach der Entscheidung des BFH vom 28. September 2017, Az. IV R 50 / 15, gelten diese Grundsätze auch für Immobilien. Dieser Auffassung hat sich nunmehr auch die Finanzverwaltung angeschlossen (BStBl. II 2018, 89). Da die gegenständliche Fondsgesellschaft bzw. Objektgesellschaft indes konzeptionsgemäß auf einen Totalüberschuss während der Nutzungsphase ausgerichtet ist, sollte sie von dieser Rechtsprechung unberührt bleiben, d. h. die vorstehende Rechtsprechung sollte vorliegend nicht zu einer gewerblichen Tätigkeit führen.

Neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung werden dem Anleger ggf. in geringem Umfang Zinseinkünfte aus der Anlage der Liquiditätsreserve vermittelt. Im Hinblick auf diese Zinseinkünfte ist unklar, ob diese einkommensteuerlich den der Abgeltungsteuer unterliegenden Einkünften aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG oder den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen sind. Nach dem Urteil des FG Berlin-Brandenburg (Urteil vom 06.01.2015, AZ 6 K 6190 / 12, EFG 2015, 815) liegt bei einem Fonds, der die Liquiditätsreserve vorrangig zur Aufrechterhaltung einer geordneten Vermietung und Verpachtung und lediglich nachrangig zur Erzielung von Zinseinkünften bereithält, der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Veranlassung in der Bereitstellung von ständig verfügbarer Liquidität und nicht in der Erzielung von Zinseinnahmen; die Zinseinnahmen gehörten folglich zu den Vermietungseinkünften.

Der Minderheitsgesellschafter wird voraussichtlich aufgrund der Stundung von Kapitalerhöhungsbeträgen ein negatives Kapitalkonto haben, das mit einem Zinssatz von 3,0 % p. a. verzinst wird. Die Zinsen gelten im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand und Ertrag, sie werden bei der Fondsgesellschaft nicht als Kapitalertrag, sondern im Rahmen der Ergebnisverteilung als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 S.1 Nr. 1 EStG erfasst.

Zu den vorstehenden rechtlichen Ausführungen siehe die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.5 lit.(c).

10.4.1.2 Einkunftsermittlung

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

Abziehbare Aufwendungen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung können sowohl auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft als auch auf Anlegerebene Werbungskosten entstehen. Erwachsen dem Anleger eigene Werbungskosten im Zusammenhang mit seinem Engagement an der Fondsgesellschaft (so genannte Sonderwerbungskosten), werden diese nach Mitteilung an die Fondsgesellschaft im Rahmen der Ergebnisermittlung erfasst und wirken sich ggf. steuermindernd auf den Ergebnisanteil des Anlegers aus. Eine Berücksichtigung dieser Aufwendungen in der persönlichen Einkommensteuererklärung des Anlegers ist nicht möglich.

Werbungskosten auf Gesellschaftsebene, die mit der Anschaffung der Immobilie nicht in konkretem Zusammenhang stehen und die keine Anschaffungsnebenkosten darstellen, können unter Beachtung des § 6e EStG unmittelbar von den erzielten Einnahmen abgezogen werden. Dazu zählen insbesondere die laufenden, nicht auf die Investitionsphase entfallenden Dienstleistungsvergütungen. Zu den sofort abzugsfähigen Werbungskosten gehören ebenfalls Aufwendungen für die in Anspruch genommene Fremdkapitalfinanzierung der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft, insbesondere die hierfür geleisteten Zinszahlungen.

Werden Aufwendungen als Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten qualifiziert, können diese nicht sofort einkommensmindernd abgezogen werden. Insbesondere wird der von der Objektgesellschaft gezahlte Kaufpreis für den Immobilienerwerb als Anschaffungskosten und die von der Objektgesellschaft geschuldete Grunderwerbsteuer als Anschaffungsnebenkosten aktiviert. Die aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten sind jeweils anteilig auf das Gebäude, die Außenanlagen sowie den Grund und Boden aufzuteilen. Soweit die Anschaffungskosten auf das Gebäude sowie die Außenanlagen als abnutzbares Wirtschaftsgut entfallen, können diese im Wege der jährlichen Absetzung für Abnutzung (AfA) der jeweiligen Immobilie einkommensmindernd als Werbungskosten berücksichtigt werden. Die jährliche AfA beträgt nach § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 lit. a) EStG zwei (2) % der Anschaffungskosten für das Gebäude. Zu den Anschaffungskosten können auch die Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Abwicklung des Projekts in der Investitionsphase anfallen, insbesondere die Erwerbsnebenkosten, Vergütungen für die Objektaufbereitung und Konzeption, Gebühren für die Vermittlung der Finanzierung oder des Erwerbs der Beteiligungen und Eigenkapitalvermittlungsgebühren gehören.

Abziehbare Aufwendungen bei den Einkünften aus Kapitalvermögen

Im Rahmen der Einkünfte aus Kapitalvermögen ist ein Abzug der tatsächlich angefallenen Werbungskosten nicht möglich. Der Steuerpflichtige kann lediglich den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von aktuell 801 Euro bzw. 1.602 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten insgesamt pro Veranlagungszeitraum als Werbungskosten geltend machen und von seinen gesamten Kapitaleinkünften – ggf. einschließlich der Zinsen aus der Anlage der Liquiditätsreserve – abziehen (§ 20 Abs. 9 EStG). Über diesen Betrag hinausgehende Ausgaben können, auch wenn sie tatsächlich geleistet wurden, nicht als Werbungskosten angesetzt werden.

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

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

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

Verlustverrechnungsbeschränkung nach § 15a EStG

Nach § 15a Abs. 1 S. 1 und § 21 Abs. 1 S. 2 EStG darf der einem Anleger zuzurechnende Anteil am Verlust der Fondsgesellschaft nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, soweit hierdurch ein negatives Kapitalkonto des Anlegers entsteht oder sich erhöht. Das bedeutet, dass der Anleger Verluste maximal in Höhe seiner

gezeichneten und geleisteten Pflichteinlage mit anderen positiven Einkünften verrechnen kann. Darüber hinausgehende Verluste kann der Anleger nur mit zukünftigen positiven Einkünften aus derselben Einkunftsquelle, d. h. seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft, ausgleichen.

Allgemeiner Verlustabzug gemäß § 10d EStG

Verluste, die bei der Ermittlung des Gesamtbetrags der Einkünfte nicht ausgeglichen werden, können nach § 10d Abs. 1 S. 1 EStG bis zu einem Betrag in Höhe von 1.000.000 Euro bzw. 2.000.000 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten vom Gesamtbetrag der Einkünfte des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums abgezogen werden (Verlustrücktrag). Für die Veranlagungszeiträume 2020 und 2021 wurde der maximal mögliche Verlustrücktrag auf 10.000.000 Euro bzw. bei zusammenveranlagten Ehegatten 20.000.000 Euro angehoben. 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 uneingeschränkt, darüber hinaus zu 60 % der diesen Betrag übersteigenden Summe ausgeglichen werden (Verlustvortrag).

10.4.1.3 Steuersatz

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen beim Anleger dessen individuellem Steuersatz. Der maximale Grenzsteuersatz der Einkommensteuer beträgt derzeit 45 % ab einem zu versteuernden Einkommen von 277.826 Euro für Ledige und 555.652 Euro für zusammenveranlagte Ehegatten. Auf die zu zahlende Einkommensteuer werden ggf. 5,5 % Solidaritätszuschlag erhoben. Durch das am 14. September 2019 beschlossene Gesetz zur Rückführung des Solidaritätszuschlags wurden die Freigrenzen zur Erhebung des Solidaritätszuschlags angehoben. Der Solidaritätszuschlag entfällt danach bis zu einer Einkommensteuer von 16.956 Euro bei einzelveranlagten Steuerpflichtigen bzw. 33.912 Euro bei zusammenveranlagten Steuerpflichtigen. An die jeweilige Freigrenze schließt sich eine „Milderungszone“ bis zur vollen Belastung mit 5,5 % an. Dies ist der Fall, wenn das Einkommen über 96.820 Euro (Alleinstehende) bzw. 193.641 Euro (Verheiratete) beträgt. Die Höhe des tatsächlich zu erhebenden Solidaritätszuschlags hängt damit von den individuellen Besteuerungsverhältnisses des Anlegers ab und ist durch den Anleger mit seinem persönlichen steuerlichen Berater zu bestimmen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen

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

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

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

Kirchensteuer

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

10.4.1.4 Keine Anwendung des Investmentsteuergesetzes

Die Fondsgesellschaft qualifiziert als so genannter „geschlossener Fonds“, welcher in Form einer Personengesellschaft organisiert ist. Daher findet gemäß § 1 Abs. 3

Nr. 2 Alt. 1 InvStG das Investmentsteuergesetz keine Anwendung. Die Besteuerung folgt mithin den allgemeinen, vorstehend dargestellten Besteuerungsprinzipien für Personengesellschaften.

10.4.2 Gewerbesteuer

Weder die Objektgesellschaft noch die Fondsgesellschaft unterhalten einen Gewerbebetrieb oder erzielen – auch nicht kraft gewerblicher Prägung - Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb. Gewerbesteuer sollte daher nicht anfallen. Zu den vorstehenden rechtlichen Ausführungen siehe die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.5 lit.(c).

10.4.3 Umsatzsteuer

Die Objektgesellschaft übt mit der Vermietung und Verpachtung der Immobilie eine unternehmerische Tätigkeit im Sinne des Umsatzsteuergesetzes aus. Die Vermietung von Immobilien stellt grundsätzlich eine von der Umsatzsteuer befreite sonstige Leistung dar, § 4 Nr. 12 lit. a) UStG. Die Objektgesellschaft ist jedoch gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 UStG berechtigt, auf die Steuerbefreiung zu verzichten und die Vermietung und Verpachtung der Umsatzsteuer zu unterwerfen, soweit die Mieter die Gebäudeflächen der Immobilie selbst für umsatzsteuerpflichtige Leistungen verwenden, d. h. solche Leistungen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Verwenden einige Mieter die Gebäudeflächen der Immobilie für umsatzsteuerpflichtige und andere Mieter für umsatzsteuerfreie Ausgangsumsätze, so ist eine Option zur Umsatzsteuer nur hinsichtlich der für umsatzsteuerpflichtige Umsätze genutzten Gebäudeflächen zulässig.

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

Die Fondsgesellschaft selbst ist als Holdinggesellschaft und nicht als Unternehmer zu qualifizieren. Sie ist damit nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt und somit grundsätzlich auch mit der ihr in Rechnung gestellten Umsatzsteuer belastet. Sofern das Vermögen der Objektgesellschaft auf die Fondsgesellschaft übergeht, gelten für die Fondsgesellschaft die Aussagen für die Objektgesellschaft entsprechend.

10.4.4 Grundsteuer

Die Objektgesellschaft hat auf die von ihr gehaltene Immobilie eine jährlich anfallende Grundsteuer zu entrichten, die aber im Regelfall von den jeweiligen Mietern im Rahmen der Mietnebenkosten getragen wird und deshalb die Objektgesellschaft im Ergebnis insofern nicht endgültig belastet.

10.4.5 Vermögensteuer

Eine Vermögensteuer wird in Deutschland derzeit nicht erhoben.

10.5 BESTEUERUNG IN DER DESINVESTITIONSPHASE

Im Zeitraum der Desinvestitionsphase erzielt der Anleger Veräußerungserlöse entweder aus dem Verkauf der Immobilie durch die Objektgesellschaft (oder ggf. durch die Fondsgesellschaft), aus dem Verkauf der Anteile an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft oder aus dem Verkauf des Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger selbst.

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

10.5.1 Ertragsbesteuerung

10.5.1.1 Privates Veräußerungsgeschäft

Die Veräußerung einer Immobilie ist gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG nicht steuerbar, wenn der Zeitraum zwischen der Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn (10) Jahre beträgt. Gebäude sind nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 S. 2 EStG einzubeziehen, soweit sie innerhalb dieses Zeitraums errichtet, ausgebaut oder erweitert werden. Für die Berechnung des maßgeblichen Zeitraums wird auf den Abschluss des obligatorischen Rechtsgeschäftes (z. B. der Kaufvertrag) abgestellt.

Erwirbt der Anleger eine Immobilie, wie in dem hier vorliegenden Fall, über eine vermögensverwaltende Fondsgesell-

schaft, ist nicht nur der Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie durch die Fondsgesellschaft, sondern ebenfalls der Zeitpunkt des Erwerbs des Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger zu beachten. Maßgeblich für die Fristbestimmung ist dabei das später eintretende Ereignis.

Die durch die Objektgesellschaft gehaltene Immobilie ist vorliegend von der Objektgesellschaft vor dem Beitritt der Anleger erworben worden. Aufgrund der in § 23 Abs. 1 S. 4 EStG angeordneten transparenten Betrachtungsweise der Fondsgesellschaft sowie der Objektgesellschaft für steuerliche Zwecke wird die Veräußerung der Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft der unmittelbaren (anteiligen) Übertragung der gehaltenen Wirtschaftsgüter und damit der Grundstücksveräußerung gleichgestellt. Wird somit konzeptionsgemäß die Immobilie durch die Objektgesellschaft (oder ggf. durch die Fondsgesellschaft), die Anteile an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft und auch der Anteil des Anlegers an der Fondsgesellschaft jeweils länger als zehn Jahre ab dem Zeitpunkt des Anteilserwerbs an der Fondsgesellschaft durch den Anleger gehalten, erfolgt nach der derzeit geltenden Rechtslage sowohl bei der Veräußerung der Immobilie als auch bei der Veräußerung der Anteile an der Objektgesellschaft und bei der Veräußerung des Anteils an der Fondsgesellschaft keine Besteuerung eines ggf. anfallenden Veräußerungsgewinns.

Beträgt der Zeitraum zwischen der Anschaffung eines Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger und der Veräußerung der Immobilie durch die Objektgesellschaft, der Anteile an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft oder der Veräußerung eines Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger nicht mehr als zehn (10) Jahre, ist insoweit der Gewinn aus der Veräußerung der Immobilie bzw. des Anteils an der Objektgesellschaft bzw. der Fondsgesellschaft nach § 22 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG als privates Veräußerungsgeschäft mit dem individuellen Steuersatz des Anlegers zu versteuern. Der Gewinn oder Verlust eines privaten Veräußerungsgeschäfts ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 EStG der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und den fortgeführten Anschaffungskosten und den Veräußerungskosten andererseits.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass im Fall des (sukzessiven) Erwerbs von Anteilen des Minderheitsgesellschafters an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft oder eines anderweitigen Ausscheidens des Minderheitsgesellschafters aus der Objektgesellschaft ein Erwerb von bis zu 10,1 % der Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt als dem Anteilserwerb an der Fondsgesellschaft durch den Anleger erfolgt, so dass in diesem Fall der maßgebliche Zeitraum von zehn (10) Jahren für diesen Anteil an der Immobilie erst zum späteren Zeitpunkt der Übertragung oder des anderweitigen Ausscheidens des Minderheitsgesellschafters beginnt. Insoweit kann es konzeptionsgemäß zur Entstehung eines teilweise steuerpflichtigen Gewinns aus der Veräußerung der Immobilie auf Ebene der Anleger kommen.

10.5.1.2 Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels

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

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

Allgemeines

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot wird bei einer angenommenen Haltedauer des Anteils an der Fondsge-

sellschaft und der Objektgesellschaft und der Immobilie für eine Zeitspanne von mehr als zehn (10) Jahren weder der Verkauf der Immobilie noch ggf. der Verkauf des Anteils an der Objektgesellschaft oder der Fondsgesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel mit den dargestellten Folgen begründen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung ist das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels regelmäßig nach der so genannten Drei-Objekt-Regel zu bestimmen (vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004, BStBl. I 2004, 434). Danach liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mit dem Erwerb oder der Errichtung oder Modernisierung eines Grundstücks mehr als drei Objekte mit Veräußerungsabsicht verkauft werden. Als Objekt in diesem Sinne sind dabei Grundstücke jeder Art, unabhängig von deren Größe, Wert oder Nutzungsart, sowie bebaut oder unbebaut anzusehen. Die Rechtsprechung fasst weiterhin zivilrechtlich selbständige Grundstücke als ein Objekt zusammen, sofern diese einheitlich genutzt werden und somit eine wirtschaftliche Einheit bilden (BFH-Urteil vom 03.08.2004, BStBl. II 2005, 35). Was eine wirtschaftliche Einheit ist, bestimmt sich gemäß § 2 Abs. 1 S. 3 BewG nach der Verkehrsauffassung, mithin vornehmlich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Dabei sind die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen (BFH-Urteil vom 03.03.1993, II R 32 / 89, BFH / NV 1993, 584). Der Anbieter geht davon aus, dass auf Ebene der Fondsgesellschaft lediglich ein Zählobjekt vorliegt (siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.5 „Steuerliche Risiken“, insbesondere Abschnitt 6.3.5 lit. (i)).

Ein enger zeitlicher Zusammenhang ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Zeitspanne zwischen dem Erwerb oder der Errichtung oder Modernisierung und dem Verkauf nicht mehr als fünf (5) Jahre beträgt. Nach Auffassung der Finanzverwaltung verlängert sich für Branchenkundige wie z. B. die Fondsgesellschaft der Beurteilungszeitraum auf bis zu zehn (10) Jahre. Dabei kommt der Anzahl der veräußerten Objekte aber lediglich eine indizielle Bedeutung zu, mit der Folge, dass umso eher von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen ist, desto kürzer der Zeitraum zwischen Erwerb und Veräußerung ist.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass im Fall eines etwaigen Hinzuerwerbs von Anteilen des Minderheitsgesellschafters an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft die Immobilie anteilig (entsprechend dem jeweils hinzuerworbenen Anteil am Vermögen der Objektgesellschaft) als zu einem späteren Zeitpunkt als dem Zeitpunkt des Anteilserwerbs an der Fondsgesellschaft durch den Anleger angesehen wird, so dass in diesem Fall der oben genannte Zeitraum für diesen Anteil an der Immobilie erst zu einem späteren Zeitpunkt beginnen könnte. Dadurch könnte sich der maßgebliche Betrachtungszeitraum verlängern.

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

- der Anleger zu mindestens 10 % an dem Kommanditkapital der Objektgesellschaft oder der Fondsgesellschaft direkt oder indirekt beteiligt ist oder
- der Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils mehr als 250.000 Euro beträgt oder
- der auf ihn entfallende anteilige Verkehrswert des Objekts bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 Euro beträgt.

Veräußerung der Immobilie durch die Fondsgesellschaft oder die Objektgesellschaft

Die Immobilienveräußerung innerhalb des vorstehend beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen. Veräußert die Objektgesellschaft (abweichend vom Konzept) die von ihr gehaltene Immobilie innerhalb des vorstehend beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs, sollte dies dennoch keinen gewerblichen Grundstückshandel begründen, weil lediglich ein Grundstück verkauft würde und die kurzfristige Immobilienveräußerung nicht den Gesellschaftszweck der Objektgesellschaft bildet. Dies sollte auch insoweit gelten, als Anteile an der Immobilie infolge des Hinzuerwerbs von Anteilen des Minderheitsgesellschafters zu einem späteren

Zeitpunkt als erworben gelten und daher innerhalb des engen zeitlichen Zusammenhangs erfolgen (zu den Risiken eines gewerblichen Grundstückshandels siehe die Ausführungen in dem Abschnitt 6.3.5 „Steuerliche Risiken“). Sofern der Anleger mit seiner (mittelbaren oder unmittelbaren) Beteiligung an der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft die vorstehend dargestellte Nichtaufgriffsgrenze überschreitet, würde ihm auch in diesem Fall maximal ein Zählobjekt im Sinne der Regel zugerechnet. Er würde damit nur dann einen gewerblichen Grundstückshandel mit den dargestellten Folgen begründen, wenn er weitere Immobilienverkäufe aus seinem Privatvermögen vornimmt oder ihm weitere Zählobjekte etwa aus anderen Gesellschaftsbeteiligungen zugerechnet werden.

Veräußert die Fondsgesellschaft ihre Anteile an der Objektgesellschaft, kommt dies einer unmittelbaren Veräußerung der Immobilie durch die Objektgesellschaft gleich; die vorstehenden Ausführungen gelten entsprechend.

Veräußerung des Anteils an der Fondsgesellschaft
Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs, wird dies wie eine unmittelbare Übertragung der gehaltenen Vermögensgegenstände betrachtet. Dem Anleger wird daher die Anzahl der von der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft gehaltenen Objekte zugerechnet, wenn

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

Ein Anleger kann folglich bei Veräußerung seines Anteils an der Fondsgesellschaft ggf. zusammen mit weiteren Objektveräußerungen bzw. Objektzurechnungen einen gewerblichen Grundstückshandel mit den dargestellten Folgen begründen, wenn die Veräußerung in dem oben beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger oder des Objekts durch die Fondsgesellschaft oder die Objektgesellschaft erfolgt. In diesem Fall sind sämtliche Veräußerungsgewinne, die der Anleger beim Verkauf von Grundstücken aus seinem Privatvermögen erzielt, der Einkommen- und Gewerbesteuer zu unterwerfen. Dies gilt insbesondere auch für Grundstücke die der Anleger vor mehr als zehn (10) Jahren erworben hat.

10.5.1.3 Steuersatz

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

10.5.2 Grunderwerbsteuer

Der unmittelbare Verkauf der Immobilie durch die Objektgesellschaft unterliegt der Grunderwerbsteuer, welche aber üblicherweise von dem Käufer der Immobilie übernommen würde.

Die direkte oder indirekte Veräußerung von mindestens 90 % der Anteile an der Objektgesellschaft (Personengesellschaft) innerhalb eines Zeitraums von zehn (10) Jahren unterliegt nach zum Prospektaufstellungszeitpunkt geltendem Recht ebenfalls der Grunderwerbsteuer, die in diesem Fall von der Objektgesellschaft selbst geschuldet wird.

10.5.3 Umsatzsteuer

Der Verkauf der (vermieteten) Immobilie durch die Objektgesellschaft bzw. die Fondsgesellschaft sollte jeweils eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen darstellen. Anderenfalls wäre der Verkauf gemäß § 4 Nr. 9 lit. a) UStG von der Umsatzsteuer befreit. Die Fondsgesellschaft kann in diesem Fall bei der Übertragung ggf. gemäß § 9 Abs. 1 und 3 UStG auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten.

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

In gleicher Weise sollte die Fondsgesellschaft bei Veräußerung der Anteile an der Objektgesellschaft mangels Erfüllung der Unternehmereigenschaft bzw. mangels Zuordnung der Kommanditbeteiligung zum Unternehmensvermögen keinen steuerbaren Umsatz ausführen. Andernfalls wäre auch die Übertragung des Gesellschaftsanteils nach § 4 Nr. 8 lit. f) UStG von der Umsatzsteuer befreit.

10.6 STEUERVERANLAGUNG

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

Der ergangene Feststellungsbescheid ist für den Anleger bindend, soweit er für dessen steuerliche Verhältnisse von Bedeutung ist. Eine Anfechtung des individuellen Steuerbescheids des Anlegers kann ohne eine vorherige Anfechtung des Feststellungsbescheids nicht erfolgen. Eine ggf. mögliche Versteuerung der anteiligen Kapitalerträge mit der tariflichen Einkommensteuer kann nur im Rahmen der individuellen Veranlagung des Anlegers auf Antrag erfolgen. Der Fondsgesellschaft kann bezüglich der anteiligen Kapitalerträge kein Freistellungsauftrag durch den Anleger erteilt werden.

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

10.7 ERBSCHAFT- UND 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- bzw. Schenkungsteuer.

10.7.1 Persönliche Steuerpflicht

Die unbeschränkte Steuerpflicht des Übertragungsvorgangs tritt ein, wenn der Erblasser, der Schenker oder der Erwerber zum Zeitpunkt des Todes oder der Ausführung der Schenkung seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hat oder deutscher Staatsangehöriger ist, der sich nicht länger als fünf (5) Jahre andauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne in Deutschland einen Wohnsitz zu haben. Beschränkt steuerpflichtig sind Übertragungsvorgänge durch Erbschaft oder Schenkung von deutschem Grundbesitz; hierbei wird durch den Anteil an der Fondsgesellschaft auf die Immobilie durchgeschaut.

10.7.2 Gemischte Schenkung

Wird der Anteil an der Fondsgesellschaft im Wege einer Schenkung übertragen und hat die Fondsgesellschaft oder die Objektgesellschaft zum Zeitpunkt der Übertragung Verbindlichkeiten oder übernimmt der Erwerber Verbindlichkeiten des Schenkers, liegt eine sogenannte gemischte Schenkung vor. Für ertragsteuerliche Zwecke ist der zugewendete Anteil deshalb in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Anteil aufzuteilen. Der entgeltliche Teil entspricht bei dieser (ertragsteuerlichen) Betrachtung dem Verhältnis der Verbindlichkeiten zum Verkehrswert der Immobilie. Der unentgeltliche Anteil besteht aus dem steuerlichen Grundbesitzwert der Immobilie abzüglich der Verbindlichkeiten. Die der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer unterliegende steuerpflichtige Bereicherung entspricht dem ertragsteuerlich unentgeltlichen Teil, während der entgeltliche Teil den allgemeinen ertragsteuerlichen Vorschriften unterliegt und insoweit ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft darstellen kann.

10.7.3 Bewertung des Vermögenswerts

Im Fall der erbschaft- oder schenkungsteuerpflichtigen 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, S. 658). Die früher von der Finanzverwaltung vertretene gegenteilige Auffassung, wonach bei einer treugeberisch gehaltenen Beteiligung nicht das mittelbar gehaltene Wirtschaftsgut, sondern der schuldrechtliche Herausgabeanspruch gegen den Treuhänder zu bewerten sei, wurde mit dem genannten Erlass aufgegeben. Zwischenzeitlich haben u. a. die Bundesländer Baden-Württemberg und Hessen gleichlautende Erlasse veröffentlicht.

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

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

Die Höhe der Steuerbelastung hängt wesentlich vom Verwandtschaftsverhältnis zwischen dem Schenker / Erblasser und dem Beschenkten / Erben ab, da sich sowohl ein anwendbarer Freibetrag als auch der anwendbare Steuersatz nach dem Verwandtschaftsverhältnis richtet. 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 ist der Freibetrag anteilig, soweit er auf das der Besteuerung unterliegende Inlandsvermögen entfällt, zu gewähren.

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 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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
Balanstraße 69 b
81541 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft die Leistungserbringung durch die INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft.

b) Datenschutz

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Überwachung der Umsetzung der datenschutzrechtlichen Vorgaben auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen. Der Datenschutzbeauftragte der Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 Satz 2 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
Mendelssohnstraße 87
60325 Frankfurt am Main

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

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

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

PATRIZIA Deutschland GmbH
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg

unterstützen lassen.

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

Auch für das Assetmanagement der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft verwalteten Vermögensgegenstände greift die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf die Organisationseinheit „Assetmanagement“ bei der PATRIZIA Deutschland GmbH zurück, die auf die Betreuung aller relevanten Nutzungsarten in der Assetklasse „Immobilien“ ausgerichtet ist.

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

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

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

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

Mit der Auslagerung von Tätigkeiten an Dritte können auch Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch den Einbezug von Dritten ergeben. Siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 5.9 bzw. Abschnitt 6.3, insbesondere Abschnitt 6.3.1 lit. c) und Abschnitt 6.3.4 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft wird weiterhin Dienstleistungen durch die PATRIZIA AG im Bereich der Personalverwaltung, der Innenorganisation und des Beschaffungswesens, dem Bereich Rechtsabteilung, dem Bereich Immobilienresearch und -consulting, für das Marketing, die Finanzierungsberatung sowie für regulatorische und steuerliche Beratung erhalten.

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

Weiterhin wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft Beratungs- und Koordinationsdienstleistungen im Bereich der externen Bewertung vom Bereich „Real Estate Valuation“ der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH empfangen.

Wichtiger Hinweis: Durch Änderungen diverser und heute noch nicht bekannter Art, beispielsweise bezüglich der Arbeitsorganisation oder der Beratungsanforderungen auf der Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft, können sich – im zulässigen Umfang und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – zukünftig jederzeit Änderungen zu vorstehenden Ausführungen ergeben, d. h. es kann zu weiteren Beauftragungen von Dienstleistern durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft kommen, die vorstehend nicht aufgeführt sind.

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

Mit der Beauftragung von Dienstleistungen an Dritte können auch Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch den Einbezug von Dritten ergeben. Siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 5.9 bzw. Abschnitt 6.3, insbesondere Abschnitt 6.3.1 lit. c) und Abschnitt 6.3.4 lit. g).

12. BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

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

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

- als pdf-Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft (www.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.

Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft sind zu üblichen Geschäftszeiten wahlweise in Papierform, auf einem sonstigen dauerhaften Datenträger (z. B. in CD-Form) oder als pdf-Dokument (z. B. per E-Mail oder als Download über die Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft, www.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 stellenden 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 versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen ihm in gedruckter Form zugesandt werden. Dieser Wunsch ist in der Beitrittsvereinbarung oder nach Beitritt schriftlich der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft mitzuteilen.

12.4 ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES DER FONDSGESELLSCHAFT

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr und endet bis zur Auflösung der Fondsgesellschaft jeweils am 31.12. eines jeden Kalenderjahres. Das Jahr 2022 ist das erste Geschäftsjahr als Fondsgesellschaft nach deren Auflage (Details siehe Abschnitt 1.1).

12.5 ABSCHLUSSPRÜFER DER FONDSGESELLSCHAFT

Mit der Prüfung der Fondsgesellschaft und des Jahresberichts wird für das erste Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Ganghoferstr. 29 in 80339 München beauftragt.

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

13. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Die Fondsgesellschaft endet ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2037 und ist nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und ist abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn, die Gesellschafter beschließen etwas anderes. Die Fondsgesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder mit Ablauf des 31.12.2022, falls der Erwerb des Anlageobjekts bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjekts, oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjekts (siehe § 25 des als Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft).

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. 2 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 oder die Gesellschafter die Bestellung eines anderen Liquidators beschließen.

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 Fremdverwaltungsvertrags zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Fondsgesellschaft 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 zur Identität des Anbieters einschließlich des öffentlichen Unternehmensregisters, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 1 EGBGB)

14.1.1.1 Fondsgesellschaft

PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Sitz: Augsburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg (HRA 20734)
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)

WS Beteiligungs GmbH
Sitz: München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 153918)
Gesetzliche Vertreter: Christian Berger, Jana Hanrieder;
Ladungsfähige Anschrift: Horemansstraße 28, 80636 München

14.1.1.3 Geschäftsführer der Fondsgesellschaft (geschäftsführender Kommanditist)

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

14.1.1.4 Treuhandkommanditist

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

14.1.1.5 Kapitalverwaltungsgesellschaft, Initiator des Beteiligungsangebots, Anbieter, Vertreter

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

14.1.2 Informationen zur Hauptgeschäftstätigkeit des Anbieters und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 2 EGBGB)

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH betreibt die ihr als Kapitalverwaltungsgesellschaft erlaubten Geschäfte und unterliegt der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

14.1.3 Informationen zur Identität von Anlageberater / Vermittler als anderen gewerblich tätigen Personen als dem Anbieter, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, und die Eigenschaft, in der diese Person gegenüber dem Verbraucher tätig wird (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 3 EGBGB)

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.

14.1.4 Informationen zur ladungsfähige Anschrift des Unternehmers und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen diesem, seinem Vertreter oder einer anderen gewerblich tätigen Person und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 4 EGBGB)

Die ladungsfähigen Anschriften in Bezug auf die Anbieterin, die Fondsgesellschaft und ihre Gesellschafter sowie die ihrer jeweiligen Vertretungsberechtigten sind bereits unter 14.1.1 genannt.

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

14.1.5. Informationen zu den wesentlichen Merkmalen der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 5 EGBGB)

14.1.5.1 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.

14.1.5.2 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, 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.

14.1.5.3 Laufzeit des Treuhandvertrags / Dauer der Fondsgesellschaft / Kündigung

Die Fondsgesellschaft endet zum Ablauf des 31.12.2037, 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 6.3.4 lit. f).

14.1.5.4 Beitrittsgrundlage / Vertragsverhältnisse

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.

14.1.6 Informationen zu dem Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 6 EGBGB)

14.1.6.1 Beteiligungsbetrag

Der Mindestbeteiligungsbetrag jedes künftig beitretenden Anlegers muss 10.000 Euro betragen; höhere Beteiligungsbeträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein; die Anleger haben den Nominalbetrag der übernommenen Pflichteinlage (gezeichneter Beteiligungsbetrag) zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 5 % des gezeichneten Beteiligungsbetrags als Erwerbspreis (Ausgabepreis) zu zahlen.

14.1.6.2 Vom Anleger zu entrichtender Gesamtbetrag zum Erwerb der Beteiligung

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

14.1.7 Zusätzlich anfallende Kosten sowie Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 7 EGBGB)

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. Auf Ebene des Anlegers können Steuern anfallen, deren Art und Höhe sich an den individuellen steuerlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers bemisst (beispielsweise Einkommensteuer nebst ggf. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer, Kapitalertragssteuer). Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft und zur steuerlichen Abwicklung finden sich grundsätzlich im vorliegenden Verkaufsprospekt, insbesondere in Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“, wobei mögliche steuerliche Risiken in Abschnitt 6.3.5 „Steuerliche Risiken“ dargestellt sind.

14.1.8 Spezielle Risiken (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 8 EGBGB)

Die speziellen Risiken der Beteiligung sind in Abschnitt 6 des Verkaufsprospekts beschrieben. Für nähere Einzelheiten wird auf diese Informationen verwiesen.

14.1.9 Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, beispielsweise die Gültigkeitsdauer befristeter Angebote, insbesondere hinsichtlich des Preises (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 9 EGBGB)

Die den Anlegern zur Verfügung gestellten Informationen, insbesondere der vorliegende Verkaufsprospekt „PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt“, gelten bis zur Mitteilung von Änderungen.

14.1.10 Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 10 EGBGB)

14.1.10.1 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. Die Zahlung hat in Euro vollständig und ohne Abzug sowie kosten- und spesenfrei für

die Fondsgesellschaft durch Anweisung von einem in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union geführten Bankkonto zu erfolgen. 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).

14.1.10.2 Beitritt eines Anlegers

Durch seinen Beitritt erwirbt der Anleger die mittelbare Beteiligung über den Treuhandkommanditisten als Treugeber an der Fondsgesellschaft nach Maßgabe des Treuhandvertrags, der Beitrittsvereinbarung, 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.

14.1.10.3 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 im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft 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.

14.1.11 Spezifische zusätzlichen Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat, wenn solche zusätzlichen Kosten durch den Unternehmer in Rechnung gestellt werden (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 11 EGBGB)

Spezifische zusätzliche Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat werden nicht in Rechnung gestellt.

14.1.12 Informationen zum Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Falle des Widerrufs nach § 357a des Bürgerlichen Gesetzbuchs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 12 EGBGB)

Sollte der Anleger als Verbraucher seine Beitrittsvereinbarung als Fernabsatzvertrag oder unter bestimmten Umständen außerhalb von Geschäftsräumen seines Anlageberaters / Vermittlers geschlossenen haben, steht ihm ggf. das gesetzliche Recht zu, binnen der gesetzlichen Frist seine im Rahmen der Beitrittsvereinbarung abgegebene Willenserklärung zum Abschluss des Treuhandvertrags und der damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte ohne Angabe von Gründen zu widerrufen.

Der Widerruf ist zu richten an:

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg
Telefax: +49 821 50910-550
E-Mail: anleger.grundinvest@patrizia.ag

Wegen der Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere zu den Widerrufsfristen und den Rechtsfolgen, wird in diesen Fällen auf die „Widerrufsbelehrung" in der Beitrittserklärung verwiesen.

14.1.13 Mindestlaufzeit des Vertrags, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 13 EGBGB)

Die Fondsgesellschaft endet zum Ablauf des 31.12.2037, 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 Treuhandvertrages besteht nicht.

14.1.14 Vertragliche Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 14 EGBGB)

Vertragliche Kündigungsbedingungen im Sinne des Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 14 EGBG bestehen nicht.

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 6.3.4 lit. f).

14.1.15 Informationen über die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 15 EGBGB)

Der vorvertraglichen Kontaktaufnahme zu einem potenziellen Anleger wird das Recht der Bundesrepublik Deutschland zugrunde gelegt.

14.1.16 Informationen über die Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht / Gerichtsstand (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 16 EGBGB)

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.

14.1.17 Sprachen, in welchen die Vertragsbedingungen und die in dieser Vorschrift genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in welchen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 17 EGBGB)

Alle Vertragsbedingungen sowie die hier zur Verfügung gestellten Vorabinformationen liegen ausschließlich in deutscher Sprache vor.

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

14.1.18 Informationen darüber ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und ggf. dessen Zugangsvoraussetzungen (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 18 EGBGB)

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 EMail 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 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
Tel.: 069 / 9566 3232
Fax: 069 / 709090 9901
schlichtung@bundesbank.de
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 61 02 69
10924 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 EMail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Es ist möglich, sich im Verfahren vertreten zu lassen.

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.

14.1.19 Informationen über das Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen, die weder unter die Richtlinie 2014 / 49 / EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Einlagensicherungssysteme (ABl. L 173 vom 12.6.2014, S. 149; L 212 vom 18.7.2014, S. 47; L 309 vom 30.10.2014, S. 37) noch unter die Richtlinie 97 / 9 / EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger (ABl. L 84 vom 26.3.1997, S. 22) fallen (Artikel 246b § 1 Abs. 1 Nr. 19 EGBGB)

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

14.2 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.

15. ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

Stand 15. November 2021

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen
den Anlegern und der

PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co.
geschlossene Investment-KG
mit Sitz in 86150 Augsburg, Fuggerstraße 26
(nachstehend **„Gesellschaft“** oder
„geschlossener Publikums-AIF“ genannt)

extern verwaltet durch die

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
mit Sitz in 86150 Augsburg, Fuggerstraße 26
(nachstehend **„Kapitalverwaltungsgesellschaft“** genannt)

für den von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen Publikums-AIF,

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1 Zulässige Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

a) Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (**„KAGB“**),

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

c) Vermögensgegenstände nach §§ 193 bis 195 KABG (§ 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB).

§ 2 Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

(1) Die Gesellschaft investiert mittelbar über eine Gesellschaft im Sinne von § 1 lit. b) in eine Immobilie in Heidelberg (**„Anlageobjekt“**), welche langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll.

Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um eine gemischt genutzte Immobilie mit Büro-, Freizeit- und Laborflächen sowie einer Tiefgarage aus den Baujahren 1992 / 93. Das Anlageobjekt liegt auf einem rd. 13.507 m² großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Heidelberg des Amtsgerichts Mannheim, Blatt 30486, mit der Adresse Speyerer Straße 4 und 6, 69115 Heidelberg. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet.

Der Investitionsprozess der Gesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. a) bzw. b) ist nach dem Erwerb des Anlageobjekts abgeschlossen. In Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. c) darf die Gesellschaft nach Ablauf der Beitrittsphase von Anlegern und während der Vermietungsphase für Vermögensgegenstände gemäß § 1 lit. a) bzw. b) max. 25 Prozent des investierten Kapitals halten.

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

§ 3 Kreditaufnahme (Leverage) und Belastung

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

(2) Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtverhältnissen, 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 Rechtverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

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

§ 4 Derivate

Die Gesellschaft darf Derivategeschäfte nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Die Gesellschaft wird keine Gesamtrendite-Swaps gemäß der Verordnung (EU) Nr. 2015 / 2365 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648 / 2012 eingehen.

ANTEILSKLASSEN

§ 5 Anteilsklassen

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

AUSGABEPREIS UND KOSTEN

§ 6 Ausgabepreis, Mindestzeichnungssumme, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

(1) Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 Euro (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 16,13 Prozent des Ausgabepreises. Dies entspricht 16,94 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 11,94 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 0,85 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Dabei beträgt die Mindestvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und des Komplementärs für den Zeitraum von 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage mindestens 1.294.125 Euro.

Daneben kann eine Transaktionsvergütung nach Nr. (7) sowie 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 Berechnungsstichtag 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 0,8130 Prozent der Bemessungsgrundlage. Dabei beträgt die Mindestvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum von 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage mindestens 1.249.500 Euro. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält als Liquidator der Gesellschaft während des Liquidationszeitraums maximal eine Vergütung in Höhe von bis zu 416.500 Euro p. a.

b) Der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär) der Gesellschaft erhält eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von bis zu 0,037 Prozent der Bemessungsgrundlage, maximal jedoch 14.875 Euro. Dabei beträgt die Mindestvergütung des Komplementärs für den Zeitraum von 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage mindestens 44.625 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 Immobilien bzw. ggf. Objektgesellschaften entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);

vi. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;

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

viii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;

ix. Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die 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

a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes im Sinne von § 1 lit. a) und lit. b) keine zusätzliche Transaktionsgebühr. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Vergütung eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,5 % des (ggf. anteiligen) Verkaufspreises (Immobilienwertes) der zu veräußernden Immobilie. Diese Vergütung fällt auch an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft die jeweilige Immobilie für Rechnung der jeweiligen Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft direkt oder indirekt beteiligt ist, veräußert. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern, Abgaben und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen (z. B. Notar- und Registerkosten, Transfersteuern) belastet. Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

b) Der Gesellschaft bzw. ggf. ihren Objektgesellschaften werden die im Zusammenhang mit der Vermietung / Verpachtung, der Bebauung bzw. dem Umbau, der Instandsetzung und der Belastung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten, einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern, Abgaben und Gebühren, belastet. Diese Aufwendungen, einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern, Abgaben und Gebühren, können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

(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 Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.

b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer Gesamtausschüttungsrendite von 4,5 Prozent p. a. bezogen auf ihre geleistete Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) 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) Steuern

Insoweit nach aktueller Rechtslage Kosten für die Gesellschaft entstehen, berücksichtigen die genannten Beträge etwaige Umsatzsteuer auf der Basis der aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der Rechtslage, insbesondere durch Änderungen der gesetzlichen Steuersätze, werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Gesellschaft zugute.

§ 8 Sonstige vom Anleger zu entrichtenden Kosten

Mit seiner Beteiligung können dem Anleger über die allgemeinen gesetzlichen Regelungen hinaus zudem folgende sonstige Kosten entstehen:

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die dadurch entstehenden Notargebühren, Registerkosten und Steuern zu tragen.

Über die Höhe der vorgenannten Kosten kann – sofern nicht beziffert – keine Aussage getroffen werden, da die Kosten unter anderem von der Höhe der Pflichteinlage des Anlegers abhängig sind.

ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE, VERWAHRSTELLE

§ 9 Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft, auch soweit diese aus Veräußerungsgewinnen stammt, soll an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

An den Auszahlungen (Entnahmen / Ausschüttungen) nehmen die Gesellschafter im Jahr des Beitritts dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiliger Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht.

§ 10 Geschäftsjahr, Laufzeit und Berichte

(1) Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

(2) Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2037 befristet („Grundlaufzeit“). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Die Gesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder mit Ablauf des 31. Dezember 2022, falls der Erwerb des Anlageobjekts bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjekts, oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjekts. 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 Heidelberg
Bahnstadt GmbH & Co.
geschlossene Investment-KG

(nachstehend „**Gesellschaft**“).

(2) Sitz der Gesellschaft ist Augsburg.

(3) Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu ihren Gesellschaftern bestimmt sich nach den als Anlage beigefügten Anlagebedingungen in Verbindung mit diesem Gesellschaftsvertrag.

§ 2 Gesellschaftszweck, Fremdverwaltung, Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle

(1) Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter). Die Anlagestrategie der Gesellschaft ist die mittelbare Investition in eine Immobilie in Heidelberg („Anlageobjekt“), welche langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Das in den Jahren 1992 / 93 fertiggestellte, gemischt genutzte Anlageobjekt liegt auf einem rd. 13.507 m² großen Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Heidelberg des Amtsgerichts Mannheim, Blatt 30486, mit der Adresse Speyerer Straße 4 und 6, 69115 Heidelberg. Die vermietbaren Flächen des Anlageobjekts umfassen im Wesentlichen Büro-, Freizeit- und Laborflächen sowie Stellplätze in einer Tiefgarage. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet.

Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft 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 WS 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 Kapital-

verwaltungsgesellschaft mbH (**„geschäftsführender Kommanditist“**), mit Sitz in Augsburg, mit einem Kapitalanteil in Höhe von 20.000 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 Kapitalerhöhungen gemäß § 4 Abs. (1) über den Treuhandkommanditisten, die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (**„Treuhandkommanditist“**), mit Sitz in Augsburg, als Treugeber beteiligen. Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hält in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditist zusätzlich zu dem Kapitalanteil gemäß § 3 Abs. (2) keinen weiteren Kapitalanteil für eigene Rechnung und ist darüber hinaus nicht für eigene Rechnung am Vermögen der Gesellschaft beteiligt, wird jedoch im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäß § 4 ihren Kapitalanteil erhöhen und den Erhöhungsbetrag (weiterer Kapitalanteil) treuhänderisch für Rechnung der Treugeber halten. Die Beteiligung an der Gesellschaft als Treugeber erfolgt, indem der Treugeber ein Angebot auf Abschluss eines Treuhandvertrags abgibt, der Treuhandkommanditist dieses Angebot annimmt und die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung gemäß § 4 zulässt. Die Treugeber werden über die Annahme des Angebots auf Abschluss eines Treuhandvertrags und die Zulassung des Treuhandkommanditisten zur entsprechenden Kapitalerhöhung gemäß § 4 informiert; die Treugeber verzichten gemäß § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung. Treugeber und Kommanditisten werden nachfolgend auch gemeinschaftlich als Gesellschafter bezeichnet, sofern nicht ausdrücklich auf Treugeber oder Kommanditisten Bezug genommen wird.

(4) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist durch die Gesellschafter unwiderruflich bevollmächtigt, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ohne weitere Zustimmung weitere natürliche oder juristische Personen als Gesellschafter in die Gesellschaft aufzunehmen, entsprechende Aufnahmeverträge (auch im Namen der jeweiligen Mitgesellschafter) abzuschließen und / oder durch Erhöhung der Beteiligung des Treuhandkommanditisten das eingelegte Kapital zur Finanzierung des durchzuführenden bzw. durchgeführten Gesellschaftszwecks im Sinne des § 2 zu erhöhen und diejenigen Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die insoweit sachdienlich oder erforderlich sind. Eine separate Zustimmung der Mitgesellschafter ist hierfür nicht erforderlich.

(5) Das Gesellschaftskapital setzt sich aus den gesamten Kapitalanteilen der jeweiligen Gesellschafter zusammen. Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen.

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

Bei anfänglichem oder nachträglichem Vorliegen eines Beteiligungshindernisses ist der betreffende Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft und den übrigen Gesellschaftern schadenersatzpflichtig, es sei denn, der Gesellschafter hat dies nicht zu vertreten. Ausnahmen davon, dass der Gesellschaft grundsätzlich nur derjenige beitreten kann, in dessen Person kein Beteiligungshindernis vorliegt, können durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen werden. Ungeachtet einer solchen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährten Ausnahme ist der betreffende Gesellschafter, nicht aber die Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Gesellschaft und jedem einzelnen Gesellschafter

gegenüber zum Ersatz aller Schäden, Kosten und Nachteile verpflichtet, die daraus entstehen, dass in der Person des Gesellschafters ein Beteiligungshindernis vorliegt oder entsteht. Ein Rückgriff des betreffenden Gesellschafters auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist ausgeschlossen.

(6) Der Beteiligungsbetrag eines Gesellschafters am Kapital der Gesellschaft muss mindestens 10.000 Euro betragen. Beteiligungsbeträge müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Zusätzlich hat der beitretende Gesellschafter einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 Prozent bezogen auf seinen Beteiligungsbetrag entsprechend der Beitrittsvereinbarung zu leisten. Der gesamte Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag ist in bar nach näherer Maßgabe der Beitrittsvereinbarung zu erbringen. Soweit Beteiligungen im Rahmen einer Platzierungsgarantie übernommen werden, ist ein Ausgabeaufschlag nicht zu leisten. Das Gesellschaftskapital setzt sich aus den gesamten Beteiligungsbeträgen der jeweiligen Gesellschafter zusammen.

(7) Den beitretenden Gesellschaftern ist bekannt, dass seit Gründung der Gesellschaft verschiedene Verträge für die Gesellschaft bzw. für die ihr vorgeschaltete (Objekt-)Gesellschaft abgeschlossen wurden bzw. künftig abgeschlossen werden, insbesondere über den Kauf und die Finanzierung des Anlageobjekts, über Eigen- und Fremdkapitalvermittlung, über eine Platzierungsgarantie sowie verschiedene Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsverträge, wie im Verkaufsprospekt der Gesellschaft, der zur Einwerbung von Anlegern (Treugebern) im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäß § 4 verwendet wird, beschrieben, und die Gesellschaft aus solchen Verträgen wirtschaftlich verpflichtet ist bzw. verpflichtet wird. Die Gesellschafter können die abgeschlossenen Verträge gemäß § 10 Abs. (1) einsehen und stimmen ihnen mit ihrem Beitritt zu.

(8) Der geschäftsführende Kommanditist hat seinen Kapitalanteil gemäß § 3 Abs. (2) geleistet. Die übrigen Gesellschafter werden ihre Kapitalanteile nach Maßgabe des § 7 erbringen.

(9) Die für den Treuhandkommanditisten und jeden Kommanditisten im Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt stets 100 Euro.

(10) Die Gesellschafter bestellen den geschäftsführenden Kommanditisten als gemeinsamen Empfangsbevollmächtigten im Sinne des § 183 AO und verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der deutschen Steuerveranlagung bzw. gesonderter Feststellungen für die Gesellschaft nur nach Zustimmung des geschäftsführenden Kommanditisten und nur durch den Steuerberater der Gesellschaft einzulegen, auch soweit sie persönlich (z. B. hinsichtlich ihrer Sonderwerbungskosten) betroffen sind. Dies gilt auch für den Fall, dass der Gesellschafter gekündigt hat oder bereits aus der Gesellschaft ausgeschieden ist. Diese Verpflichtung und die Empfangsvollmacht, die bei einem etwaigen Ausscheiden des geschäftsführenden Kommanditisten aus der Gesellschaft ggf. zu erneuern ist, gelten unwiderruflich über die Gesellschaftszugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen. Der geschäftsführende Kommanditist kann die Empfangsbevollmächtigung ab dem Zeitpunkt der Liquidation durch Erklärung gegenüber der zuständigen Finanzbehörde mit der Folge widerrufen, dass die Zustellungen sodann an die Gesellschafter der Liquidationsgesellschaft direkt erfolgen müssen; er wird von diesem Recht nur auf Basis eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses Gebrauch machen.

(11) Gesellschafter kann nur werden, wer sich gegenüber der Gesellschaft gemäß den Anforderungen in der Beitrittserklärung identifiziert hat. Gesellschafter haben sich gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung, insbesondere durch Übersendung einer Kopie eines gültigen Reisepasses oder Personalausweises, zu identifizieren. Bei juristischen Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen erfolgt die Identifikation durch einen Handels- oder Stiftungsregisterauszug und die Übersendung jeweils einer Kopie des gültigen Reisepasses oder Personalausweises der vertretungsberechtigten Personen. Der Gesellschafter ist verpflichtet, der Gesellschaft diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die diese zur Erfüllung etwaiger sich aus dem Geldwäschegesetz oder sonstigen gesetzlichen Vorgaben ergebenden Verpflichtungen benötigt.

(12) Die Gesellschafter unterliegen keinem Wettbewerbsverbot. Wettbewerbsrelevante Informationen sollen jedoch nur an einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten, für beide Seiten vertrauenswürdigen Dritten gegeben werden.

§ 4 Kapitalerhöhungen

(1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils sowie durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bis zum 31.12.2023 (Platzierungsfrist) in einem oder mehreren Schritten auf bis zu 51.250.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag) zu erhöhen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2024 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 Treugeber 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 Geschäftsführung ausgeschlossen. Den übrigen Kommanditisten stehen keine Geschäftsführungs- und Vertretungsrechte für die gesamte Dauer der Gesellschaft zu.

(2) Der geschäftsführende Kommanditist ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft unter Beachtung der sich aus § 14 ergebenden Zuständigkeiten der Gesellschafter sowie nach Maßgabe der von diesen demgemäß gefassten Gesellschafterbeschlüsse mit der Sorgfalt ordentlicher Kaufleute zu führen. Der geschäftsführende Kommanditist hat die Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und diesem Gesellschaftsvertrag zu führen. Über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehende Handlungen bedürfen eines zustimmenden Gesellschafterbeschlusses.

Die Geschäftsführungsbefugnis umfasst die Vornahme aller zum ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft zählenden Geschäfte, soweit diese nicht gemäß § 2 (5) bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugewiesen sind. Zum ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft zählen neben der Bestellung der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 2 (5) insbesondere auch der Abschluss von Verträgen über die Beschaffung des Eigenkapitals der Gesellschaft.

(3) Der Komplementär ist von den Beschränkungen des § 112 Abs. 1 HGB befreit. Dies gilt sinngemäß für den geschäftsführenden Kommanditisten.

(4) Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist sowie deren Organe sind bezüglich aller Rechtsgeschäfte zwischen ihnen und der Gesellschaft sowie den Kommanditisten von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist müssen jeweils stets mindestens zwei Geschäftsführer haben und die weiteren Voraussetzungen gemäß § 153 KAGB erfüllen.

(5) Der Komplementär vertritt die Gesellschaft einzeln. Dem geschäftsführenden Kommanditisten wird hiermit im Rahmen seiner Geschäftsführungsbefugnis und soweit gesetzlich zulässig, Generalvollmacht zur Vertretung der Gesellschaft erteilt. Er ist im Rahmen seiner Generalvollmacht ebenfalls einzelvertretungsberechtigt. Die Vollmacht ist nach außen inhaltlich nicht beschränkt.

(6) Die Gesellschafter sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ermächtigt, die dem geschäftsführenden Kommanditisten erteilte Geschäftsführungsbefugnis nebst Generalvollmacht durch Beschluss zu widerrufen.

(7) Mit dem Ausscheiden des geschäftsführenden Kommanditisten bzw. des Komplementärs aus der Gesellschaft erlischt dessen Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis automatisch.

(8) Der geschäftsführende Kommanditist ist, soweit gesetzlich zulässig, zur Beauftragung anderer juristischer oder natürlicher Personen mit Teilen der Geschäftsführung oder mit einzelnen Geschäftsführungsaufgaben berechtigt. Die Verantwortung für die Geschäftsführung verbleibt jedoch stets beim geschäftsführenden Kommanditisten.

§ 10 Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte, Geschäftsbericht

(1) Die Gesellschafter haben über das Kontrollrecht des § 166 HGB hinaus das Recht, von dem geschäftsführenden Kommanditisten Auskünfte über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu verlangen. Sofern der geschäftsführende Kommanditist einem Auskunftsverlangen eines Gesellschafters in angemessener Frist nicht nachkommt oder sonstige wichtige Gründe vorliegen, sind die Gesellschafter berechtigt, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft zu üblichen Bürozeiten selbst einzusehen. Der vorab mitzuteilende Prüfungszweck bestimmt den Inhalt und Umfang des Einsichtsrechts. Die Gesellschafter können sich hierbei zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter Angehöriger der rechts- und steuerberatenden Berufe (Rechtsanwalt, Notar, Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer oder Steuerberater) bedienen, die jedoch nicht selbst oder als Berater in Konkurrenz zur Gesellschaft oder einem Gesellschafter gemäß § 3 Abs. (1), (2) und (3) stehen dürfen. Die Kosten hierfür haben die Gesellschafter selbst zu tragen. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, den Einsichtsbevollmächtigten abzulehnen, soweit dieser bereits für einen Gesellschafter der Gesellschaft tätig ist bzw. war oder soweit dieser im Auftrag Dritter handelt, die für einen Gesellschafter tätig sind.

(2) Die Ausübung der Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte nach § 10 Abs. (1) darf den ordentlichen Betrieb der Gesellschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. Der geschäftsführende Kommanditist darf die Erteilung von Auskünften und Einsichtnahmen verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Gesellschafter diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder der Gesellschaft durch die Auskunftserteilung oder die Einsichtnahme ein nicht unerheblicher Schaden droht.

(3) Der geschäftsführende Kommanditist informiert die Gesellschafter über wesentliche geschäftliche Vorgänge und über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft.

(4) Der geschäftsführende Kommanditist hat jährlich den Gesellschaftern über den Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft zu berichten.

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

§ 11 Haftung

(1) Die Gesellschafter haben untereinander sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten. Die Bestimmungen des § 9 Abs. (2) bleiben unberührt.

(2) Schadenersatzansprüche der Gesellschafter untereinander sowie im Verhältnis zur Gesellschaft verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften.

(3) Ansprüche sind gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen.

§ 12 Gesellschafterbeschlüsse

(1) Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Die Gesellschafterbeschlüsse werden in der Regel im Umlaufverfahren gefasst. 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 Stimmengleichheit 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) 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.

(6) Ein Bevollmächtigter, der mehrere Gesellschafter vertritt, kann entsprechend ihm erteilter Weisungen voneinander abweichende Stimmen abgeben. Dies gilt auch für den Treuhandkommanditisten; dieser ist berechtigt, das ihm zustehende Stimmrecht gespalten auszuüben. Stets kann jedoch für einen einzelnen Kommanditisten bzw. Treugeber das Stimmrecht nur einheitlich abgegeben werden. Im Übrigen kann ein Gesellschafter für seinen Kapitalanteil nur eine einheitliche Stimme abgeben.

§ 13 Niederschriften über Gesellschafterbeschlüsse

(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.

(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

(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 ein Gesellschafter nicht oder nicht mehr am Investorenportal teilnimmt.

(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 bekannt. 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 drei Wochen nach Absendung 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 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 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 der Abstimmungsunterlagen bei der geschäftsführenden Kommanditistin maßgeblich.

§ 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 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 der Absendung an den Gesellschafter einerseits sowie dem Tag der Versammlung andererseits muss eine Frist von mindestens drei Wochen liegen. Bei eilbedürftigen Fällen kann die Frist angemessen verkürzt werden. Bei der Berechnung der Fristen werden der Tag der Absendung an den Gesellschafter 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 zuging, 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 der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

(2) Der geschäftsführende Kommanditist hat, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres für das vorangegangene Geschäftsjahr unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie der anwendbaren Vorschriften des HGB und des KAGB den Jahresbericht (einschließlich Jahresabschluss, Lagebericht, Erklärung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft und Prüfungsvermerk) der Gesellschaft aufzustellen und 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.

(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 Monatsersten 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 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 Kapital-

anteils folgt, zusteht. Der Zeitpunkt für die vertragsgemäße Einlagenleistung ist aus der Beitrittsvereinbarung ersichtlich. Satz 1 gilt auch, wenn Gesellschafter Einlagen ganz oder teilweise vor dem Zeitpunkt gemäß Satz 2 geleistet haben.

(5) Entnahmen können auch dann erfolgen, wenn der Kapitalanteil durch Verluste gemindert ist.

(6) Die Gesellschaft ist berechtigt, Auszahlungsansprüche eines Gesellschafters mit etwaigen Ansprüchen der Gesellschaft gegen den betreffenden Gesellschafter aufzurechnen.

(7) Soweit auf die an die Gesellschaft geleisteten Zahlungen Kapitalertragsteuer oder eine andere vergleichbare Quellensteuer zu zahlen oder eine solche bereits abgezogen worden ist oder die Gesellschaft aufgrund einer Verfügung der oder Vereinbarung mit den Steuerbehörden Steuern abzuführen hat und diese Steuern nur bestimmte Gesellschafter betreffen, ist der dafür erforderliche Betrag von den auf diese Gesellschafter entfallenden Entnahmen von der Gesellschaft einzubehalten oder der Gesellschaft von den betreffenden Gesellschaftern zu erstatten. 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 beteiligen 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 für jedes Geschäftsjahr eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von bis zu 0,002 Prozent der Bemessungsgrundlage gemäß § 7 Abs. (2) der Anlagebedingungen der Gesellschaft, maximal jedoch 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 31.12.2021, 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 Treuhandvertrag 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 31.12. eines Jahres bzw. zum Beginn des 01.01. eines Jahres und nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass der Gesellschafter die beabsichtigte Übertragung bzw. Verfügung der Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich bis zum 30. November des betreffenden Jahres unter Beifügung aller für die Übertragung erforderlichen Unterlagen angezeigt hat. In der schriftlichen Anzeige und auf Nachfrage hat der Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft die zur Entscheidung über das Vorliegen eines wichtigen Grundes erforderlichen Angaben zu machen und zu belegen.

(2) Die Teilung von Gesellschaftsanteilen zur Übertragung erfordert, soweit nicht nach diesem Vertrag bzw. kraft Gesetzes Abweichendes gilt, die Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Bei Teilung entstehende Gesellschaftsanteile sollen mindestens 10.000 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, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten an der Gesellschaft über den Treuhandkommanditist. Die Bedingungen der Treuhandverträge richten sich nach dem Inhalt dieses Gesellschaftsvertrags sowie des Treuhandvertrags im Sinne von § 3 Abs. (3) in der jeweils geltenden Fassung. Erklärt ein Erbe, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigter schriftlich gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, dass die Beteiligung als Kommanditist fortbestehen soll, gilt dies als Kündigung des Treuhandvertrags; § 3 Abs. (6) Sätze 1 f., § 5 Abs. (4) Sätze 3 ff. und § 30 gelten entsprechend.

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

(3) Der Erbfall ist der Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer müssen sich unter Übernahme der hierfür entstehenden Kosten durch Vorlage eines Erbscheins oder eines Erbnachweises entsprechend § 35 GBO legitimieren. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben zur Wahrnehmung ihrer Rechte aus der Beteiligung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Bestellung schriftlich unter Angabe von Namen und Adresse des Bestellten anzuzeigen. Bis zur Klärung des Erbfalls ruhen die Stimmrechte, und ausstehende Entnahmen werden zurückbehalten. Die Erbunterlagen sind in deutscher Sprache vorzulegen. Andernfalls ist die Gesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmern bzw. Begünstigten die Kosten für eine beglaubigte Übersetzung in Rechnung zu stellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, nach eigenem Ermessen Rechtsgutachten zu Fragen einzuholen, die sich aus der ausländischen Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit oder ausländischem Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten und mögliche Auswirkungen auf die Gesellschaft ergeben. Sofern die ausländische Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit bzw. der ausländische Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten zu Risiken bzw. Zusatzkosten für die Gesellschaft führen könnte, ist die Gesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten als Gesellschafter abzulehnen, so dass dieser aus der Gesellschaft ausscheidet; vorstehender Abs. (2) Sätze 2 f. gelten entsprechend.

Die Gesellschaft kann auf die vorstehende Legitimierung verzichten, wenn ihr eine Ausfertigung oder eine beglaubigte Abschrift des Testaments des Gesellschafters sowie die Niederschrift über die Eröffnungsverhandlung des Nachlassgerichts vorgelegt wird.

(4) Testamentsvollstreckung an Gesellschaftsanteilen von Kommanditisten und Treuhandbeteiligungen ist zulässig. Ein Testamentsvollstrecker muss sich stets zur Abgabe eines Testamentsvollstreckerzeugnisses verpflichten.

(5) Alle der Gesellschaft durch den Erbfall entstehenden Kosten 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 Ablauf des 31. Dezember 2022, falls der Erwerb des Anlageobjektes bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder

(b) mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjektes, oder

(c) mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjektes, oder

(d) mit Ablauf des 31.12.2037.

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 Schuldenbereinigung nach § 305 Abs. 1 Nr. 1 Insolvenzordnung versucht oder der Kapitalanteil des Gesellschafters von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben wird;

(f) die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche 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. 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 seiner gesetzlichen Vertreter begründet ist.

(2) Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern mit der bisherigen Firma fortgeführt. Scheidet der Treuhandkommanditist aus der Gesellschaft aus, so wird diese gemäß Abs. (4) mit einem neuen Treuhandkommanditisten oder gemäß § 27 Abs. (1) mit den betreffenden Treugebern fortgesetzt; anderenfalls gilt § 26 Abs. (5). Für den Fall des Ausscheidens des letzten Komplementärs tritt ein vom geschäftsführenden Kommanditisten bestimmter Dritter der Gesellschaft als Komplementär ohne Kapitalanteil mit sofortiger Wirkung bei.

(3) Scheidet der geschäftsführende Kommanditist aus der Gesellschaft aus, benennt dieser einen neuen geschäftsführenden Kommanditisten, der mit mehrheitlich gefasstem Beschluss der Gesellschafterversammlung in die Rechte und Pflichten des ausgeschiedenen geschäftsführenden Kommanditisten eintritt.

(4) Bei Ausscheiden des Treuhandkommanditisten kann ein neuer Treuhandkommanditist bestellt werden, der unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Treuhandkommanditisten eintritt; hierzu ist eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen, es sei denn, die ordentliche Gesellschafterversammlung findet vor Beendigung der Treuhandverträge zwischen Treugebern und dem Treuhandkommanditisten statt. Wird ein neuer Treuhandkommanditist bestellt, haben alle Treugeber ihr bisheriges Treuhandverhältnis nach Maßgabe der Beschlussfassung mit diesem fortzusetzen; die entsprechende Verpflichtung trifft den neuen Treuhandkommanditisten.

(5) Wird kein neuer Treuhandkommanditist bestellt, so enden die Treuhandverträge der Treugeber mit dem bisherigen Treuhandkommanditisten mit der Folge des § 27.

(6) Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

(7) Das Ausscheiden eines Gesellschafters ist nicht von der Zahlung einer Abfindung gemäß § 28 abhängig.

§ 27 Beendigung des Treuhandvertrags

(1) Die Beendigung des Treuhandvertrags eines Treugebers im Rahmen der Kommanditbeteiligung hat, sofern die Treugeberstellung nicht einvernehmlich auf den bisherigen oder einen anderen Treugeber übertragen wird, eine Herabsetzung des Kapitalanteils des Treuhandkommanditisten entsprechend dem betroffenen Beteiligungsbetrag zur Folge. Statt der Kapitalherabsetzung kann der Treugeber nach Maßgabe des Treuhandvertrags von dem Treuhandkommanditisten die Übertragung des treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteils auf sich oder eine von ihm benannte dritte Person verlangen; auf Verlangen des Treuhandkommanditisten ist der Treugeber nach Maßgabe des Treuhandvertrags zur Übernahme des Kapitalanteils verpflichtet.

(2) Liegt in der Person eines Treugebers ein Grund vor, nach dem ein Gesellschafter aus der Gesellschaft gemäß § 26 Abs. (1) lit. (b) bis (f) ausscheiden würde, so kann in entsprechender Anwendung der Regelungen dieses Gesellschaftsvertrags der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten in dem Umfang herabgesetzt werden, wie es dem Beteiligungsbetrag dieses Treugebers entspricht.

(3) Bei einer Kapitalherabsetzung gelten für den Treuhandkommanditisten die Regelungen des § 28 entsprechend.

§ 28 Abfindung

(1) Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, hat er – außer im Fall des Ausscheidens nach § 26 Abs. (1) lit. (b) bis (f) – Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung. Der Anteil des Gesellschafters am Verkehrswert der Gesellschaft (Verkehrswert der Beteiligung) bestimmt sich nach dem Verhältnis 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 unwiderrufliche, über den Tod hinaus geltende, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zugunsten des geschäftsführenden Kommanditisten, die diesen zu allen Anmeldungen zum Handelsregister ermächtigt, an denen ein Kommanditist mitzuwirken hat, zur Verfügung zu stellen.

Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, die Verwendung eines 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 Gesellschafter werden durch Übersendung einer Email an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Jeder Gesellschafter kann bei der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft beantragen, dass ihm die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen (einschließlich Ladungen zu sowie Mitteilungen und Bekanntmachungen im Zusammenhang mit Gesellschafterversammlungen gemäß § 12, § 15 und § 16) in gedruckter Form zugesandt werden. Dieser Wunsch ist in der Beitrittsvereinbarung oder nach Beitritt schriftlich der Geschäftsleitung mitzuteilen, dabei hat die Geschäftsleitung freies Ermessen, einem solchen Antrag stattzugeben oder nicht. Sofern die Geschäftsleitung dem Antrag stattgibt hat der beantragende Gesellschafter für den zusätzlichen dadurch entstehenden Aufwand einen Betrag von 20 Euro p. a. zu leisten. Dieser Betrag ist mit den gemäß § 19 entnahmefähigen Beträge zu verrechnen, sodass der betreffende Gesellschafter nur die Auszahlung etwaig verbleibender Differenzbeträge verlangen kann.

(2) Die Gesellschaft ist berechtigt, Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Gesellschafter durch Zahlung auf die letzte gemäß Satz 1 übermittelte Bankverbindung des Gesellschafters mit schuldbefreiender Wirkung zu erfüllen. Wahlweise ist die Gesellschaft auch berechtigt, vom Gesellschafter oder einem Rechtsnachfolger die Angabe einer Bankverbindung (sowie den Nachweis der Berechtigtenstellung) zu verlangen bzw. Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Gesellschafter oder einem Rechtsnachfolger im Fall eines nicht ausreichenden Nachweises durch Hinterlegung zu erfüllen. Die Kosten hierfür trägt der Gesellschafter.

§ 32 Schriftform

(1) Nebenabreden zu diesem Gesellschaftsvertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrags bedürfen der Schriftform, soweit nicht kraft Gesetzes notarielle Form erforderlich ist. Dasselbe gilt für die Änderung dieser Schriftformklausel. Die Regelungen zur Beschlussfassung bleiben unberührt.

(2) Auch eine von dem Gesellschaftsvertrag abweichende lang andauernde Übung hat keine Änderung des Gesellschaftsvertrags zur Folge und begründet keine über den Gesellschaftsvertrag hinausgehenden Rechte der Gesellschafter, deren Geschäftsführung oder einzelner Gesellschafter.

(3) Auf eine feste Verbindung dieses Gesellschaftsvertrags selbst sowie mit anderen Verträgen und Erklärungen – insbesondere auch mit solchen, auf die hier Bezug genommen wird – wird verzichtet. Für die Annahme der Beitrittsvereinbarung durch die Gesellschaft genügt die Unterzeichnung durch Faksimile.

§ 33 Salvatorische Klausel, Erfüllungsort, 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 berechtigte Interessen dem nicht entgegenstehen. Dies schließt erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (beispielsweise eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach § 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamt des Gesellschafters durch den Steuerberater der Gesellschaft) mit ein. Der vermittelnde Vertriebspartner ist berechtigt, ihm mitgeteilte Änderungen bezüglich der Daten des Gesellschafters an die Gesellschaft und die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft zu übermitteln. Für den Fall, dass Beteiligungen an der Gesellschaft an einer offiziellen Zweitmarktplattform bzw. einer vergleichbaren Institution angeboten werden oder angeboten werden sollen, sind der geschäftsführende Kommanditist und die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft berechtigt, anonyme Auskünfte über die Beteiligung des Gesellschafters zu erteilen und Informationen über die Gesellschaft und die Beteiligung an die entsprechenden Stellen weiterzuleiten.

(2) Es ist der Wunsch der Gesellschafter, dass – soweit gesetzlich zulässig – die Gesellschaft Auskünfte über die Beteiligung und die personenbezogenen Daten der übrigen Gesellschafter in dem erforderlichen Umfang nur dem zuständigen Handelsregister, dem Finanzamt, dem den jeweiligen Gesellschafter betreuenden Vermittler oder zur Verschwiegenheit verpflichteten Prüfern, Beratern und Dienstleistern der Gesellschaft erteilt.

§ 35 Anwendbares Recht

Dieser Gesellschaftsvertrag und alle mit ihm im Zusammenhang stehenden Ansprüche, einschließlich nicht auf vertraglichen Beziehungen beruhender Ansprüche, unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Anlage

Anlagebedingungen

17. ANLAGE III: TREUHANDVERTRAG

zwischen

der in der „Beitrittsvereinbarung“ genannten Person
– im Folgenden „Treugeber“ genannt –

und

der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,
Fuggerstr. 26, 86150 Augsburg
– im Folgenden „Treuhänder“ genannt –

Präambel

Der Treugeber beabsichtigt, sich als Treugeber an der **PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG** (im Folgenden „Investment-KG“) zu beteiligen.

Die Beteiligung eines Treugebers an der Investment-KG als Treugeber erfolgt dergestalt, dass der Treuhänder, der sich als Kommanditist an der Investment-KG beteiligt, seinen Kapitalanteil bei Einzahlung der Einlage durch den Treugeber erhöht und dann im eigenen Namen für Rechnung und im Interesse des Treugebers einen entsprechenden Anteil an der Investment-KG hält. Mit Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung gibt der Treugeber ein verbindliches Angebot zum Abschluss des vorliegenden Treuhandvertrags ab. Dieses Angebot bleibt wirksam, sofern der Treugeber nicht von einem etwaigen in der Beitrittsvereinbarung bezeichneten Widerrufsrecht Gebrauch macht. Der Treuhandvertrag wird mit dessen Annahme durch den Treuhänder wirksam. Der Treuhänder kann das Angebot zum Abschluss des Treuhandvertrags nach Zulassung des Treuhänders zur Kapitalerhöhung gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG (im Folgenden „Gesellschaftsvertrag“) annehmen. Durch die Annahme des Angebots zum Abschluss des Treuhandvertrags im Rahmen der Beitrittsvereinbarung durch den Treuhänder wird die Stellung als Treugeber begründet.

Dem Treugeber ist bekannt, dass von der Investment-KG verschiedene Verträge abgeschlossen oder auf sie übertragen worden sind oder noch abgeschlossen werden. Insoweit wird auf § 3 Abs. (7) und § 10 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG verwiesen.

§ 1 Treuhandauftrag und Vollmacht

1. Der Treugeber beauftragt und bevollmächtigt hiermit den Treuhänder, für ihn unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB eine Kommanditbeteiligung in Höhe desjenigen Beteiligungsbetrags zu erwerben und zu verwalten, der in der Beitrittsvereinbarung des jeweiligen Treugebers angegeben ist.

2. Der Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag muss mindestens 10.000 Euro betragen; Beteiligungen müssen jeweils (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

3. Für das Verhältnis zwischen dem Treuhänder und dem Treugeber gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechend, soweit dieser Treuhandvertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält. Klargestellt wird, dass die Treugeber untereinander keine Innengesellschaft bürgerlichen Rechts bilden.

4. Die Treuhandschaft erstreckt sich ausschließlich auf das Halten und die Verwaltung der Kommanditanteile gemäß diesem Treuhandvertrag. Der Treugeber erkennt deshalb an, dass der Treuhänder nicht verpflichtet ist, die im Verkaufsprospekt getroffenen Aussagen auf Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten zu überprüfen. Insoweit wird auf den hiermit verbundenen Haftungsausschluss gemäß § 13 Abs. 1 bis 3 dieses Treuhandvertrags verwiesen.

5. Der Treuhänder ist darüber hinaus nicht befugt, für den Treugeber Handlungen vorzunehmen, die einer Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz bedürfen.

6. Der Treugeber erteilt hiermit dem Treuhänder Vollmacht zu den Rechtsgeschäften und Handlungen, die zur Vornahme, Durchführung und Abwicklung der vorgenannten und in diesem Treuhandvertrag geregelten Geschäfte notwendig oder zweckmäßig sind. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Treuhänder insoweit befreit, als er als Vertreter aller Treugeber Geschäfte tätigt und Erklärungen abgibt. Soweit gesetzlich zulässig, ist er berechtigt, für einzelne Arten von Geschäften oder in einzelnen Fällen Untervollmacht zu erteilen. Er kann, soweit gesetzlich zulässig, durch einen gesonderten Geschäftsbesorgungsvertrag im eigenen Namen und auf eigene Rechnung Dritten Tätigkeiten der Treuhand übertragen und ihnen insoweit erforderliche Bevollmächtigung erteilen; die Verantwortlichkeit der Treuhandschaft verbleibt in jedem Fall beim Treuhänder.

§ 2 Auftragsdurchführung

1. Der Treuhänder erwirbt und erhöht seinen Kapitalanteil nach Maßgabe von § 3 Abs. (3) sowie § 4 Abs. (2) bis (4)

des Gesellschaftsvertrags und stellt der Investment-KG den Beteiligungsbetrag des Treugebers (einschließlich Ausgabeaufschlag) als Einlage zur Verfügung.

2. Der Treuhänder hält seine Kommanditbeteiligung für den Treugeber und die anderen Treugeber im Sinne des § 5 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags und teilweise auf eigene Rechnung, aber im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Der Treuhänder ist berechtigt, die mit dem treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil verbundenen Rechte nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags wahrzunehmen. Er ist berechtigt, Kommanditbeteiligungen an der Investment-KG gleichzeitig für mehrere Treugeber treuhänderisch zu verwalten. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen. Für den Treuhänder wird eine Haftsumme in Höhe von 100 Euro gemäß § 3 Abs. (9) des Gesellschaftsvertrags im Handelsregister eingetragen. Im Innenverhältnis handelt der Treuhänder ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des jeweiligen Treugebers, sodass wirtschaftlich dieser Kommanditist ist.

3. Die Erhöhung des Kapitalanteils des Treuhänders ist davon abhängig, dass der Treugeber seinen Beteiligungsbetrag zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag auf das Konto der Investment-KG erbracht hat.

§ 3 Treugeberregister und Datenschutz

1. Der Treuhänder führt für alle Treugeber ein Register mit ihren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten (im Folgenden „Treugeberregister“).

2. Auf Anfrage an den Treuhänder erhält der Treugeber einen Auszug aus dem Treugeberregister. Der Treugeber ist verpflichtet, dem Treuhänder unverzüglich alle Änderungen seiner eingetragenen Daten bekannt zu geben und auf Verlangen des Treuhänders auf eigene Kosten durch Vorlage entsprechender Urkunden (Erbschein, Übertragungsvertrag etc.) nachzuweisen. Der vermittelnde Vertriebspartner ist berechtigt, ihm mitgeteilte Änderungen bezüglich der Daten des Treugebers an den Treuhänder und an die Investment-KG und die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG zu übermitteln.

3. Der Treuhänder wird die in der Beitrittsvereinbarung des Treugebers mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in Zusammenhang mit der Beteiligung des Treugebers erhoben werden oder entstehen (zusammen „Daten“), für Zwecke der Vertragserfüllung verarbeiten und nutzen und zu diesen Zwecken an die Investment-KG sowie an die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (den vermittelnden Vertriebspartnern, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den sonstigen Geschäftsbesorgern der Investment-KG, den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern der Investment-KG und den finanzierenden Kreditinstituten) im erforderlichen Umfang weiterleiten. Die Daten werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Treugebers und zu seiner Betreuung verwendet und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist oder überwiegende berechtigte 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 Beteiligungsbetrag 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 Treuhandschaft für die Treugeber verbundenen Tätigkeiten keine Vergütung.

§ 15 Sonderwerbungskosten

1. Der Treugeber kann Sonderwerbungskosten (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit seiner Beteiligung) nicht bei seiner persönlichen Einkommensteuererklärung, sondern ausschließlich im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte der Investment-KG geltend machen (§§ 179, 180 Abgabenordnung).

2. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Treugeber zum Nachweis der Sonderwerbungskosten gesondert aufzufordern. Bezüglich der Geltendmachung von Sonderwerbungskosten gelten § 18 Abs. (5) und (6) des Gesellschaftsvertrags. Der Abs. 1 und der vorstehende Satz 1 von Abs. 2 gelten entsprechend für Sonderbetriebsvermögen und ggf. Sonderbetriebsausgaben.

§ 16 Schriftform

1. Nebenabreden zu diesem Treuhandvertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Treuhandvertrags, einschließlich dieser Bestimmung, bedürfen – vorbehaltlich Abs. 2 – der Schriftform, soweit nicht notarielle Form erforderlich ist.

2. Auf eine feste Verbindung dieses Treuhandvertrags selbst sowie mit anderen Verträgen und Erklärungen – insbesondere auch mit solchen, auf die hier Bezug genommen wird – wird verzichtet. Für die Annahme des Treuhandvertrags / der Beitrittsvereinbarung durch den Treuhänder genügt die Unterzeichnung durch Faksimile.

§ 17 Salvatorische Klausel, Erfüllungsort, 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 INVESTORENPORTAL (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: / / 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**“).

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 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 Ergebnismitteilungen 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.

1.3 PATRIZIA GrundInvest ist jederzeit berechtigt, auf dem Investorenportal bereitgestellte Dienste zu ändern, neue Dienste verfügbar zu machen und die Bereitstellung von Diensten einzustellen. PATRIZIA GrundInvest wird hierbei jeweils auf berechtigte Interessen des Nutzers Rücksicht nehmen.

1.4 PATRIZIA GrundInvest berechnet für die Nutzung des Investorenportals 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

2.1 Die Nutzung des Investorenportals 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 Investorenportal 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 Investorenportal zum

Nachteil des Nutzers zu nutzen. Dritten 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 sicher zu stellen, dass sein Zugang zum Investorenportal und die Nutzung der Dienste ausschließlich durch ihn persönlich erfolgen. Steht zu befürchten, dass unbefugte Dritte von den Zugangsdaten Kenntnis erlangt werden, 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 Investorenportal mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres schriftlich (z. B. per Brief, E-Mail oder durch Abmeldung im Investorenportal) kündigen. Ist der Nutzer aus einer Beitrittsvereinbarung oder anderen vertraglichen Vereinbarungen mit PATRIZIA GrundInvest verpflichtet das Investorenportal 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 Investorenportal jederzeit mit einer zweimonatigen Kündigungsfrist in Textform kündigen. Dieses Recht steht ihr nicht zu, wenn sie aufgrund der Regelungen der Beitrittsvereinbarung oder des Gesellschaftsvertrags eines von der PATRIZIA GrundInvest verwalteten AIF zugunsten des Nutzers oder anderen vertraglichen Vereinbarung mit dem Nutzer verpflichtet ist, diesem die Nutzung des Investorenportals 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 Investorenportal 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 in-formiert den Nutzer über eine bevorstehende Lö-schung des Accounts in Textform. Die Löschung erfolgt frühestens 3 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 Investorenportal sowie auf die Nutzung der auf dem Investorenportal 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 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 hinsichlich des AIF 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 Investorenportals 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.

5.4 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.

6. SPERRUNG VON ZUGÄNGEN

6.1 PATRIZIA GrundInvest kann den Zugang des Nutzers zum Investorenportal 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 berechtigte Interessen des Nutzers angemessen berücksichtigen.

6.2 Im Falle der Sperrung sperrt PATRIZIA GrundInvest die Zugangsdaten des Nutzers und benachrichtigt ihn hierüber per E-Mail.

6.3 PATRIZIA GrundInvest wird eine Sperre aufheben, wenn die Gründe für die Sperre nicht mehr gegeben sind. Hierüber unterrichtet PATRIZIA GrundInvest den Nutzer ebenfalls.

7. ELEKTRONISCHES POSTFACH

7.1 Elektronisches Postfach

PATRIZIA GrundInvest stellt dem Nutzer im Rahmen des Investorenportals ein elektronisches Postfach (nachfolgend das „**Elektronische Postfach**“) zur Verfügung. Das Elektronische Postfach wird für die Übermittlung von fondsbezogenen Mitteilungen der PATRIZIA GrundInvest sowie gegebenenfalls 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 Investorenportals beenden und nach Ziffer 4.1 kündigen. Beendet der Nutzer seine Teilnahme am Investorenportal, 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 (gegebenenfalls 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.

7.4.2 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) Wege 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 abruft, 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 Dokumente 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 Investorenportals und des Elektronischen Postfachs

Der Nutzer erhält einen Leitfaden, in dem die Funktionalitäten des Investorenportals 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. STIMMABGABE ZU GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSEN

8.1 Gesellschafterbeschlüsse

Nutzer können an Beschlussfassungen zu Gesellschafterbeschlüssen im Umlaufverfahren über das Investorenportal teilnehmen (**„Internetgestütztes Abstimmungsverfahren“**).

8.2 Information 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 Abstimmungsverfahrens (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 demgegenber 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.

9. HAFTUNG

9.1 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.

9.2 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 GrundInvest dem Grunde nach auf Schadensersatz haftet, ist ihre Haftung auf den vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

9.3 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.

10. DATENSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Persönliche Daten des Nutzers 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.

11. 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.

12. ANWENDBARES RECHT

Diese Nutzungsbedingungen unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

13. 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.

19. ANLAGE V: VORVERTRAGLICHE OFFENLEGUNG BEZÜGLICH DER IN ARTIKEL 8 (1) DER VERORDNUNG (EU) 2019/2088 SOWIE IN ARTIKEL 6 DER VERORDNUNG (EU) 2020/852 GENANNTEN FINANZPRODUKTE

Name des Finanzproduktes / Legal Entity Identifier:
PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt (nachfolgend die „**Fondsgesellschaft**") / liegt nicht vor

Ökologische und / oder soziale Merkmale

Strebt dieses Produkt nachhaltige Investitionen an?

☐ Ja

☐ Das Mindestmaß der durch dieses Finanzprodukt getätigten **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** beträgt: ____%

☐ in Wirtschaftsaktivitäten, die gemäß der EU Taxonomie als ökologisch nachhaltig gelten

☐ in Wirtschaftsaktivitäten, die gemäß der EU Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig gelten

☐ Das Mindestmaß der durch dieses Finanzprodukt getätigten **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** beträgt: ____%

Eine **nachhaltige Investition** bedeutet eine Investition in eine wirtschaftliche Aktivität, die zu einem ökologischen oder sozialen Ziel beiträgt, vorausgesetzt, dass die Investition kein ökologisches oder soziales Ziel erheblich beeinträchtigt und dass die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

☒ Nein

☐ **Dieses Finanzprodukt bewirbt ökologische und / oder soziale Merkmale** und obwohl es keine nachhaltigen Investitionen anstrebt, werden mindestens ____% der Investitionen nachhaltige Investitionen

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftsaktivitäten, die gemäß der EU Taxonomie als ökologisch nachhaltig gelten, darstellen

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftsaktivitäten, die gemäß der EU Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig gelten, darstellen

☐ mit einem sozialen Ziel

☒ Dieses Finanzprodukt bewirbt ökologische und / oder soziale Merkmale, **ohne jedoch nachhaltige Investitionen zu tätigen**

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifizierungssystem, das eine Liste ökologisch nachhaltiger Wirtschaftstätigkeiten umfasst. Eine Liste sozial nachhaltiger Wirtschaftstätigkeiten gibt es bislang nicht. Nachhaltige Investitionen mit einem entsprechenden ökologischen Zielen können mit der Taxonomie übereinstimmen oder nicht.

Welche ökologischen und / oder sozialen Merkmale werden durch dieses Finanzprodukt beworben?

Ein Referenzwert zur Erreichung der durch das Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale wurde nicht bestimmt.

Das Finanzprodukt (die „Fondsgesellschaft") berücksichtigt ökologische, soziale Aspekte und Aspekte der Unternehmensführung („ESG"-Aspekte, wobei „E" für ökologisch (engl.: environmental), S" für sozial (engl.: social) und „G" für Unternehmensführung (engl.: „governance") steht), hat jedoch keine nachhaltige Investition zum Ziel.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich zur sorgfältigen Integration von ESG-Aspekten und der mit dem Klimawandel verbundenen Risiken und Chancen in den Investitionsentscheidungsprozess. Die Auswahlkriterien für Immobilieninvestitionen entsprechen den regulatorischen Anforderungen und Immobilienstandards, beispielsweise hinsichtlich der Energieeffizienz von Gebäuden.

Die von dieser Fondsgesellschaft geförderten ESG-Merkmale umfassen eine Vielzahl von Faktoren. Darunter fallen die technischen Aspekte eines Gebäudes und das Einsparungs-

potential hinsichtlich des Energie-, Wasser- und Abfallverbrauches, die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen eines Gebäudes und seines Betriebs auf die lokale Bevölkerung und Umgebung sowie die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen, die in diesen Gebäuden arbeiten, einkaufen oder leben.

Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Verwirklichung der vom Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale herangezogen?

Jede Investition für die Fondsgesellschaft wird einer ESG-Due-Diligence-Prüfung unterzogen, die sich an der Due-Diligence-Checklist der Kapitalverwaltungsgesellschaft orientiert. Die folgenden Aspekte werden dabei bewertet:

- Energieeffizienz mit dem Ziel den Energieverbrauch zu optimieren
- CO_2-Fußabdruck mit dem Ziel den CO_2-Ausstoß zu optimieren
- Einbeziehung der Stakeholder mit dem Ziel Green-Leases mit den Mietern abzuschließen

Im Rahmen der technischen ESG-Due-Diligence wurden folgende Maßnahmen identifiziert, die zur Verbesserung der vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren geeignet scheinen:

- Prüfung der Nachrüstung einer Photovoltaikanlage
- Erstellung eines intelligenten Messzählerkonzepts (mehr Transparenz bei den Verbräuchen, um bspw. die größten Verbrauchsquellen zu identifizieren und Einsparpotentiale zu ermitteln)
- Durchführung einer Klimaanpassungsanalyse (Definition von Maßnahmen, um das Anlageobjekt an den Klimawandel anzupassen, bspw. zum Schutz vor Auswirkungen von Wetterereignissen)
- Erstellung eines Klimaschutzfahrplans (Definition von Maßnahmen, die notwendig sein werden, um die Klimazielvorgaben von max. 2 °C Erderwärmung bis 2050 zu erreichen)
- Begrünung der Kiesdächer (Erhöhung der Biodiversität)

Die sich aus den vorstehenden Analysen und Konzepten ergebenden ESG-bezogenen Maßnahmen sollen im Rahmen des Assetmanagements für das Anlageobjekt im Laufe der Fondslaufzeit zur Umsetzung kommen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird zudem die vorgenannten und mittel- bis langfristig weitere Maßnahmen prüfen und nach wirtschaftlicher Abwägung im Interesse der Anleger umsetzen. Für die Durchführung der ESG-Maßnahmen ist im Geschäftsplan der Fondsgesellschaft initial ein Budget in Höhe von 845.000 Euro vorgesehen, wobei die Fondsgesellschaft im Geschäftsplan insgesamt eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 3,3 Mio. Euro gebildet hat.

Ziel der ESG Maßnahmen ist es einerseits im Rahmen der vorgenannten Aspekte Energieeffizienz, CO_2-Ausstoß, Green-Leases – einen entsprechenden positiven Beitrag für die Umwelt zu leisten. Andererseits soll dadurch auch das Anlageobjekt attraktiv und zukunftsfähig gehalten werden, um somit am Immobilienmarkt marktfähig zu sein und dauerhaft genutzt werden zu können.

Zukünftig können zu den oben genannten noch weitere Indikatoren hinzukommen.

Nachhaltigkeitsindikatoren werden verwendet, um die Erreichung jedes der von der Fondsgesellschaft geförderten E/S Merkmale zu messen.

Berücksichtigt dieses Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen [principal adverse impacts] von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren?

Bei der Investition und während der gesamten Lebensdauer der Fondsgesellschaft bewertet und überwacht die Kapitalverwaltungsgesellschaft Indikatoren, die nach EU-Recht auf das Vorhandensein einer wesentlichen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkung hinweisen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wählt ihre Investitionen unter Berücksichtigung von E / S-Merkmale aus und bewertet, ob eine Anlage zu E / S-Aspekten beiträgt oder diese schädigt. Folgende Indikatoren werden dabei berücksichtigt:

- Energieeffizienz mit dem Ziel den Energieverbrauch zu optimieren
- CO_2-Fußabdruck mit dem Ziel den CO_2-Ausstoß zu optimieren
- Einbeziehung der Stakeholder mit dem Ziel Green-Leases mit den Mietern abzuschließen

Zukünftig können noch weitere Indikatoren hinzukommen.

Die Informationen zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren veröffentlicht die Kapitalverwaltungsgesellschaft einmal jährlich in einem entsprechenden Abschnitt im Jahresbericht der Fondsgesellschaft.

Die **wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen** sind die bedeutendsten negativen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerangelegenheiten, Achtung der Menschenrechte, Korruptionsbekämpfung und Bestechungsbekämpfung).

Welche Anlagestrategie verfolgt dieses Finanzprodukt?

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfolgt einen aktiven Investment-Management-Ansatz und ist davon überzeugt, dass nachhaltige Geschäftspraktiken mit einem wirtschaftlichen Mehrwert für den Fonds einhergehen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat eigene Richtlinien für verantwortungsbewusstes Investieren aufgestellt, in denen ESG-Aspekte im Investitionsprozess gemäß den Anforderungen und Empfehlungen etablierter Industriestandards wie UN PRI (Principles of Responsible Investing), UN Global Compact GC, TCFD (Taskforce for Climate-related Financial Disclosures) und GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) verankert sind.

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Investition über eine Objektgesellschaft in eine Immobilie in Heidelberg, welche langfristig diversifiziert vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Die vermietbaren Flächen des Anlageobjekts umfassen im Wesentlichen Büro-, Freizeit- und Laborflächen sowie Stellplätze in einer Tiefgarage. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft.

Eine **Anlagestrategie** ist der Leitfaden für die Entscheidung, in was investiert werden soll, basierend auf z.B. Anlageziele, Risikotoleranz und zukünftigem Liquiditätsbedarf.

Welche sind die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die dazu benötigt werden, die Investitionen zu tätigen, die die Verwirklichung der vom Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale ermöglichen?

Die Berücksichtigung von ESG-Aspekten im Rahmen des Ankaufsprozesses ist für jede Investition der Fondsgesellschaft obligatorisch. Die Ergebnisse werden einzeln bewertet und gegebenenfalls in die Investitionsplanung einbezogen, sofern diese kein Ausschlusskriterium für den Erwerb darstellen.

Darüber hinaus erwirbt die Fondsgesellschaft keinen Vermögenswert, der nicht der Richtlinie der Kapitalverwaltungsgesellschaft für Screening und ethischen Ausschluss entspricht, um sicherzustellen, dass die Anlageentscheidungen mit den allgemeinen Überzeugungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Einklang stehen und um das Reputationsrisiko zu verringern. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft respektiert die Grundsätze des UN PRI und UN Global Compact zu Menschenrechten, Arbeitsbedingungen, Umwelt und Korruptionsbekämpfung. Infolgedessen geht die Kapitalverwaltungsgesellschaft keinerlei Geschäftsbeziehungen oder Transaktionen mit Unternehmen, Regierungen, Joint Ventures oder Einzelpersonen ein, die klare, direkte Verbindungen zu umstrittenen Waffen haben, und auch nicht mit Ländern, die nach Ansicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft schwerwiegende Verstöße gegen politische Stabilität, Frieden, Menschenrechte und Religionsfreiheit aufweisen.

In Übereinstimmung mit dem übergeordneten Ziel der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Gemeinschaft zu fördern und eine nachhaltige Zukunft aufzubauen, werden die folgenden ökologischen und sozialen Merkmale bei der

Investitionsentscheidung und während der Haltephase der Immobilie nach Möglichkeit und Sinnhaftigkeit für jedes Objekt bis zur Veräußerung berücksichtigt:

- Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen
- Energieeffizienz
- CO_2-Emissionen
- Wasserverbrauch
- Abfallaufkommen und -management
- Umweltqualität (Innen- und Außenbereich)
- Risiken und Chancen des Klimawandels (physische und transitorische Risiken, Resilienz)
- Mobilitätskonzept
- Digitalisierungskonzept
- Auswirkungen auf die Gesellschaft
- Nachhaltigkeitszertifizierungen
- Einbeziehung der Interessengruppen (z. B. Mieter, Dienstleister)

Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt großen Wert auf gute Unternehmensführungspraktiken (Governance) und erwartet dies auch von Beteiligungsgesellschaften. Die Corporate-Governance-Politik der Kapitalverwaltungsgesellschaft schützt die Rechte der Arbeitnehmer, gewährleistet Chancengleichheit für alle und schließt Zwangsarbeit und betrügerische Aktivitäten aus.

Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehung zu den Arbeitnehmern. die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung von Steuervorschriften.

Welche Allokation der Vermögenswerte wird für dieses Finanzprodukt vorgesehen?

Für den Fonds wird eine Immobilieninvestition getätigt unter der Berücksichtigung von Unterkategorie „#1 auf E / S-Merkmale ausgerichtet“. Zudem gehört die Anlage liquider Mittel zur Anlagestrategie, die in die Unterkategorie „#2 Sonstige“ fällt.

#1 Auf E / S Merkmale
ausgerichtet umfasst die Investitionen in Finanzprodukte, die eingesetzt werden, um die ökologischen oder sozialen Merkmale zu erreichen, die durch das Finanzprodukt beworben werden.

#2 Sonstige
umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf die ökologischen noch die sozialen Merkmalen ausgerichtet sind, noch als nachhaltige Investitionen zu qualifizieren sind.

Die Allokation der Vermögenswerte beschreibt den Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte.

Inwiefern trägt der Einsatz von Derivaten zur Verwirklichung der vom Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale bei?

Derivate werden nur zu Absicherungszwecken eingesetzt.

Wie hoch ist der Mindestanteil an Investitionen, die an der EU-Taxonomie ausgerichtet sind?

Es werden keine Investitionen getätigt, die an der EU-Taxonomie ausgerichtet sind.

Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen, die nicht an der EU-Taxonomie ausgerichtet sind?

Es erfolgen keine nachhaltigen Investitionen und somit auch keine nachhaltigen Investitionen, die nicht an der EU-Taxonomie ausgerichtet sind.

Wie hoch ist der Mindestanteil an Investitionen in Übergangstechnologien und ermöglichende Aktivitäten?

Der Mindestanteil beträgt null Prozent.

Welche Investitionen fallen unter „#2 Sonstige", was ist ihr Zweck und gibt es ökologische oder soziale Mindestschutznahmen?

Zu der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft gehört die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Für diese Anlagen sind keine ökologischen oder sozialen Mindestschutzmaßnahmen vorgesehen.

Wurde ein spezifischer Index als Referenzwert bestimmt, um die Erreichung der vom Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale festzustellen?

Es wurde kein Referenzindex festgelegt.

Wo sind weitere produktspezifische Informationen online zu finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind zu finden unter: https://www.patrizia-immobilienfonds.de/immobilieninvestment/

Weitere Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie der Kapitalverwaltungsgesellschaft finden Sie hier: https://www.patrizia.ag/en/our-responsibility/sustainability/

Vorvertragliche Offenlegungspflichten für Finanzprodukte nach Artikel 6 Abs. 1 Verordnung (EU) 2019 / 2088

Produktname: PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt

Bezüglich der Transparenz bei der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken gibt die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft nachfolgende Erläuterungen zu der Art und Weise, wie Nachhaltigkeitsrisiken bei den Investitionsentscheidungen einbezogen werden und zu den Ergebnissen der Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite der Fondsgesellschaft:

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition der Fondsgesellschaft haben können. Diese Effekte können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft sowie auf die Reputation der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Fondsgesellschaft auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen.

Potentielle Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft bezieht im Rahmen ihres Investmentprozesses alle relevanten finanziellen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese fortlaufend. Dabei werden alle relevanten Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt, die in maßgeblicher Weise erhebliche wesentliche negative Auswirkungen auf die Rendite einer Investition haben können, sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen einer Anlageentscheidung auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Unter Nachhaltigkeitsfaktoren werden dabei Umwelt- Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung verstanden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft bewertet Nachhaltigkeitsrisiken und ihre Auswirkungen auf die Rendite in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der Taskforce für klimabezogene finanzielle Angaben (TCFD). Nachhaltigkeitsrisiken werden in physische Risiken und Übergangsrisiken unterschieden und in Anlageentscheidungen und entsprechende Geschäftspläne integriert, um etwaige Risiken nachteiliger Auswirkungen auf die Rendite zu minimieren. Darüber hinaus gibt es zunehmend strengere regulatorische Anforderungen in Bezug auf Umweltschutz und Klimaschutz, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beachtet werden müssen. Dieses Risiko von Gesetzesänderungen wird genau überwacht, und Dienstleister, insbesondere Immobilienverwalter, sind verpflichtet, bei der Einhaltung strengerer Anforderungen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft zusammenzuarbeiten, um zu verhindern das etwaig veraltete Standards den Wert der Immobilien mindern.

Unter Berücksichtigungen 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 Rendite der Fondsgesellschaft erwartet. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass in Einzelfällen Renditen geschmälert werden können, z. B. durch etwaige CO_2-Abgaben in Form von Steuern oder durch einen Wertverlust einzelner Vermögenswerte aufgrund veralteter ökologischer Standards, wenn die Umsetzung neuerer Standards nicht möglich ist.

Zusätzlicher Hinweis

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg
Deutschland
GrundInvest@patrizia.ag
www.patrizia-immobilienfonds.de

Nachtrag Nr. 1

vom 01.08.2024 zum Verkaufsprospekt für das geschlossene Investmentvermögen

PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt

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 01.08.2024 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 10.02.2022 betreffend den Vertrieb von Anteilen an der PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (im Folgenden „Fondsgesellschaft“).

Dieser Nachtrag Nr. 1 wird im Zeitpunkt seiner Veröffentlichung Bestandteil des Verkaufsprospekts, der mit Ausnahme der in diesem Nachtrag Nr. 1 aufgeführten Änderungen seine Gültigkeit behält.

Seite 4, “Hinweise zum Verkaufsprospekt“ Absatz 3 wird wie folgt neugefasst:

Die Fondsgesellschaft veröffentlicht den Jahresbericht jeweils innerhalb der gesetzlichen Frist. Sie hat den aktuellen Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2023 am 30.06.2024 veröffentlicht.

Seite 10, Abschnitt 1.2 Absatz 2 wird nach Satz 2 um folgenden Satz ergänzt:

Hierzu wird klargestellt, dass der Erwerb des Anlageobjekts vor dem Ablauf des 31.12.2022 vollzogen war.

Seite 11, Abschnitt 1.6 Satz 1 wird wie folgt neugefasst:

Zum Zeitpunkt der Auflegung der Fondsgesellschaft betrug die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Fondsgesellschaft 20.000 Euro.

Seite 14, Abschnitt 2.3 wird aufgrund von Wechseln in der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt wie folgt neugefasst:

Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht zum Zeitpunkt dieses Nachtrages Nr. 1 aus folgenden Mitgliedern:

- Andreas Heibrock, Augsburg
- Stefan Huber, Hamburg
- Klaus Weber, Bonstetten

Der Aufsichtsrat besteht zum Zeitpunkt dieses Nachtrages Nr. 1 aus folgenden Mitgliedern:

- Philipp Schaper, Vorsitzender
- Dr. Gregor Broschinski, stv. Vorsitzender
- Jochen Reith

Die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der Kapitalverwaltungsgesellschaft üben zum Zeitpunkt dieses Nachtrages Nr. 1 außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft folgende Hauptfunktionen, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind, aus:

Herr Philipp Schaper ist noch tätig als „Member of the Executive Committee“ bei der PATRIZIA SE und in dieser Eigenschaft auch tätig für Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften der PATRIZIA SE bzw. der von dieser oder ihren Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften verwalteten Investmentvermögen.

Herr Dr. Gregor Broschinski ist zum Zeitpunkt dieses Nachtrags tätig als Vorstand der Sparkasse Düren und ist weiterhin tätig als Vorsitzender des Unternehmensbeirats der INVIOS Institut für Vermögenssicherung & Asset Management GmbH, Hamburg; als stv. Aufsichtsratsmitglied der Rurenergie GmbH, Düren; als stv. Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkassenakademie Nordrhein-Westfalen, Dortmund; sowie als Mitglied des Aufsichtsrates der ProEco Rheinland GmbH & Co.KG, Düsseldorf.

Herr Jochen Reith ist noch tätig als „Senior Managing Director Capital Markets“ bei der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH und in dieser Eigenschaft auch tätig für Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften der PATRIZIA SE bzw. der von dieser oder ihren Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften verwalteten Investmentvermögen.

Die Mitglieder der Geschäftsführung sind zudem als Prokuristen bei der Patrizia SE angestellt; sie sind weiterhin Geschäftsführer bei weiteren Tochtergesellschaften der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Weitere Hauptfunktionen mit Bedeutung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft werden durch die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats zum Zeitpunkt dieses Nachtrages Nr. 1 nicht wahrgenommen.

Seite 14, Abschnitt 2.4 Satz 3 wird wie folgt angepasst:

Das Stammkapital wird von dem alleinigen Gesellschafter, der PATRIZIA SE, eingetragen beim Amtsgericht Augsburg unter HRB 37716, mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggererstraße 26 in 86150 Augsburg gehalten, mit dem auch ein Ergebnisabführungsvertrag besteht.

Seite 15, Abschnitt 2.6 Absatz 2 wird wie folgt angepasst:

„PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen“ wird ersatzlos gestrichen.

Seite 19, Abschnitt 4.2 Absatz 9 wird wie folgt angepasst:

Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
Tel.: 069/9566-33232
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
www.bundesbank.de

Seite 24, Abschnitt 5.2.3.1 Unterabschnitt „Standort des Anlageobjekts“ Satz 9 wird wie folgt angepasst:

“Heidelberg Cement“ wird ersetzt durch „Heidelberg Materials“.

Seite 26, Abschnitt 5.2.3.1 Unterabschnitt „Bewertungsgutachten“ wird um folgenden Absatz 6 ergänzt:

Im Rahmen der turnusmäßigen Regelbewertung für das Anlageobjekt wurde gemäß den Vorschriften des KAGB, insbesondere der §§ 261 Abs. 5 i. V. m. § 272 KAGB, im Auftrag von Herrn Prof. Dr. Andreas Link ein Wertgutachten erstellt. Das Bewertungsgutachten wurde mit Datum vom 06.11.2023 erstellt. Entsprechend dem Ergebnis des Bewertungsgutachtens liegt der zum Stichtag 01.10.2023 ermittelte Verkehrswert bei 89.510.000 Euro.

Seiten 28 und 29, die Tabelle unter der Überschrift „Prognose – u. a. abhängig von den erzielten Mietvertragsabschlüssen – Rundungsdifferenzen sind möglich“ wird durch folgende Tabelle ersetzt, wobei der Hinweis auf Seite 28 am Seitenende unverändert bleibt:

Mieter bzw. Leerstand	Mietfläche in qm	Stellplätze	Hauptnutzung	Aktuelles Mietende	Optionen	Nettomiete p.a. in Euro	Anteil an Mieteinnahmen	Anmerkungen
SNP Schneider-Neureither & Partner SE	6.203,79	129	Büro	30.11.2030		1.233.867	27,51%	
Innovation Lab GmbH	4.309,94	55	Büro	zwischen 30.11.2027 und 31.12.2032	1x 5 Jahre	745.014	16,61%	teilweise mit Option
Innovation Lab GmbH	1.734,50		Labor	31.12.2032		241.116	5,38%	
Volume Graphics GmbH	3.551,59	60	Büro	30.06.2031	1x 3 Jahre und 1x 2 Jahre	637.454	14,21%	Sonderkündigungsrecht zum 30.06.2029 bzw. 30.06.2030
Jobcenter Heidelberg	4.141,47	28	Büro	31.10.2037		689.475	15,37%	
easyFit GmbH	2.948,82	80	Fitness	30.09.2030	Verlängerung jeweils um 5 Jahre bis zum 30.09.2045, darüber hinausgehende Verlängerung maximal bis zum 31.12.2048	300.045	6,69%	
tangro software components GmbH	1.265,17	29	Büro	31.12.2028	1x 5 Jahre	231.969	5,17%	Sonderkündigungsrecht zum 31.12.2026
Celonic Deutschland GmbH & Co. KG	472,86	15	Büro	30.09.2028	1x 3 Jahre und 1x 2 Jahre	93.346	2,08%	
Copresence GmbH	271,00	3	Büro	31.12.2026	1x 2 Jahre und 1x 5 Jahre	54.568	1,22%	
Sonstige		1	Antennen/ Café			37.376	0,83%	
Leerstand	1.319	71	Büro			220.608	4,92%	
Gesamt	**26.218**	**471**				**4.484.839**	**100%**	

Seite 29, Abschnitt 5.2.3.3 Unterabschnitt „Übersicht Mieter und Miet- bzw. Pachtvertragsdaten" wird wie folgt neugefasst:

Aus den zum Zeitpunkt 01.01.2024 bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen erzielt die der Fondsgesellschaft vorgeschaltete Objektgesellschaft als Vermieter bei wirtschaftlicher Betrachtung bzw. bei plangemäßem Verlauf und unter der Annahme, dass der aktuelle Leerstand zeitnah abgebaut wird, rd. 4,48 Mio. Euro p. a. Die Erträge sind stark nach Branche, Mieter, Laufzeit und Nutzungsart diversifiziert. Die zum Zeitpunkt 01.01.2024 aus bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen gesicherten Erträge bzw. die erwartete Miete für zum Zeitpunkt 01.01.2024 noch unvermietete Flächen sind in vorstehender Tabelle dargestellt. Die so genannte Multi-Tenant-Struktur, also die Vermietung des Anlageobjekts an eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzer, stellt eine starke Diversifizierung der Mieter- bzw. Pächterstruktur dar und trägt demnach zu einer entsprechenden Risikostreuung bei.

Das Anlageobjekt dient einer gemischten Nutzung und ist zum Zeitpunkt 01.01.2024 an zwölf Mieter vermietet. Die nachfolgenden Ausführungen und Detailaufstellungen wurden auf die sechs wesentlichen Mieter beschränkt („Hauptmietverträge"), die insgesamt rd. 91 % der geplanten Gesamt-Nettomieteinnahmen p. a. ausmachen.

Die gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge zum 01.01.2024 bezieht sich auf die Berechnung der Miet- und Pachteinnahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge und beträgt ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten rd. 7,5 Jahre.

Seite 30, Abschnitt 5.2.3.3 Unterabschnitt „Gewerbliche Miet- bzw. Pachtverträge" wird wie folgt neugefasst:

Das Anlageobjekt dient einer gemischten Nutzung und ist an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Die zum Zeitpunkt 01.01.2024 noch zu vermietenden Flächen und Stellplätze sollen künftig an weitere Mieter vermietet bzw. langfristig verpachtet werden. Die nachfolgenden Ausführungen und Detailaufstellungen wurden beschränkt auf die Hauptmietverträge des Anlageobjekts.

Seite 30, Abschnitt 5.2.3.3 Unterabschnitt „Mietverträge Anlageobjekt" Absätze 1 und 2 werden wie folgt neugefasst:

Laufzeit / Optionen

Die Hauptmietverträge haben zum Stand 01.01.2024 allesamt eine Festlaufzeit bis mindestens 30.11.2027. Details bezüglich der Laufzeiten sowie der ggf. vorhandenen möglichen Optionen eines Mieters zur Verlängerung des Mietverhältnisses sind in vorstehender Tabelle dargestellt.

Sonderkündigungsrecht

Dem Mieter Jobcenter Heidelberg steht ein jederzeit ausübbares Kündigungsrecht für die Flächen im 4. OG des Bauteils K (ca. 310 m²) mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende zu. Darüber hinaus stehen dem Mieter

Volume Graphics Sonderkündigungsrechte zum 30.06.2029 und 30.06.2030 zu. Dem Mieter Tangro steht ein Sonderkündigungsrecht zum 31.12.2026 zu.

Seite 30, Abschnitt 5.2.3.3 Unterabschnitt „Mietverträge Anlageobjekt" Absatz 4 wird wie folgt neugefasst:

Umsatzsteuerliche Behandlung der Vermietung

Die Vermietung an den Mieter Jobcenter Heidelberg erfolgt umsatzsteuerfrei, im Übrigen mieten alle Hauptmieter umsatzsteuerpflichtig. Die zum Zeitpunkt 01.01.2024 leerstehenden Flächen wurden ebenfalls als umsatzsteuerpflichtige Flächen behandelt.

Seite 31, Abschnitt 5.2.3.3 Unterabschnitt „Beschreibung der Hauptmieter" Absatz 1 wird wie folgt neugefasst:

SNP SE

SNP ist ein Anbieter von Software zur Bewältigung komplexer digitaler Transformationsprozesse. Mit einer eigens entwickelten Software beschleunigt SNP die sichere Transformation von IT-Landschaften und Datenstrukturen, damit sich Unternehmen agil an den immer schneller werdenden Wandel der Märkte anpassen können. Das Unternehmen ist angabegemäß in mehr als 40 Standorten vertreten, beschäftigt ca. 1.400 Mitarbeiter und wurde 1994 gegründet. Der Hauptsitz des Unternehmens befindet sich im Anlageobjekt.

Seite 32, Abschnitt 5.2.3.3 Unterabschnitt „Beschreibung der Hauptmieter" Absatz 4 wird wie folgt neugefasst:

Volume Graphics GmbH

Volume Graphics verfügt über mehr als 25 Jahren Erfahrung in der Entwicklung von Software für die zerstörungsfreie Prüfung basierend auf industrieller Computertomographie. Seit 2020 ist Volume Graphics Teil von Hexagon. Hexagon ist angabegemäß ein weltweit führendes Unternehmen im Bereich Sensor-, Software- und autonome Lösungen und an der Stockholmer Börse gelistet. Hexagon beschäftigt ca. 20.000 Mitarbeiter in 50 Ländern.

Seite 32, Abschnitt 5.2.3.3 Unterabschnitt „Beschreibung der Hauptmieter" Absatz 6 wird wie folgt neugefasst:

tangro software components GmbH

tangro ist Anbieter für zeitgemäße Lösungen im Umfeld von SAP und Inbound-Dokumenten-Management. Das Unternehmen bietet Lösungen zur Unterstützung der Prozessoptimierung durch die SAP-embedded automatisierte Dokumentenverarbeitung.

Seite 34, Abschnitt 5.3 Unterabschnitt „Anlagestrategie und Anlagepolitik" Absatz 5 wird wie folgt angepasst:

Satz 3 wird dergestalt korrigiert, dass das Wort „åverstanden" durch das Wort „verstanden" ersetzt wird.

Seite 36, Abschnitt 5.6.3 Absatz 3 wird um folgenden letzten Satz ergänzt:

Für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 wurde die Sondertilgung jeweils wie dargestellt ausgeübt.

Seite 36, Abschnitt 5.6.4 wird wie folgt neugefasst:

Eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung besteht derzeit nicht.

Seite 41, Abschnitt 5.9 Absatz 8 wird wie folgt angepasst:

Der Komplementär der Fondsgesellschaft, die WS 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.

Seite 54, Abschnitt 6.3.2 Unterabschnitt „(b) Marktentwicklung" wird wie folgt neugefasst:

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Dies ist abhängig von den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in dem jeweiligen Land; die allgemeine Kursentwicklung kann auch durch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte beeinträchtigt werden. Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des Anlageobjekts auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Immobilien an dem Standort des Anlageobjekts nachteilig auswirken. Hierdurch kann die Nachfrage nach Mietobjekten und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt insgesamt absinken. Auch können Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und Übernachtungs-, Arbeits- oder Einkaufsgewohnheiten Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität des Anlageobjekts negativ beeinflussen. Ob die in diesem Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u.a. davon abhängig, wie sich an dem Standort des konkret erworbenen Anlageobjekts die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sind nicht absehbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld bzw. am Standort der konkret von der Fondsgesellschaft (mittelbar) erworbenen Immobilie auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilie geschaffen werden. Zudem können auch Kriegs- oder Terrorakte im Umfeld des Anlageobjekts den Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigen und das Anlageobjekt wirtschaftlich entwerten. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und / oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig.

Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

Seite 74, Abschnitt 7.4.1 Absatz 2 wird wie folgt neugefasst:

Zum 31.12.2023 sind Anteile in Höhe von 42.728.000 Euro von der Fondsgesellschaft ausgegeben, wobei Anteile in Höhe von 20.000 Euro von der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in ihrer Funktion als Gründungskommanditist und als geschäftsführender Kommanditist der Fondsgesellschaft und die übrigen Anteile in Höhe von 42.708.000 Euro von den Anlegern entweder unmittelbar oder mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten gehalten werden. Die Anzahl der angebotenen (Kommandit-)Anteile beträgt unter Berücksichtigung des geplanten Emissionskapitals und der Mindestbeteiligung maximal 5.123.

Seite 74, Abschnitt 7.4.2 Unterabschnitt „(a) Ausgabe der Anteile, Kapitalerhöhungen" Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt neugefasst:

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 Platzierungsfrist zum 31.12.2025.

Seite 86, Abschnitt 9.1 Absatz 4 Satz 3 wird wie folgt neugefasst:

Mögliche Auszahlungen sollen jeweils zum 30.06. des Folgejahres erfolgen. Die erste Auszahlung erfolgte im vorliegenden Fall zum 30.06.2023.

Seite 87, Abschnitt 9.1 Unterabschnitt „Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge (Prognose*)." wird am Ende um folgenden Absatz ergänzt:

Trotz der von den getroffenen Annahmen abweichenden Entwicklung einiger der vorgenannten Umstände (z. B. Inflationsannahmen, Annahmen für die Verzinsung von Guthaben, Umsatzsteuerschlüssel) hält die Kapitalverwaltungsgesellschaft die prognostizierten Erträge weiterhin für erreichbar.

Seite 88, Abschnitt 9.1 Unterabschnitt „Angaben zur steuerlichen Behandlung der angestrebten Erträge auf Ebene der Fondsgesellschaft und der Anleger" wird wie folgt neugefasst:

Hinsichtlich der steuerlichen Behandlung der angestrebten Erträge auf Ebene der Fondsgesellschaft und der Anleger siehe Abschnitt 10. Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften.

Seite 89, Abschnitt 9.2 wird am Ende des Absatzes wie folgt ergänzt:

Da die Platzierungsphase noch nicht abgeschlossen ist kann keine abschließende Aussage hinsichtlich der Abweichungen zum prognostizierten Investitions- und Finanzierungplan getroffen werden. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft geht jedoch weiterhin davon aus, dass sich die getroffenen Annahmen und Prognosen im Wesentlichen als zutreffend erweisen.

Seite 91, Abschnitt 9.2.5 Absatz 1 Sätze 2 und 3 werden wie folgt neugefasst:

Das eingeworbene Emissionskapital auf Ebene der Fondsgesellschaft beträgt aufgrund bereits erfolgter Kapitalerhöhungen zum Zeitpunkt 31.12.2023 42.728.000 Euro. Es ist vorgesehen, insgesamt ein Emissionskapital in

Höhe von 51.230.000 Euro (zzgl. 5 Prozent des Ausgabeaufschlags) einzuwerben und damit das Eigenkapital auf der Ebene der Fondsgesellschaft entsprechend weiter zu erhöhen.

Seite 91, Abschnitt 9.2.5 Absatz 2 wird ersatzlos gestrichen.

Seite 91, Abschnitt 9.4 wird wie folgt angepasst:

Angaben zur historischen Wertentwicklung sind den veröffentlichten Jahresberichten zu entnehmen.

Zu den Stellen, bei denen der Jahresbericht erhältlich ist, siehe Abschnitt 12.1.

Seite 92, Abschnitt 10.2.1 Absatz 1 wird um folgenden letzten Satz ergänzt:

Auch durch Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) am 01.01.2024 hat sich die ertragsteuerliche Behandlung der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft nicht geändert.

Seite 94, Abschnitt 10.3.1 Absatz 3 Satz 3 wird wie folgt neugefasst:

Dem sollte auch der Umstand nicht entgegenstehen, dass dem Minderheitsgesellschafter seine Einlage gestundet wird, da der Zeitpunkt der Einlage unbeachtlich ist (Gleichlautende Ländererlasse vom 10.05.2022, BStBl. I 2022, 801, Tz. 5.3).

Seite 94, Abschnitt 10.3.1 wird um folgenden neuen Absatz 7 ergänzt (der bisherige Absatz 7 wird Absatz 8):

Durch das Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) ist die Rechtsfigur der Gesamthand, an die § 6 GrEStG anknüpft, entfallen. Bis zum 31.12.2026 werden für Zwecke der Grunderwerbsteuer rechtsfähige Personengesellschaften i. S. d. § 14a Abs. 2 Nr. 2 AO aber weiterhin als Gesamthand und deren Vermögen als Gesamthandsvermögen fingiert, so dass § 6 GrEStG anwendbar bleibt. Wie nach Ablauf des 31.12.2026 mit den Auswirkungen des MoPeG auf die Grunderwerbsteuer umgegangen wird, ist unklar. Derzeit läuft ein Konsulationsverfahren des Bundesfinanzministeriums, dessen Ausgang ungewiss ist. Es kann daher aktuell nicht ausgeschlossen werden, dass der spätere Erwerb der Beteiligung des Minderheitsgesellschafters an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft zu mehr als 10,1 % der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Seite 96, Abschnitt 10.4.1.2 Unterabschnitt „Abziehbare Aufwendungen bei den Einkünften aus Kapitalvermögen“ Satz 2 wie folgt neugefasst:

Der Steuerpflichtige kann lediglich den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von aktuell 1.000 Euro bzw. 2.000 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten insgesamt pro Veranlagungszeitraum als Werbungskosten geltend machen und von seinen gesamten Kapitaleinkünften – ggf. einschließlich der Zinsen aus der Anlage der Liquiditätsreserve – abziehen (§ 20 Abs. 9 EStG).

Seite 97, Abschnitt 10.4.1.2 Unterabschnitt „Allgemeiner Verlustabzug gemäß § 10d EStG" Satz 3 wie folgt neugefasst:

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 uneingeschränkt, darüber hinaus zu 70 % der diesen Betrag übersteigenden Summe ausgeglichen werden (Verlustvortrag).

Seite 97, Abschnitt 10.4.1.3 Unterabschnitt „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung" Sätze 5 bis 7 werden folgt neugefasst:

Der Solidaritätszuschlag entfällt danach bis zu einer Einkommensteuer von 18.130 Euro bei einzelveranlagten Steuerpflichtigen bzw. 36.260 Euro bei zusammenveranlagten Steuerpflichtigen. An die jeweilige Freigrenze schließt sich eine „Milderungszone" bis zur vollen Belastung mit 5,5 % an. Dies ist der Fall, wenn das Einkommen über 104.009 Euro (Alleinstehende) bzw. 208.018 Euro (Verheiratete) beträgt.

Seite 105, Abschnitt 11.1 Buchstabe c) wird wie folgt angepasst:

Die „Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft" firmiert nunmehr unter „RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft".

Seite 108, Abschnitt 12.5 Absatz 1 wird wie folgt angepasst:

Die Adresse der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lautet nunmehr Friedenstraße 10, 81671 München.

Seite 109, Abschnitt 13 Absatz 1 wird um folgenden Satz ergänzt:

Hierzu wird klargestellt, dass der Erwerb des Anlageobjekts vor dem Ablauf des 31.12.2022 vollzogen war.

Seite 110, Abschnitte 14.1.1.3 bis 14.1.1.5 werden wie folgt angepasst:

Die gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind zum Zeitpunkt dieses Nachtrages Nr. 1 Andreas Heibrock, Stefan Huber und Klaus Weber.

Seite 115, Abschnitt 14.1.18 Absatz 3 wird wie folgt angepasst:

Die Adresse lautet:

Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
Tel.: 069/9566-33232
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de

www.bundesbank.de

Seite 126, Abschnitt 16, Anlage II: Gesellschaftsvertrag wird in § 4(1) wie folgt neugefasst:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils sowie durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bis zum 31.12.2025 (Platzierungsfrist) in einem oder mehreren Schritten auf bis zu 51.250.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag) zu erhöhen.

Seiten 153 bis 158, Abschnitt 19, Anlage V: Vorvertragliche Offenlegung bezüglich der in Artikel 8 (1) der Verordnung (EU) 2019 / 2088 sowie in Artikel 6 der Verordnung (EU) 2020 / 852 genannten Finanzprodukte werden wie folgt angepasst:

- Seite 153, erster Absatz betreffend den Legal Entity Identifier wird wie folgt ergänzt: LEI: 391200OEZ57GHLQCZ516
- Seite 153, Definition betreffend nachhaltige Investitionen wird wie folgt geändert: Eine nachhaltige Investition ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder soziale Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.
- Seite 153, die Definition betreffend die EU-Taxonomie wird wie folgt geändert: Die EU-Taxonomie ist ein Klassifizierungssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.
- Seite 154, nach dem ersten Absatz wird folgender Absatz eingefügt:
  In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

  Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

  Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

- S. 154, die Frage in dem zweiten Absatz wird wie folgt neugefasst: Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?
- *S. 154, Absatz 11 Satz 1 wird wie folgt abgeändert: Ja, bei der Investition und während der gesamten Lebensdauer der Fondsgesellschaft bewertet und überwacht die Kapitalverwaltungsgesellschaft Indikatoren, die nach EU-Recht auf das Vorhandensein einer wesentlichen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkung hinweisen.*
- *S. 155, die Definition betreffend die Anlagestrategie wird wie folgt geändert: Die Anlagestrategie dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.*
- *S. 155, die Definition betreffend die Vermögensallokation wird wie folgt geändert: Die Vermögensallokation gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.*
- *S. 157, die erste Frage wird wie folgt geändert: Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht?*

PATRIZIA SE

Die PATRIZIA AG wurde zwischenzeitlich in eine Europäische Aktiengesellschaft (SE) umgewandelt. Alle Verweise im Verkaufsprospekt auf die „PATRIZIA AG“ sind daher durch Verweise auf die „PATRIZIA SE“ ersetzt worden. Die Geschäftsanschrift der PATRIZIA SE lautet unverändert Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg. Es ergeben sich somit zusätzlich zu obiger Neufassung von Abschnitt 2.4 Satz 3 folgende Anpassungen:

- Seite 106, Abschnitt 11.1 Buchstabe d) Absatz 5 Satz 1 wird wie folgt angepasst:
  Weiterhin werden Leistungen im Zusammenhang mit der Beratung bei Wartung und Fortentwicklung bzw. dem Betrieb der IT-Systeme von der Kapitalverwaltungsgesellschaft an die
  PATRIZIA SE
  Fuggerstraße 26
  86150 Augsburg
  ausgelagert.
- Seite 106, Abschnitt 11.1 Buchstabe d) Absatz 6 Satz 1 wird wie folgt geändert:
  Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat betreffend ihre Finanzbuchhaltung und ihr Rechnungswesen bzw. Controlling ebenfalls eine Auslagerung an die PATRIZIA SE vorgenommen.
- Seite 107, Abschnitt 11.2 Absatz 2 wird wie folgt geändert:
  Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird weiterhin Dienstleistungen durch die PATRIZIA SE im Bereich der Personalverwaltung, der Innenorganisation und des Beschaffungswesens, dem Bereich Rechtsabteilung, dem Bereich Immobilienresearch und -consulting, für das Marketing, die Finanzierungsberatung sowie für regulatorische und steuerliche Beratung erhalten.

Basisinformationsblatt:

Zum 31.12.2022 wurde die Pflicht von Kapitalverwaltungsgesellschaften zur Erstellung wesentlicher Anlegerinformationen gemäß § 166 i. V. m. § 270 Abs. 1 KAGB aufgehoben. An ihre Stelle ist gemäß § 268 Abs. 1 KAGB die Pflicht zur Erstellung des Basisinformationsblatts gemäß Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 getreten. Die Verweise im Verkaufsprospekt auf die wesentlichen Anlegerinformationen sind daher durch Verweise auf das Basisinformationsblatt ersetzt worden. Es ergeben sich somit folgende Anpassungen:

- Seite 4, Absatz 1: Der Verweis auf „die wesentlichen Anlegerinformationen“ wird ersetzt durch „das Basisinformationsblatt“.
- Seite 4, Absatz 2: Der Verweis auf „die wesentlichen Anlegerinformationen“ wird ersetzt durch „das Basisinformationsblatt“.
- Seite 4, Absatz 4: Der Verweis auf „den wesentlichen Anlegerinformationen“ wird ersetzt durch „dem Basisinformationsblatt“.
- Seite 4, Absatz 5: Der Verweis auf „die wesentlichen Anlegerinformationen“ wird ersetzt durch „das Basisinformationsblatt“.
- Seite 83, Abschnitt 8.3 Absatz 1 wird wie folgt neugefasst:

  Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zu Lasten der Fondsgesellschaft angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Werts der Fondsgesellschaft ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Die Gesamtkostenquote stellt eine einzige Zahl dar, die auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres basiert.

  Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung der Fondsgesellschaft, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die der Fondsgesellschaft zusätzlich belastet werden können (z.B. Kosten für den Jahresabschluss oder die Bewertung der Vermögensgegenstände). Bezüglich der ggf. erfolgsabhängigen bzw. zusätzlichen Verwaltungsvergütungen für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien der Fondsgesellschaft werden diese, sofern anwendbar, darüber hinaus gesondert als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft angegeben.
- Seite 83, Abschnitt 8.3 Absatz 3 wird ersatzlos gestrichen.
- Seite 91, Abschnitt 9.4 Absatz 1: Der Verweis auf „den Anlegerinformationen“ wird ersetzt durch „dem Basisinformationsblatt“.
- Seite 91, Abschnitt 9.4 Absatz 2: Der Verweis auf „den Anlegerinformationen“ wird ersetzt durch „dem Basisinformationsblatt“.

Anpassungen aufgrund des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) vom 10.08.2021:

Am 01.01.2024 ist das Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) in Kraft getreten, das insbesondere zu Änderungen der gesellschaftsrechtlichen Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und im Handelsgesetzbuch (HGB) geführt hat. Für die Abschnitte 1 bis 14 des Verkaufsprospekts ergeben sich daraus die folgenden Anpassungen:

- Seite 59, Abschnitt 6.3.4 Unterabschnitt „(b) Haftung und Nachhaftung im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft“ Absatz 5 Satz 4: Der Verweis auf „§ 707 BGB“ wird ersetzt durch „§ 710 BGB“.
- Seite 71, Abschnitt 7.2.2 Absatz 1 Satz 1: Der Verweis auf das „Kontrollrecht des § 166 HGB“ wird ersetzt durch das „Informationsrecht gemäß § 166 HGB“.
- Seite 74, Abschnitt 7.2.6 letzter Absatz Satz 4: Der Verweis auf „§ 707 BGB“ wird ersetzt durch „§ 710 BGB“.
- Seite 76, Abschnitt 7.4.3 Unterabschnitt „(c) Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft“ Absatz 4 Satz 4: Der Verweis auf „§ 131 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 HGB“ wird ersetzt durch „§ 723 Abs. 1 Nr. 3 BGB“ und der Verweis auf „§ 131 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 HGB“ wird ersetzt durch „§ 723 Abs. 1 Nr. 4 BGB“.
- Seite 80, Abschnitt 8.1 Buchstabe c) Satz 3 wird wie folgt neugefasst: § 132 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 6 HGB gelten entsprechend (§ 161 Abs. 2 KAGB).

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: 0821 50910-550 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.

Nachtrag Nr. 2

vom 22.11.2024 zum Verkaufsprospekt für das geschlossene Investmentvermögen

PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Fuggerstraße 26

86150 Augsburg

GrundInvest@patrizia.ag

www.patrizia-immobilienfonds.de

Nachtrag Nr. 2 nach § 316 Abs. 5 KAGB der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH vom 22.11.2024 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 10.02.2022 mit Nachtrag Nr. 1 vom 01.08.2024 betreffend den Vertrieb von Anteilen an der PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (im Folgenden „Fondsgesellschaft").

Dieser Nachtrag Nr. 2 wird im Zeitpunkt seiner Veröffentlichung Bestandteil des Verkaufsprospekts samt Nachtrag Nr. 1, der mit Ausnahme der in diesem Nachtrag Nr. 2 aufgeführten Änderungen seine Gültigkeit behält.

Seite 26, Abschnitt 5.2.3.1 Unterabschnitt „Bewertungsgutachten" wird um folgenden Absatz 7 ergänzt:

Im Rahmen der turnusmäßigen Regelbewertung für das Anlageobjekt wurde gemäß den Vorschriften des KAGB, insbesondere der §§ 261 Abs. 5 i. V. m. § 272 KAGB, von Herrn Prof. Dr. Andreas Link ein Wertgutachten erstellt. Das Bewertungsgutachten wurde mit Datum vom 21.11.2024 erstellt. Entsprechend dem Ergebnis des Bewertungsgutachtens liegt der zum Stichtag 01.10.2024 ermittelte Verkehrswert bei 85.550.000 Euro.

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: 0821 50910-550 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. 2 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.