

VERKAUFSPROSPEKT

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND VIERZEHN RENOVATION+

14

ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG



VERKAUFSPROSPEKT

**IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND
VIERZEHN
RENOVATION+**

14

ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Inhaltsverzeichnis

01 • Wichtige Hinweise	6
02 • Das Angebot im Überblick	7
03 • Angaben zum Publikums-AIF/zur Investmentgesellschaft	10
04 • Angaben zur AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	14
05 • Die Primus Valor-Gruppe	16
06 • Angaben zur Verwahrstelle	20
07 • Angaben zur Treuhänderin	22
08 • Anleger	24
09 • Der Markt für Wohnimmobilien	26
10 • Vermögensgegenstände, Anlageziele und Anlagepolitik	29
11 • Die Beteiligung in Zahlen	34
12 • Ermittlung und Verwendung der Erträge	38
13 • Regelungen für die Vermögensbewertung	39
14 • Angaben über die Anteile	41
15 • Kosten	47
16 • Risikohinweise	50
17 • Kurzangaben zu Steuervorschriften	64
18 • Vertragliche Grundlagen	71
19 • Berichte und Prüfer	77
20 • Geschäftsjahr und Auflösung der Investmentgesellschaft	78
21 • Angaben zum Fernabsatz und Verbraucherinformationen	79
 Anlagen:	
22 • Anlagebedingungen	83
23 • Vorvertragliche Informationen zur Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 Offenlegungsverordnung	90
24 • Gesellschaftsvertrag	95
25 • Treuhandvertrag	107

Die Zeichnung von Anteilen an der Investmentkommanditgesellschaft „ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ (nachfolgend „Investmentgesellschaft“, „AIF“ oder „Gesellschaft“) erfolgt auf Grundlage dieses Verkaufsprospektes einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages sowie des Treuhandvertrages und des Basisinformationsblatts (BIB) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag und der Treuhandvertrag sind als Anlage Bestandteile dieses Verkaufsprospektes.

Dieser Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt sind gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlagen. Den am Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft Interessierten sind der Verkaufsprospekt inklusive Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag, das Basisinformationsblatt und der letzte veröffentlichte Jahresbericht der Gesellschaft – in der jeweils aktuellen Fassung – kostenlos in deutscher Sprache zur Verfügung zu stellen. Die Investmentgesellschaft veröffentlicht den ersten Jahresbericht innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024.

Die vorgenannten Unterlagen sind kostenfrei bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhältlich:

ALPHA ORDINATUM GmbH (Kapitalverwaltungsgesellschaft)
Harrlachweg 1
68163 Mannheim
Telefon: 0621 - 49 08 12 0
Fax: 0621 - 49 08 12 44 4
E-Mail: info@alpha-ordinatum.de

Sie stehen auch als Download auf der Internetseite der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unter <https://www.alpha-ordinatum.de/icd-14-renovation-plus> zur Verfügung.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt des Verkaufsprospektes inklusive Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag sowie des Basisinformationsblatts und der für das Investmentvermögen erstellten Produktinformation hinaus dürfen nicht abgegeben werden. Jede Zeichnung von Anteilen an der Gesellschaft auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in den zuvor genannten Unterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers. Dem Vertragsverhältnis zwischen dem geschlossenen Alternativen Investmentfonds (AIF) und den Anlegern sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde

gelegt. Sämtliche Veröffentlichungen und Marketingmitteilungen, die sich auf die Anteile des Investmentvermögens beziehen, werden in deutscher Sprache abgefasst.

Die angebotene Kapitalanlage bewirbt ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) und berücksichtigt diese bei der Auswahl und Aufwertung der Immobilien, ohne jedoch nachhaltige Investitionen im Sinne des Artikel 9 anzustreben. Die nach Art. 8 der Offenlegungsverordnung i. V. m. Art. 6 Abs. 1 der Taxonomieverordnung zu veröffentlichenden Informationen sowie die Angaben zu den Nachhaltigkeitsrisiken gemäß Art. 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 sind in Kapitel 23 („Vorvertragliche Informationen zur Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 Offenlegungsverordnung“) Seite 90 ff. enthalten.

Informationen über die ökologischen und sozialen Merkmale der angebotenen Kapitalanlage werden auf den Seiten 90-94 erläutert.

Die Angaben in diesem Verkaufsprospekt wurden umsichtig und gewissenhaft ausgearbeitet. Die künftige Entwicklung von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können die Angaben und Prognosen maßgeblich verändern. Wertentwicklungen der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung und bieten keine Garantie für einen Erfolg in der Zukunft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Angaben zu dieser Beteiligung wird keine Gewähr übernommen. Die Angaben sind nicht an die persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse von Anlegern angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen.

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Verkaufsprospekt das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Stand des Verkaufsprospektes: 01.01.2025
Voraussichtlicher Auflegungszeitpunkt: Januar 2025

2 Das Angebot im Überblick

Der Anleger erwirbt eine über die Treuhänderin Officium Treuhand GmbH in deren Namen, aber für Rechnung des Anlegers gehaltene, mittelbare Beteiligung an der ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden auch „ImmoChance Deutschland 14“). Eine Beteiligung als Direktkommanditist ist erstmals mit Ablauf des 31.12.2025 möglich.

Wesentliche Merkmale des AIF

- Investition in Wohnimmobilien zu mindestens 75 %, in Deutschland gelegen, im Regelfall fertiggestellt und vermietet
- Breite Streuung auf zahlreiche Einzelmietler und Einzelimmobilien an verschiedenen Standorten
- Der Ankauf der Immobilien erfolgt planmäßig durch Immobiliengesellschaften, an denen sich der ImmoChance Deutschland 14 mehrheitlich beteiligt
- Die Investitionsobjekte stehen zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospekts noch nicht fest (Blindpool)
- Für den Ankauf der Objekte gelten die verbindlichen Anlagebedingungen, siehe Seite 83 ff.
- Systematische Aufwertung des Wohnungsportfolios hinsichtlich Energieeffizienz und Nutzung regenerativer Energieträger geplant
- Professionelles Objekt- und Vermietungsmanagement

Wesentliche Risiken des AIF

- Die Fremdfinanzierung verursacht höhere Kosten als prognostiziert, Anschlussfinanzierungen können nicht abgeschlossen werden
- Steuerliche oder rechtliche Rahmenbedingungen ändern sich mit negativen Auswirkungen auf den Fonds und die Auszahlungen an die Anleger
- Bedarf an Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen höher als kalkuliert, Gebäudemängel werden erst nach Ankauf entdeckt
- Der Ankauf/Verkauf der Objekte erfolgt zu schlechteren Konditionen als prognostiziert
- Vermietungsprognosen können nicht realisiert werden: Erzielbare Mieten sind niedriger, Leerstandsquoten höher als prognostiziert
- Die Wertentwicklung des gesamten Portfolios sowie die Auszahlungen liegen unter der Prognose
- Wiederaufleben der Haftung bis zur im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 1% der gezeichneten Pflichteinlage
- Möglichkeit des kompletten Verlusts des investierten Kapitals (Totalverlust)

Über die vollständige Darstellung der wesentlichen Risiken informieren die Seiten 50 ff.

Investition und Finanzierung (Prognose)

ImmoChance Deutschland 14 beteiligt sich an Immobiliengesellschaften, welche die Anlageobjekte erwerben. Zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospekts wurden noch keine Anlageobjekte durch eine Immobiliengesellschaft erworben. In der nachfolgenden Tabelle ist die Planung für die Investition und Finanzierung der Anlageobjekte auf Ebene der Investmentgesellschaft dargestellt (es ergeben sich Rundungsdifferenzen durch EDV-bedingte Auf- oder Abrundungen). Eine detaillierte Darstellung mit Beschreibung der einzelnen Positionen findet sich auf Seite 34 ff.

Kosten der Investitionsphase	EUR	In % des Gesamtkapitals
Investitionen in Immobiliengesellschaften	31.750.000	77,06 %
Fondsabhängige Kosten	6.360.000	15,44 %
Liquiditätsreserve	3.090.000	7,50 %
Gesamtinvestition	41.200.000	100,00 %
Kommanditkapital	40.000.000	97,09 %
Ausgabeaufschlag	1.200.000	2,91 %
Gesamtfinanzierung	41.200.000	100,00 %

Eckdaten des AIF

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	ALPHA ORDINATUM GmbH, Mannheim
Verwahrstelle	Donner & Reuschel AG, Hamburg
Treuhänderin	Officium Treuhand GmbH, Mannheim
Platzierungsgarantin	Primus Valor AG, Mannheim (8 Mio. EUR)
Platzierungsfrist	Bis zum 31.12.2025, mit Verlängerungsoption bis zum 31.12.2026
Laufzeit	Bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist; durch Gesellschafterbeschluss mit mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen Verlängerung um bis zu drei Jahre möglich
Kündigung durch Gesellschafter	Die ordentliche Kündigung des Anlegers in Bezug auf seine Beteiligung ist ausgeschlossen
Mindestbeteiligung	10.000 EUR; höhere Beträge sollen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein
Agio	3 % der gezeichneten Kommanditeinlage
Einzahlung	100 % zzgl. 3 % Agio nach Annahme und Aufforderung durch die Treuhänderin auf das nachfolgend genannte Einzahlungskonto

Einzahlungskonto

Kontoinhaber	ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
IBAN	DE58 6729 0000 0149 7234 04
BIC	GENODE61HD1
Geldinstitut	Heidelberger Volksbank
WKN	A40U3S
ISIN	DE000A40U3S3
LEI	3912008MIJZBIK7TMD74

Rechte und Pflichten der Anleger

Die mit der Vermögensanlage verbundenen Rechte und Pflichten der Anleger, insbesondere das Recht auf Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft, Stimm-, Kontroll- und Widerspruchsrechte sowie die Verpflichtung zur Einzahlung ihrer gezeichneten Kapitaleinlage zzgl. des Ausgabeaufschlags, sind im Kapitel 03 „Angaben zum Publikums-AIF/zur Investmentgesellschaft“ auf Seite 10 ff. sowie im Kapitel 14 „Angaben über die Anteile“ auf Seite 41 ff. ausführlich beschrieben.

Einkunftsart und Besteuerung

Die Investmentgesellschaft ist gewerblich geprägt und erzielt originär Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG. Die Anleger sind Mitunternehmer im Sinne des § 15 EStG und erzielen aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die Auszahlungen der Vermögensanlage an die Anleger unterliegen keinem Quellensteuerabzug. Detaillierte Erläuterungen zu den steuerlichen Grundlagen finden sich in Kapitel 17 „Kurzangaben zu Steuervorschriften“ auf Seite 64 ff.

Gewerbesteueranrechnung

Die auf Ebene der Immobiliengesellschaften gezahlte Gewerbesteuer kann grundsätzlich auf Ebene der Anleger nach Maßgabe des § 35 EStG anteilig steuerlich angerechnet werden und würde dementsprechend den Gesamtrückfluss aus der Anlage um den Anrechnungsbetrag der Gewerbesteuer erhöhen. Nähere Erläuterungen finden sich im Kapitel 17 „Kurzangaben zu Steuervorschriften“, Absatz 2.5 auf Seite 66-67.

Anlegerprofil

Das vorliegende Angebot richtet sich an Anleger, die eine unternehmerische Beteiligung mit langfristigem Anlagehorizont im Bereich Immobilien-Sachwerte erwerben wollen. Die Beteiligung eignet sich für Anleger, die über ein Grundverständnis für die wirtschaftlichen Zusammenhänge der angebotenen Anteile an der Investmentgesellschaft verfügen und die im Verkaufsprospekt dargestellten Risiken einzugehen bereit sind. Das Anlegerprofil wird detailliert im Kapitel 08 „Anleger“ – Profil des typischen Anlegers auf Seite 24 erläutert.

Haftung der Anleger

Die persönliche Haftung des Anlegers im Außenverhältnis kann gemäß § 172 Abs. 4 HGB aufgrund von Entnahmen bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder aufleben. Wird der Anleger deswegen durch Gläubiger der Investmentgesellschaft persönlich in Anspruch genommen, so ist er verpflichtet, die Forderungen der Gläubiger entsprechend der wiederauflebenden Haftung bis maximal zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 1 % der gezeichneten Pflichteinlage unmittelbar zu begleichen. Gemäß § 160 HGB haftet

der ausscheidende Kommanditist bis zur Höhe der gegebenenfalls wiederauflebenden persönlichen Haftung, maximal bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme noch für einen Zeitraum von fünf Jahren ab seinem Ausscheiden für Verbindlichkeiten der Gesellschaft, soweit diese bis zu seinem Ausscheiden entstanden sind. Eine noch weitergehende Haftung durch eine analoge Anwendung der §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe aller empfangenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Hafteinlage kommt in Betracht, wenn Auszahlungen an die Anleger getätigt wurden, obwohl die Liquiditäts- und Vermögenslage der Gesellschaft dies nicht zugelassen hätte. Die Treugeber als mittelbar an der Investmentgesellschaft Beteiligte haften gegenüber Gläubigern der Investmentgesellschaft nicht direkt. Über die Freistellungsverpflichtung der Treugeber zugunsten der Treuhänderin stehen sie jedoch im Ergebnis den Direktkommanditisten gleich. Ein Treugeber hat die Treuhänderin auf der Grundlage der Regelung des § 4 Ziffer 2 des Treuhandvertrages entsprechend seinem Anteil von deren Verpflichtungen und Verbindlichkeiten freizustellen, die für diese bei pflichtgemäßer Erfüllung des Treuhandverhältnisses aus dem Halten des Treuhandanteils entstehen, bzw. erstattet der Treuhänderin auf erstes Anfordern den Gegenwert, soweit diese bereits Leistungen erbracht hat.

Die Risiken aus der Haftung der Kommanditisten werden im Kapitel 16 „Risikohinweise“ auf Seite 50 ff. beschrieben.

Angaben zum Publikums-AIF/ zur Investmentgesellschaft

Firma, Rechtsform, Sitz

Gesellschaft ist die „ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ mit Sitz Harrlachweg 1, 68163 Mannheim.

Unternehmensgegenstand

Der Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft ist 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, insbesondere:

Der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener, noch nicht bestimmter Immobilien und Grundstücke sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und die Beteiligung an Kommanditgesellschaften, die ihrerseits unmittelbar Immobilien oder Grundstücke erwerben, verpachten, vermieten, entwickeln und veräußern. Die Investmentgesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind oder mit diesem unmittelbar oder mittelbar in Zusammenhang stehen. Sie kann die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

Gründung, Dauer, Geschäftsjahr

Die Gesellschaft wurde am 25.10.2024 in das Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter der HRA 712215 eingetragen und beginnt mit ihrer Eintragung in das Handelsregister. Die Gesellschaft unterliegt deutschem Recht.

Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum Ende des achten Jahres nach Ende der Platzierungsfrist befristet. Dies bedeutet, dass im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2025 die Gesellschaft bis zum 31.12.2033, im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2026 die Gesellschaft bis zum 31.12.2034 befristet ist. Sie wird spätestens nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert). Darüber hinaus kann im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens 50 % der abgegebenen Stimmen (einfacher Mehrheit) einmalig oder in mehreren Schritten die Verlängerung der Laufzeit um bis zu drei Jahre beschlossen werden.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet am 31. Dezember 2024.

Nähere Informationen siehe Kapitel 20 „Geschäftsjahr und Auflösung der Investmentgesellschaft“, Seite 78.

Gesellschafter

Persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft ist die ICD 14 GmbH (nachfolgend „Komplementärin“) mit Sitz Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 752416. Das Stammkapital der Komplementärin beträgt 25.000 EUR. Geschäftsführer der Komplementärin sind Herr Marc Bartels und Herr Sascha Müller. Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Prokurist der Komplementärin ist Herr Ingo Kroiß. Die Komplementärin ist weder berechtigt noch verpflichtet, eine Kapitaleinlage zu leisten. Sie hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt. Gründungskommanditistin und Treuhandkommanditistin der Gesellschaft ist die Officium Treuhand GmbH (nachfolgend auch „Gründungskommanditistin“ oder „Treuhanderin“) mit Sitz Harrlachweg 1, 68163 Mannheim. Die Treuhanderin ist mit einer anfänglichen Kommanditeinlage in Höhe von 1.000 EUR zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag an der Gesellschaft beteiligt.

Kapital der Gesellschaft

Die Höhe des zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Gesellschaft ergibt sich aus der Kommanditeinlage der Treuhanderin in Höhe von 1.000 EUR zzgl. Ausgabeaufschlag. Die Treuhanderin ist berechtigt, durch einseitige Erklärung gegenüber der Komplementärin die Pflichteinlage für Dritte (nachfolgend „Treugeber“ oder „Anleger“) um bis zu 39.999.000 EUR auf bis zu 40.000.000 EUR zu erhöhen.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das Kommanditkapital bis zum Ende der Platzierungsfrist um maximal weitere 160.000.000 EUR auf bis zu 200.000.000 EUR zu erhöhen und die Treuhanderin zu beauftragen, die von ihr übernommene Pflichteinlage, um diesen Betrag zu erhöhen, wozu diese von den übrigen Gesellschaftern im Rahmen des Gesellschaftsvertrages ermächtigt ist.

Die Primus Valor AG, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, eingetragen im Handelsregister Mannheim unter HRB 703215 (nachfolgend „Garantin“), hat gegenüber der Investmentgesellschaft vertraglich eine Platzierungsgarantie abgegeben. Für den Fall, dass bis zum 31.12.2025 neben dem bereits gezeichneten Kommanditkapital in Höhe von 1.000 EUR weitere Kommanditbeteiligungen an der Investmentgesellschaft

in einer Gesamthöhe von weniger als 8.000.000 EUR rechts-wirksam gezeichnet werden, übernimmt die Garantin oder die von ihr benannte Dritte unwiderruflich am 01.01.2026 die ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe des an der Summe von 8.000.000 EUR fehlenden Betrages zuzüglich 3 % Ausgabeaufschlag. Nähere Informationen siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Seite 71 ff. Hinsichtlich der Risiken, die sich aus der Abgabe der Platzierungs-garantie ergeben, wird auf das Kapitel 16 „Risikohinweise“, Abschnitt „Platzierung“, Seite 55-56 verwiesen.

Platzierungszeitraum

Der Platzierungszeitraum endet mit Vollplatzierung, spä- testens jedoch am 31.12.2025 bzw. bei Ausübung der Verlängerungsoption durch die AIF-Kapitalverwaltungs- gesellschaft gemäß § 3 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages spätestens zum 31.12.2026. Da das Emissionskapital be- grenzt ist, kann die Annahme der Beitrittserklärung nicht garantiert werden. Nach Annahme der Beitrittserklärung ist eine Kürzung von Anteilen möglich, wenn der Anleger seine Einlage nicht oder nicht vollständig einzahlt.

Beitritt von Anlegern, Ausgabepreis, Einzahlung der Zeichnungssumme

Die Beteiligung von Treugebern an der Investmentgesell- schaft im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäß § 3 Ziffern 3 und 4 des Gesellschaftsvertrages erfolgt mittelbar durch Abschluss eines Treuhand- und Verwaltungsvertrages (nachfolgend „Treuhandvertrag“) mit der Treuhänderin. Der jeweilige Beitritt und die mittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft kommen zustande, wenn die Treuhänderin den Treuhandvertrag annimmt. Die Anleger werden über die erfolgte Annahme informiert. Das Rechts- verhältnis der Investmentgesellschaft zu den Anlegern be- stimmt sich nach dem Gesellschaftsvertrag in Verbindung mit den Anlagebedingungen.

Der Ausgabepreis für den Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesell- schaft und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 3 % der ge- zeichneten Kommanditeinlage. Die gezeichnete Komman- diteinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 EUR. Höhere Summen sollen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Geringere Einlagen sind mit Zustimmung der AIF-Ka- pitalverwaltungsgesellschaft zulässig. Ein Anspruch auf Herabsetzung besteht nicht. Die Summe aus dem Ausgabe- aufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,44 % des Ausgabepreises.

Zahlungen sind nach Annahme und Aufforderung durch die Treuhänderin zu den in der Beitrittserklärung genannten Bestimmungen zu leisten. Für die Rechtzeitigkeit der Zah- lung gilt der Zahlungseingang auf dem in der Beitrittserklä- rung angegebenen Konto.

100 % der Zeichnungssumme zuzüglich des vereinbarten Ausgabeaufschlages sind innerhalb von zwei Wochen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin durch den Anleger zu leisten.

Die Treuhänderin ist ermächtigt, Zahlungsrückstände so- wie sonstige Ansprüche gegen säumige Anleger im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft geltend zu machen. Kommt der Treugeber mit der Einzahlung der ihm obliegenden Einlage ganz oder teilweise in Verzug, so ist die Treuhänderin berechtigt, vom abgeschlossenen Treu- handvertrag zurückzutreten. Die Komplementärin ist be- rechtigt, einen Anleger, der seine Einzahlungsverpflichtung nicht oder nicht in voller Höhe erfüllt, ganz oder teilweise aus der Gesellschaft auszuschließen.

Personen, die zum Zeitpunkt ihres Beitritts über die US- amerikanische oder kanadische Staatsbürgerschaft ver- fügen oder einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in den USA oder Kanada (einschließlich der jeweiligen Ter- ritorien) haben oder Inhaber einer US-amerikanischen oder kanadischen Green Card sind, dürfen sich nicht als Gesell- schafter an der Investmentgesellschaft beteiligen. Tritt ein solches Beteiligungsverhältnis während der Laufzeit der Investmentgesellschaft in der Person eines Anlegers auf, hat er dies der Investmentgesellschaft unverzüglich mit- zuteilen. Ebenfalls ausgeschlossen von der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind juristische Personen, Per- sonengesellschaften sowie andere Rechtsträger, die von einer oder mehreren US-amerikanischen oder kanadischen Person/-en beherrscht werden. Für den Fall des Beitritts juristischer Personen sind Rechtsträger als Gesellschafter an der Investmentgesellschaft ausgeschlossen, die von einer oder mehreren US-amerikanischen oder kanadischen Person/-en beherrscht werden. Nach § 16 Ziffer 6 des Ge- sellschaftsvertrages können solche Anleger ebenfalls ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter aus der Invest- mentgesellschaft ausgeschlossen werden.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die ALPHA ORDINATUM GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, ist von der Investmentgesellschaft als exter- ne AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 Satz 1 KAGB bestellt. Informationen zur AIF-Kapitalverwal- tungsgesellschaft siehe Kapitel 04 „Angaben zur AIF-Kapi- talverwaltungsgesellschaft“, Seite 14 ff.

Geschäftsführung und Vertretung

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentge- sellschaft ist allein die Komplementärin, die ICD 14 GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herrn Marc Bartels und Herrn Sascha Müller, berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin sowie ihre Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB und § 117 HGB befreit. Die

Gesellschafter der Komplementärin unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.

Geschäfte und Rechtshandlungen, die über die im Gesellschaftsvertrag definierten Kompetenzen hinausgehen, erfordern – vorbehaltlich der Verantwortung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft – die Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Die Komplementärin ist im Rahmen ihrer Kompetenzen zu allen Rechtshandlungen und Maßnahmen berechtigt, die zur Förderung des Gesellschaftszweckes notwendig und zweckmäßig sind, soweit die Befugnisse nicht der zu bestellenden externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen des AIF-KVG-Bestellungsvertrages zugewiesen wurden oder durch gesetzliche Bestimmungen anderweitig geregelt sind.

Mit Abschluss des Bestellungsvertrages wird der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Berechtigung erteilt, die Investmentgesellschaft in Bezug auf die im Bestellungsvertrag genannten Aufgaben allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten. Die Komplementärin wird sämtliche Weisungen befolgen, die erforderlich sind, um die Anforderungen des KAGB zu erfüllen.

Verwahrstelle

Als Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 bis 90 KAGB wird die Donner & Reuschel AG, Ballindamm 27, 20095 Hamburg (nachfolgend auch „Verwahrstelle“) eingesetzt.

Für nähere Informationen und zu den Angaben gemäß § 165 Abs. 2 Ziffern 32 und 33 KAGB siehe Kapitel 06 „Angaben zur Verwahrstelle“, Seite 20-21.

Treuhänderin

Als Treuhänderin fungiert die Officium Treuhand GmbH. Nähere Informationen siehe Kapitel 07 „Angaben zur Treuhänderin“, Seite 22-23.

Beirat

Durch Beschluss der Gesellschafter kann für die Investmentgesellschaft (für die Dauer von zwei Jahren, mit unbeschränkt zulässiger Neuwahl) ein Beirat mit drei Mitgliedern gebildet werden, wobei ein Beiratsmitglied von der Komplementärin ernannt, zwei weitere durch die Gesellschafterversammlung gewählt werden. Der Beirat hat die Aufgabe, die Komplementärin in allen Fragen zu beraten und zu überwachen, und hat ein umfassendes Auskunfts- und Informationsrecht. Der Beirat haftet für eigenes Verschulden.

Der Beirat kann in begründeten Fällen verlangen, dass Anlegenheiten der Investmentgesellschaft nicht, wie in der Regel vorgesehen, im schriftlichen Verfahren, sondern während einer Präsenzversammlung entschieden werden, und kann aus wichtigem Grund von der Komplementärin

die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung verlangen.

Angaben zu den Namen der Mitglieder des Beirats sowie Angaben zu ihren außerhalb der Verwaltungsgesellschaft ausgeübten Hauptfunktionen gemäß § 165 Abs. 2 Ziffer 29 KAGB können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht gemacht werden.

Interessenkonflikte

Zu Umständen und Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können, siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Seite 71 ff. sowie Kapitel 16 „Risikohinweise“, Abschnitt „Verflechtungen/Interessenkonflikte“, Seite 56 - 57.

Zu Maßnahmen, die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft vornimmt, um Interessenkonflikte zu vermeiden, siehe Kapitel 04 „Angaben zur AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Seite 15.

Geschäfte mit Derivaten

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft darf gemäß den Bestimmungen der Anlagebedingungen für Rechnung des Investmentvermögens Derivate gemäß § 261 Abs. 3 KAGB erwerben. Gesetzlich vorgeschrieben und in den Anlagebedingungen in § 5 festgeschrieben darf die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung des Investmentvermögens Geschäfte mit Derivaten nur zu Absicherungszwecken tätigen. Die Vornahme von Geschäften mit Derivaten ist nicht Teil der Anlagestrategie.

Erhöhte Volatilität

Das Investmentvermögen ist eine unternehmerische Beteiligung, deren Wertentwicklung von der Entwicklung der zu erwerbenden Vermögensgegenstände abhängt und die während der Laufzeit der Beteiligung Schwankungen unterliegen kann. Das Investmentvermögen wird durch seine Zusammensetzung und die für die Fondsverwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität aufweisen.

Identität des Primebrokers

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird für Rechnung der Investmentgesellschaft keine Dienstleistungen eines Primebrokers in Anspruch nehmen, womit die diesbezüglichen Angaben gemäß § 165 Abs. 7 Ziffer 1 und 2 KAGB entfallen.

Konkrete Anlageobjekte

Zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes steht noch nicht fest, in welche konkreten Anlageobjekte im Sinne von § 261 Abs. 1 Ziffer 1 KAGB investiert werden soll, sodass nähere Angaben gemäß § 269 Abs. 3 KAGB zu konkreten Anlageobjekten entfallen.

Gerichtsstand, anwendbares Recht

Für sämtliche Rechtsbeziehungen mit den Anlegern einschließlich der Rechtsbeziehungen vor dem Beitritt zu der Gesellschaft und dem Abschluss des Treuhandvertrages wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Vertragssprache und Sprache für die weitere Kommunikation ist grundsätzlich Deutsch. Soweit gesetzlich zulässig, gilt Mannheim (als Sitz der Investmentgesellschaft) als vereinbarter Gerichtsstand. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Treuhandvertrag ist Mannheim als Sitz der Treuhänderin, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann. Als Erfüllungsort und Gerichtsstand des mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen Vertrages über die externe Verwaltung ist ebenfalls Mannheim vereinbart. Für den mit der Verwahrstelle abgeschlossenen Verwahrstellenvertrag ist Hamburg als Erfüllungsort und Gerichtsstand vereinbart.

Schlichtungsstellen

Anleger können gemäß § 342 KAGB in Verbindung mit § 354 KAGB jederzeit wegen behaupteter Verstöße gegen das KAGB Beschwerde bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin einlegen. Beschwerden sind schriftlich oder zur Niederschrift bei der Bundesanstalt einzulegen und sollen den Sachverhalt sowie den Beschwerdegund angeben. Verbraucher können bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften nach dem KAGB die Schlichtungsstelle anrufen, die für die außergerichtliche Beilegung von Verbraucherrechtsstreitigkeiten bei der Bundesanstalt eingerichtet ist. Hiervon unberührt bleibt das Recht, den Rechtsweg zu beschreiten. Die Anschrift der Schlichtungsstelle lautet:

Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn
Telefon: 02 28 - 41 08 0
Fax: 02 28 - 41 08 62 29 9
E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de

Erwirbt ein Anleger, der Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, die Beteiligung im Wege des Fernabsatzes im Sinne des § 312b und c BGB, kann er bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen – unbeschadet des Rechts, Klage vor dem jeweils zuständigen Gericht zu erheben – die Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank anrufen. Die Anschrift der Schlichtungsstelle lautet:

Deutsche Bundesbank

– Schlichtungsstelle –
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
Telefon: 0 69 - 95 66 - 332 32
Fax: 069 - 70 90 90 - 99 01
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de

Die Beschwerden an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank sind ebenfalls jeweils unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben.

Antragsteller haben zu versichern, dass sie in der Streitigkeit noch kein Gericht angerufen und keinen Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt haben, der aufgrund mangelnder Erfolgsaussicht abgewiesen wurde. Ferner darf die Streitigkeit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens vor einer Schlichtungs- oder Gütestelle sein, die Streitbeilegung betreibt, und der Antragsteller darf keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Antragsgegner abgeschlossen haben. Im Übrigen gilt die jeweilige Schlichtungsstellen-Verfahrensordnung.

Weitere Angaben zum Publikums-AIF

Hinsichtlich Gesellschafterbeschlüssen und Stimmrecht; Ergebnisbeteiligung; Entnahmen, Übertragung von Anteilen, eingeschränkter Handelbarkeit; Kündigung; Abschluss und Abfindung siehe Kapitel 14 „Angaben über die Anteile“, Seite 41 ff. Nähere Informationen zur Auflösung der Gesellschaft siehe Kapitel 20 „Geschäftsjahr und Auflösung der Investmentgesellschaft“, Seite 78.

Angaben zur AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft

Firma, Rechtsform, Sitz

Die ALPHA ORDINATUM GmbH mit Sitz in Mannheim ist eine am 11.11.2015 gegründete Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Mannheim ist Ort der Hauptverwaltung. Seit dem 08.11.2016 verfügt die Gesellschaft über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sie darf folgende inländische Investmentvermögen verwalten:

Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB sowie Geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB, die jeweils gemäß ihren Anlagebedingungen in die folgenden Vermögensgegenstände investieren dürfen:

- a) Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland
- b) Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien
- c) Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von lit. b) genutzt wird
- d) Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nur in Sachwerte im Sinne von lit. a) bis c) investieren
- e) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB zu Zwecken des Liquiditätsmanagements
- f) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB zu Zwecken des Liquiditätsmanagements
- g) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

Die ALPHA ORDINATUM GmbH verwaltet in der Funktion der externen KVG zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospekts neben der ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG fünf weitere Publikumsfonds: ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG („ICD 8“), ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG („ICD 9“), ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG („ICD 10“), ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG („ICD 11“) und ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG („ICD 12“).

Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Gordon Grundler, Herr Dr. Thomas Peters und Herr Marc Bartels.

Herr Gordon Grundler ist mittelbar über die Theta Omni Holding GmbH sowohl als Alleingesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch zu 60 % an der Primus Valor AG beteiligt, sodass von einer engen Verbindung gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 6, § 1 Abs. 19 Nr. 10 KAGB der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Primus Valor-Gruppe ausgegangen werden muss. Zu den einzelnen Beteiligungsverhältnissen und den Interessenkonflikten sowie den daraus resultierenden Risiken siehe Kapitel 16 „Risikohinweise“, Abschnitt „Verflechtungen/Interessenkonflikte“, Seite 56 - 57. Darüber hinaus übt Herr Gordon Grundler als Vorsitzender des Vorstands der EFC AG eine weitere Haupttätigkeit aus, welche für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung ist.

Die ALPHA ORDINATUM GmbH hat einen Aufsichtsrat gebildet. Der Aufsichtsrat setzt sich aus drei Personen zusammen: Frau Hildegard Angelika Kunath (Vorsitzende), Herrn Stefan Baumann (mit Wirkung zum 31.12.2024 scheidet Herr Dr. Kickler aus dem Aufsichtsrat der ALPHA ORDINATUM GmbH aus und Herr Stefan Baumann ist ab 1.1.2025 als Aufsichtsrat bestellt) und Herrn Andreas Offinger. Herr Andreas Offinger übt als Geschäftsführer der Perlit Strategy Group Beteiligungs-GmbH und der Advyce & Company GmbH sowie als Mitglied des Aufsichtsrats der EFC AG weitere Haupttätigkeiten aus, welche für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind. Herr Baumann ist im Aufsichtsrat der Credo AG.

Eigenkapital und zusätzliche Eigenmittel

Die Gesellschaft hat ein gezeichnetes und eingezahltes Kapital in Höhe von 125.000 EUR. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über zusätzliche Eigenmittel in Höhe von 750.000 EUR. Zur Abdeckung potenzieller Berufshaftungsrisiken aus den Geschäftstätigkeiten hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Berufshaftpflichtversicherung abgeschlossen. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wird über den Beginn und die Beendigung unverzüglich durch den Versicherungsgeber benachrichtigt.

Interessenkonflikte

Bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft können folgende Interessenkonflikte entstehen.

Die Interessen des Anlegers können mit folgenden Interessen kollidieren:

- Interessen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der mit dieser verbundenen Unternehmen
- Interessen der Mitarbeiter der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft oder
- Interessen anderer Anleger in diesem oder anderen Fonds

Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder ihren beauftragten Auslagerungsunternehmen begründen können, umfassen insbesondere:

- Anreizsysteme für Mitarbeiter der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft
- Mitarbeitergeschäfte
- Zuwendungen an Mitarbeiter der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft
- Umschichtungen im Fonds
- Stichtagsbezogene Aufbesserung der Fondsperformance („window dressing“)
- Geschäfte zwischen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und den von ihr verwalteten Investmentvermögen beziehungsweise zwischen den von ihr verwalteten Investmentvermögen
- Beauftragung von eng verbundenen Unternehmen und Personen

Der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft können im Zusammenhang mit Geschäften für Rechnung des Fonds geldwerte Vorteile (z. B. Finanzanalysen, Markt- und Kursinformationssysteme) entstehen, die im Interesse der Anleger bei den Anlageentscheidungen verwendet werden. Der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Fonds an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat, um Interessenkonflikte zu verhindern bzw. zu steuern, angemessene Verfahren und Maßnahmen festgelegt. Für die Verhinderung von Interessenkonflikten gibt es grundsätzlich eine funktionale Trennung zwischen Risikomanagement, Compliance-Funktion und der internen Revision von den operativen Geschäftsbereichen. Im Rahmen des Interessenkonfliktmanagements erfolgt eine fortlaufende Ermittlung potenzieller Interessenkonflikte. Weiterhin sind alle Mitarbeiter dazu verpflichtet, Interessenkonflikte in ihrem Tätigkeitsbereich zu melden. Der Compliance-Beauftragte überwacht die Ermittlung von Interessenkonflikten.

Für die Investmentgesellschaft handelt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und hat ausschließlich im Interesse der Anleger alle angemessenen Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten durchzuführen. Zudem wird die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sicherstellen, dass der von ihr verwalteten Investmentgesellschaft eine faire Behandlung zukommt. (Siehe auch Kapitel 08 „Anleger“ – Faire Behandlung der Anleger, Seite 25). Nähere Erläuterungen zu dem mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen „Vertrag über die externe Verwaltung“ siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Seite 71 ff.

5 Die Primus Valor-Gruppe

Historie

Die Gründung des Emissionshauses Primus Valor AG erfolgte im Jahr 2007 mit dem Ziel, das etablierte Geschäftsmodell der Initiatoren für Anleger Geschlossener Fonds zu öffnen. Fokussiert auf den Erwerb von bezahlbarem Wohnraum in deutschen Ober- und Mittelzentren an bundesweit bisher über 120 Standorten wurden, inkl. der Engagements in Erneuerbare Energien, insgesamt mehr als 1,1 Mrd. EUR Anlagevermögen investiert. Rund 10.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten wurden bereits erworben, die unternehmenseigene Hausverwaltungsgesellschaft betreut davon aktuell ca. 4.400 Wohneinheiten.

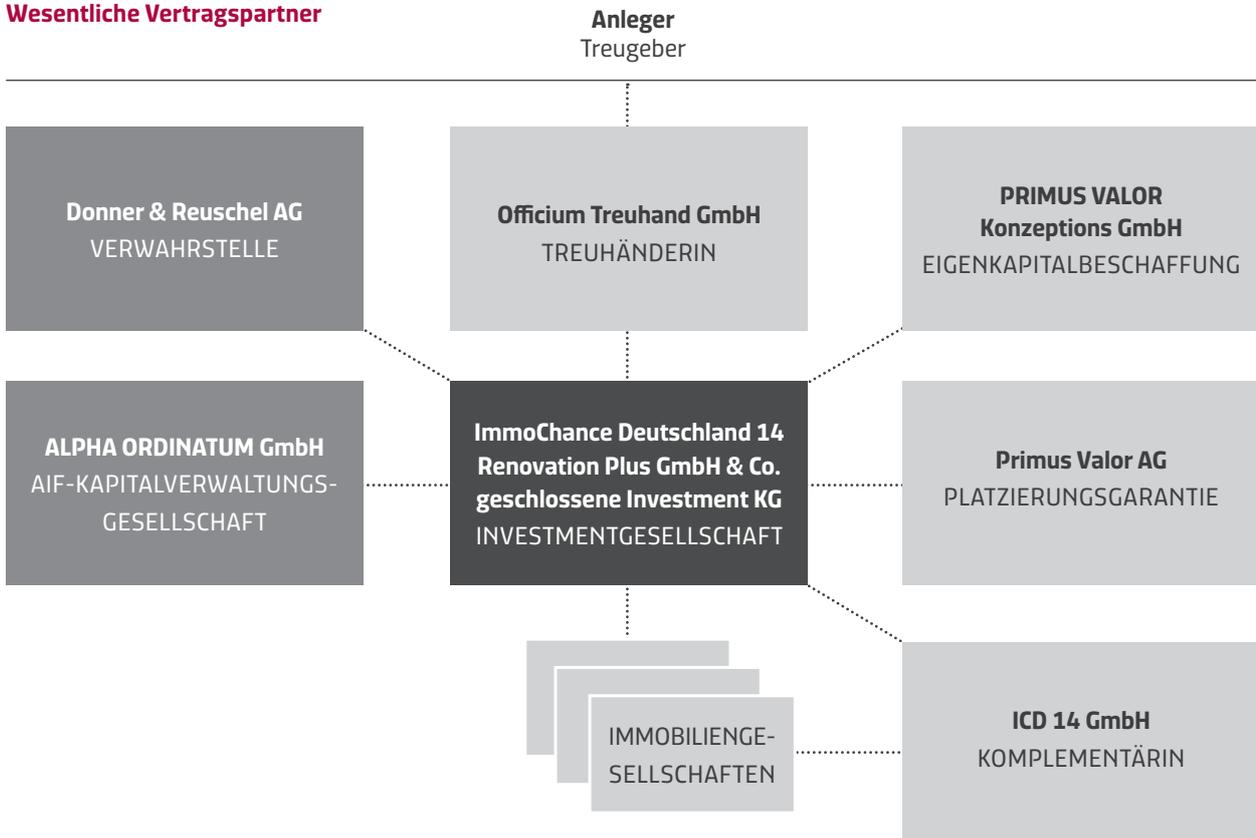
Fondsportfolio

Die ersten vier Immobilienfonds kamen als G.P.P.-Serie mit einer vermögensverwaltenden Struktur an den Markt. Mit dem ICD 5 wurde der erste Immobilienfonds der Renovation Plus-Reihe mit gewerblichem Charakter lanciert. Daneben wurde mit dem ICD 6 die erste und bislang einzige Immobilienanleihe konzipiert.

Der ICD 7 ging als erster Alternativer Investmentfonds (AIF) nach dem neuen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in den Vertrieb. Im Rahmen der Neuordnung durch das KAGB erfolgte die Gründung der eigenen voll regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaft ALPHA ORDINATUM GmbH unter deren Verwaltung ICD 8, ICD 9, ICD 10, ICD 11 und ICD 12 stehen.

Der vorliegende Publikums-AIF „ImmoChance Deutschland 14“ wurde – wie die Vorgängerfonds – von der Primus Valor AG initiiert und wird von der ALPHA ORDINATUM GmbH als externer Kapitalverwaltungsgesellschaft aufsichtsrechtlich verantwortet und verwaltet. Die ALPHA ORDINATUM GmbH betraut Unternehmen der Primus Valor-Gruppe mit unterschiedlichen Beratungsdienstleistungen von der Vorbereitung der Erwerbsphase bis zur Auflösung der Investmentgesellschaft.

Wesentliche Vertragspartner



Die ImmoChance-Fonds im Überblick

Fonds	ImmoChance Deutschland G.P.P.1 GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland G.P.P.2 GmbH & Co. KG i. L.	ImmoChance Deutschland G.P.P.3 GmbH & Co. KG i. L.	ImmoChance Deutschland G.P.P.4 GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus GmbH & Co. KG i. L.	ImmoChance Deutschland 6 – Die Anleihe i. L.
Status	Aufgelöst	Aufgelöst	Aufgelöst	in Auflösung	Aufgelöst	Aufgelöst
Wirtschaftliche Prägung	Vermögens- verwaltend	Vermögens- verwaltend	Vermögens- verwaltend	Vermögens- verwaltend	Gewerblich	Zinspapier
Platzierungs- zeitraum	03.2007 - 01.2008	12.2007 - 12.2008	12.2008 - 05.2010	09.2010 - 08.2012	07.2012 - 10.2013	07.2014 - 03.2015
Investitions- volumen in EUR (ohne Agio)	ca. 12,7 Mio.	ca. 18,9 Mio.	ca. 20,3 Mio.	ca. 26,7 Mio.	ca. 29,0 Mio.	ca. 18,0 Mio.
Kommandit- bzw. Anleihekaptal in EUR	4,6 Mio.	6,4 Mio.	7,2 Mio.	8,4 Mio.	9,6 Mio.	7,7 Mio.

ALTERNATIVE INVESTMENTFONDS (AIF)						
Fonds	ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Status	Aufgelöst	Platziert	Platziert	Platziert	Platziert	in Platzierung
Wirtschaftliche Prägung	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich
Platzierungs- zeitraum	03.2015 - 04.2016	02.2017- 05.2018	07.2018 - 12.2019	01.2020 - 05.2021	07.2021 - 12.2022	30.03.2023 -
Investitions- volumen in EUR (ohne Agio)	ca. 65,0 Mio.	ca. 150,0 Mio.	ca. 185,0 Mio.	ca. 185,0 Mio.	ca. 155,0 Mio.	> 100,0 Mio.
Kommandit- kapital in EUR	40,0 Mio.	84,6 Mio.	ca. 100,0 Mio.	ca. 100,0 Mio.	ca. 118,0 Mio.	64,4 Mio.

„aufgelöst“ = laufende Auszahlungen und Schlusszahlung wurden geleistet; Gesellschaft befindet sich u. U. noch in Liquidation
Stand: Oktober 2024

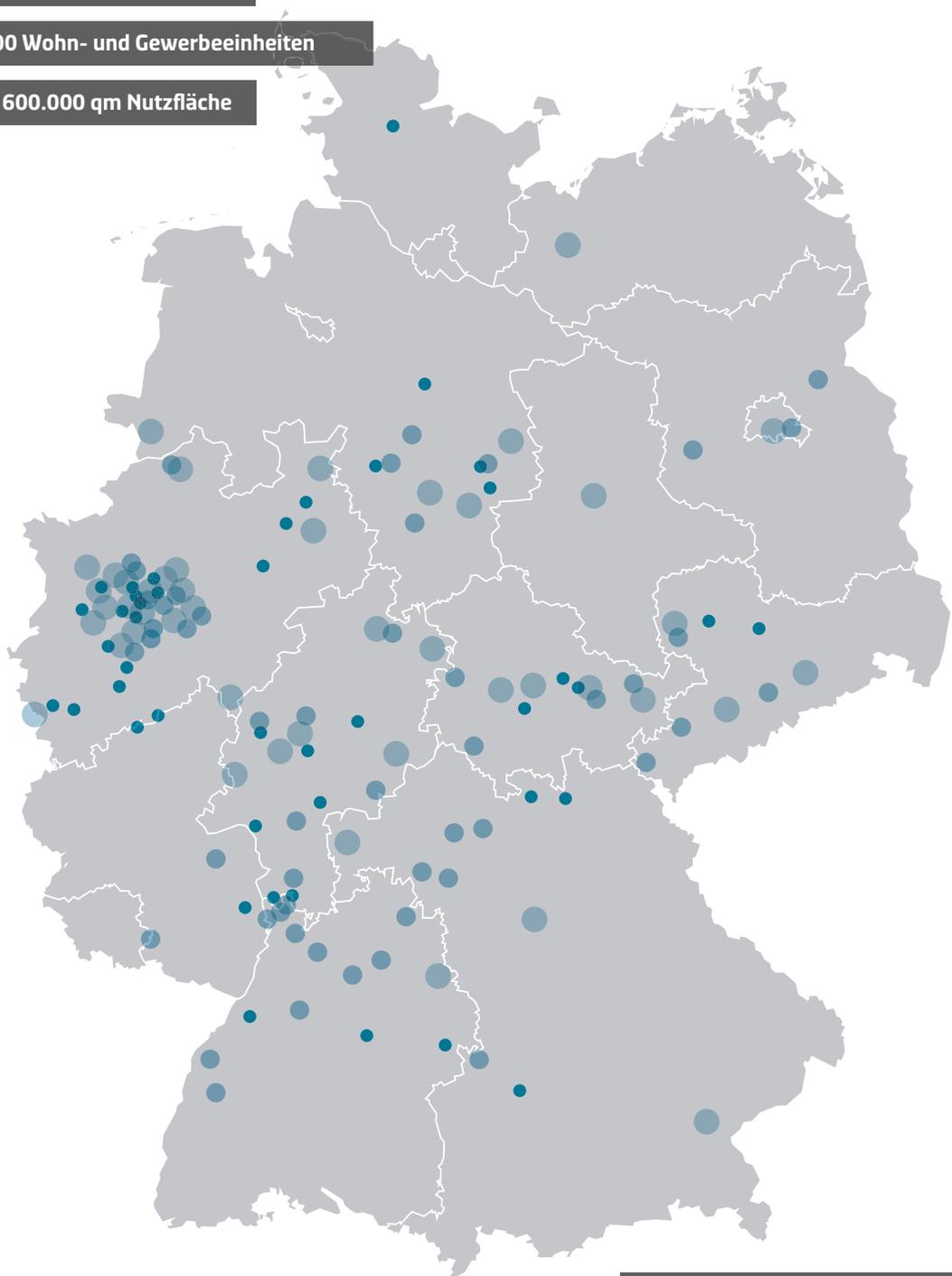
Investitionsstandorte ImmoChance Deutschland

Stand: Juli 2024

Über 120 Standorte bundesweit

Ca. 10.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten

Mehr als 600.000 qm Nutzfläche



- 1 – 24 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- 25 - 99 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- > 100 Wohn- und Gewerbeeinheiten

Weitere Informationen unter www.primusvalor.com

Investitionsobjekte ImmoChance Deutschland
Auswahl aus dem Objektportfolio „Renovation Plus“



Angaben zur Verwahrstelle

Firma, Rechtsform, Sitz

Zwischen der ALPHA ORDINATUM GmbH und der Donner & Reuschel AG (nachfolgend „Verwahrstelle“) wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Die Verwahrstelle hat ihren Sitz am Ballindamm 27, 20095 Hamburg und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 56747. In den Vorstand der Donner & Reuschel AG sind die Herren Dr. Philip Marx, Dominic Rosowitsch und Horst H. Schmidt berufen. Mit Schreiben vom 28.06.2024 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Auswahl der Donner & Reuschel AG als Verwahrstelle für den AIF genehmigt. Die Verwahrstelle ist ein nach § 32 KWG lizenziertes Kreditinstitut.

Haupttätigkeiten, Aufgaben

- a) Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände
- b) Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nicht verwahrfähigen Vermögensgegenständen (z. B. Immobilien)
- c) Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Investmentgesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Investmentgesellschaft den Vorschriften des KAGB, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag entsprechen
- d) Überwachung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger oder für den AIF getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an die Investmentgesellschaft oder für Rechnung der Investmentgesellschaft überwiesen wird
- e) Sicherstellung, dass die Erträge der Investmentgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und denen des Gesellschaftsvertrages verwendet werden
- f) Ausführung der Weisungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für die Investmentgesellschaft geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen
- g) Überwachung der Zahlungsströme der Investmentgesellschaft
- h) Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft übereinstimmen
- i) Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Abs. 4 KAGB

- j) Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

Übertragene Funktionen

Die folgenden Informationen hat die Gesellschaft von der Verwahrstelle mitgeteilt bekommen. Die Gesellschaft hat die Informationen auf Plausibilität geprüft. Sie ist jedoch auf Zulieferung der Informationen durch die Verwahrstelle angewiesen und kann die Richtigkeit und Vollständigkeit im Einzelnen nicht überprüfen.

Die Verwahrstelle ist grundsätzlich berechtigt, die Verwahrung von verwahrfähigen Finanzinstrumenten unter Einhaltung der anwendbaren gesetzlichen Vorschriften auch auf einen Dritten („Unterverwahrer“) zu übertragen. Der Unterverwahrer darf seinerseits die ihm übertragenen Aufgaben unter den gleichen Bedingungen auf einen weiteren Unterverwahrer übertragen.

Die Verwahrung der für Rechnung des Fonds gehaltenen Finanzinstrumente erfolgt grundsätzlich in der Form der Unterverwahrung bei der dwpbank – Deutsche WertpapierService Bank AG.

Weitere Informationen (Namen und Adresse) über gegebenenfalls von dem Unterverwahrer der dwpbank – Deutsche WertpapierService Bank AG, wiederum eingesetzte Unterverwahrer können bei der Verwahrstelle abgefordert werden.

Folgende Interessenkonfliktsituation könnte sich aus der Unterverwahrung ergeben:

Eine Interessenkonfliktsituation könnte im Rahmen der Unterverwahrung dann entstehen, wenn die Verwahrstelle oder ein Unterverwahrer einen inländischen oder ausländischen Unterverwahrer mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen beauftragt und dieser Unterverwahrer zugleich das Portfoliomanagement oder das Risikomanagement des Sondervermögens ausübt. Die in einem solchen Fall denkbaren Interessenkonflikte entstehen dann auf der Ebene des betreffenden Unterverwahrers.

Die Verwahrstelle versucht nach eigenen Angaben das Entstehen der vorbeschriebenen Interessenkonfliktsituation zu erkennen:

Die Verwahrstelle prüft, ob Überschneidungen zwischen dem von ihr eingesetztem Unterverwahrer oder anderen in der Verwahrkette eingeschalteten Unterverwahrern und den für das Portfoliomanagement oder Risikomanagement des Sondervermögens zuständigen Gesellschaften vorliegt. Etwaige Konzernverflechtungen werden dabei allerdings nicht berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments konnte die Verwahrstelle eine solche Interessenkonfliktsituation nicht feststellen. Sollte sie bei einem späteren Abgleich eine solche Interessenkonfliktsituation nachträglich feststellen, wird sie die Investmentgesellschaft entsprechend informieren.

Unabhängig von dem vorgenannten Abgleich seitens der Verwahrstelle ist der KVG unter Anwendung des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) die Auslagerung des Portfoliomanagements oder des Risikocontrollings an einen Unterverwahrer ohnehin untersagt (§ 36 Abs. 3 Nr. 1 KAGB).

Interessenkonflikte

Zum Aufstellungsdatum des vorliegenden Verkaufsprospektes bestehen für die Verwahrstelle keine sich aus gesellschaftsrechtlichen bzw. persönlichen oder wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen der Investmentgesellschaft und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ergebenden Interessenkonflikte. Interessenkonflikte können hauptsächlich entstehen zwischen der Verwahrstelle und

- ihren Kunden bzw. Geschäftspartnern
- Kunden/Geschäftspartnern und Mitarbeitern
- Mitarbeitern und der Verwahrstelle bzw. der Donner & Reuschel AG
- verschiedenen Kunden bzw. Geschäftspartnern untereinander
- Mitgliedern der Donner & Reuschel AG

Auf Verlangen übermittelt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (Kontaktadresse siehe Seite 6) den Anlegern Informationen auf dem neuesten Stand zur Verwahrstelle und ihren Pflichten, zu etwaigen Unterverwahrern sowie zu den möglichen Interessenkonflikten der Verwahrstelle und zu solchen Interessenkonflikten, die sich aus den Auslagerungen ergeben können.

Haftung der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlustes eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle gem. § 88 Abs. 1 KAGB gegenüber der Investmentgesellschaft und deren Anlegern, es sei denn, der Verlust ist auf Ereignisse außerhalb des Einflussbereichs der Verwahrstelle zurückzuführen. Für Schäden, die nicht im Verlust eines Vermögensgegenstandes bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB mindestens fahrlässig nicht erfüllt hat.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwahrstelle keinen Gebrauch von der Möglichkeit der vertraglichen Haftungsbefreiung gem. § 88 Abs. 4 KAGB gemacht.

Nähere Informationen zu dem mit der Verwahrstelle geschlossenen Verwahrstellenvertrag siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Seite 71 ff.

Angaben zur Treuhänderin

Anleger dürfen sich gemäß § 152 Abs. 1 KAGB an der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft nur unmittelbar als Kommanditisten beteiligen. Abweichend hiervon dürfen sich Anleger an der geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft auch mittelbar über einen Kommanditisten (Treuhandskommanditisten) beteiligen. Bei mittelbarer Beteiligung über einen Treuhandskommanditisten hat der mittelbar beteiligte Anleger im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Der mittelbar beteiligte Anleger oder der am Erwerb einer mittelbaren Beteiligung Interessierte gilt als Anleger oder am Erwerb eines Anteils Interessierter im Sinne des KAGB.

Firma, Sitz

Treuhandskommanditistin der Investmentgesellschaft ist die Officium Treuhand GmbH (nachfolgend „Treuhänderin“) mit Sitz Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 714603. Die Treuhänderin ist gleichzeitig Gründungskommanditistin der Investmentgesellschaft mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 1.000 EUR zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag. Geschäftsführerin der Treuhänderin ist Frau Stefanie Böhle, geschäftsansässig in Mannheim. Alleingesellschafterin der Treuhänderin ist die Primus Valor AG.

Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit

Mit der Treuhänderin wurde der „Treuhandvertrag Immo-Chance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ (nachfolgend „Treuhandvertrag“) geschlossen, der die Rechtsgrundlage ihrer Tätigkeit für die Investmentgesellschaft bildet und der gemäß § 297 Abs. 3 KAGB dem Verkaufsprospekt beigelegt ist und im vollständigen Wortlaut auf Seite 107 ff. abgedruckt ist. Die Treuhänderin ist berechtigt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft auf bis zu 40.000.000 EUR zu erhöhen und die von ihr übernommene Kommanditeinlage vollständig oder teilweise für Dritte (nachfolgend „Treugeber“) nach Maßgabe des Treuhandvertrages zu halten und für diese zu verwalten. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das Kommanditkapital bis zum Ende der Platzierungsfrist um weitere 160.000.000 EUR zu erhöhen und die Treuhänderin zu beauftragen nach den vorgenannten Bestimmungen zu erhöhen, wobei die Erhöhung während der Platzierungsfrist in Teilschritten ausgeübt werden kann.

Die Treuhänderin übernimmt und verwaltet für den Treugeber die Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft in Höhe des in der Beitrittserklärung gezeichneten Betrages und hält diese treuhänderisch im eigenen Namen, aber im Auftrag, im Interesse und für Rechnung des Treugebers. Demzufolge ist die treuhänderisch gehaltene Beteiligung wirtschaftlich nicht dem Vermögen der Treuhänderin, sondern dem Treugeber zuzurechnen. Die Treuhänderin hält die Kommanditbeteiligung im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil und ist als Kommanditistin im Handelsregister eingetragen. Sie tritt gegenüber Dritten in eigenem Namen auf. Die Treuhänderin führt ein Register der Treugeber, das folgende Mindestangaben enthält: Name, Vorname, Anschrift, Bankverbindung, Finanzamt und Steuernummer sowie Höhe der jeweiligen Beteiligung.

Wesentliche Rechte und Pflichten

Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhänderin ergeben sich aus dem Treuhandvertrag. Demnach hat die Treuhänderin die Rechte, die ihr aufgrund des für Rechnung des Treugebers gehaltenen Treuhandanteils an der Investmentgesellschaft nach außen hin zustehen, insbesondere das Stimmrecht, gemäß den Weisungen des Treugebers auszuüben, sofern diese nicht im Widerspruch zu den Gesetzen oder den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft oder des Treuhandvertrages stehen. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treugeber anzuhören, ehe sie Handlungen vornimmt, die rechtlich oder wirtschaftlich für die Anteile oder den Treugeber von besonderer Bedeutung sind. Sie ist berechtigt, sich zur Ausführung der ihr übertragenen Aufgaben geeigneter Dritter zu bedienen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Zu den wesentlichen Tätigkeiten der Treuhänderin gehört die Abwicklung der Beitrittsannahme, die Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, die Pflege der Treugeberdaten, die Erteilung von Informationen über den laufenden Fondsbetrieb und die Erteilung von individuellen Anlegerinformationen, sofern dies nicht direkt durch die Investmentgesellschaft oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt.

Gegenüber Gläubigern der Treuhänderin gilt die treuhänderische Beteiligung als Sondervermögen und ist von der Treuhänderin getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten, damit die sich aus dem wirtschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte der Treugeber (z. B. Aussonderungsrechte oder Rechte auf Vorabbefriedigung) ohne Rechtsverlust durchgesetzt werden können.

Im Hinblick auf eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des geschlossenen Publikums-AIF nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt und daher nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich ist, darf die Treuhänderin ihr Stimmrecht gemäß § 267 Abs. 3 KAGB nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben.

Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütung

Die Treuhänderin erhält als Entgelt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,10 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, so wird für die Berechnung des Durchschnittswertes der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Die Treuhänderin ist berechtigt, auf ihre jährliche Vergütung monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Die Treugeber selbst schulden der Treuhänderin keine unmittelbare Vergütung. Jedoch werden einem Treugeber zusätzliche Leistungen der Treuhänderin zugunsten dieses Treugebers (z. B. im Zusammenhang mit Erbfällen oder Nachmeldungen von Sonderwerbungskosten) gesondert in Rechnung gestellt.

Haftung

Die Treuhänderin haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Treugeber stellt die Treuhänderin von allen Ansprüchen und Verbindlichkeiten frei, die diese im Rahmen ihrer pflichtgemäßen Aufgabenwahrnehmung für ihn eingeht. Soweit die Treuhänderin aus solchen Verbindlichkeiten in Anspruch genommen wird, hat der Treugeber entsprechenden Ersatz zu leisten.

Beendigung des Vertrages

Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf. Mit der Einreichung der Beitrittserklärung kann der Treugeber frühestens mit Ablauf des 31.12.2025 die Umwandlung seiner treuhänderischen Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft als Kommanditist verlangen. Die Treuhänderin wird die Kommanditbeteiligung des Treugebers dann in offener Stellvertretung verwalten (Verwaltungsmandat).

Wird der Treuhandvertrag von so vielen Treugebern gekündigt, dass die verbleibenden Treugeber insgesamt weniger als 10 % des ursprünglich von der Treuhänderin übernommenen Kapitals der Investmentgesellschaft halten, ist die Treuhänderin berechtigt, den Treuhandvertrag gegenüber allen verbliebenen Treugebern mit einer Frist von drei Monaten zum Ende des Geschäftsjahres zu kündigen, und diese sind verpflichtet, die entsprechenden Kommanditbeteiligungen auf ihre Kosten selbst zu übernehmen.

Treugeber und Treuhänderin sind jeweils berechtigt, den Treuhandvertrag aus wichtigem Grund zu kündigen. Eine Kündigung der Treuhänderin gilt zugleich für die mittelbare Beteiligung des Treugebers an der Investmentgesellschaft mit Wirkung für die Investmentgesellschaft.

Gerichtsstand

Der Treuhandvertrag unterliegt ausschließlich deutschem Recht. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Treuhänderin, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

Profil des typischen Anlegers

Das vorliegende Angebot bezieht sich auf die Beteiligung an einem Alternativen Investmentfonds (AIF) in Form eines geschlossenen Publikumsinvestmentvermögens. Das Angebot stellt eine unternehmerische Beteiligung mit langfristigem Anlagehorizont dar. Die Investmentgesellschaft ist entsprechend ihrem Gesellschaftsvertrag bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist befristet, es sei denn, die Gesellschafter beschließen eine Verlängerung der Laufzeit. Nach Ablauf der Laufzeit wird die Gesellschaft aufgelöst und liquidiert. Eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft eignet sich nur für Anleger, die bereit sind, die im Verkaufsprospekt dargestellten Risiken (siehe Kapitel 16 „Risikohinweise“, Seite 50 ff.) einzugehen, und die bereit sind, ihr Kapital auf unbestimmte Zeit anzulegen. Das Angebot richtet sich an Anleger, die über ein Grundverständnis für wirtschaftliche Zusammenhänge der angebotenen Anteile an der Investmentgesellschaft verfügen im Hinblick auf die mit der Anlage verbundenen Risiken.

Das Angebot richtet sich grundsätzlich an natürliche Personen mit Wohnsitz in Deutschland, die unbeschränkt steuerpflichtig sind. Für alle anderen Anleger gelten möglicherweise abweichende steuerliche Auswirkungen. Personen, die über die US-amerikanische oder kanadische Staatsbürgerschaft verfügen oder einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in den USA oder Kanada (einschließlich der jeweiligen Territorien) haben oder Inhaber einer US-amerikanischen oder kanadischen Green Card sind, dürfen sich nicht an der Investmentgesellschaft beteiligen. Ebenfalls ausgeschlossen von der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind juristische Personen, Personengesellschaften sowie andere Rechtsträger, die von einer oder mehreren US-amerikanischen oder kanadischen Person/-en beherrscht werden. Für den Fall des Beitritts juristischer Personen sind Rechtsträger als Gesellschafter an der Investmentgesellschaft ausgeschlossen, die von einer oder mehreren US-amerikanischen oder kanadischen Person/-en beherrscht werden.

Beteiligungen dieser Art werden nicht an der Börse oder einem anderen geregelten Markt gehandelt, und für Anlagen dieser Form besteht kein geregelter Zweitmarkt. Eine Übertragung oder Veräußerung ist sowohl gesellschaftsvertraglich als auch faktisch eingeschränkt, und bei einer Veräußerung kann gegebenenfalls nicht der gewünschte Preis realisiert werden.

Das vorliegende Beteiligungsangebot bewirbt ökologische Merkmale nach Maßgabe von Artikel 8 Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 (Offenlegungsverordnung), strebt jedoch keine nachhaltige Investition im Sinne des Artikel 9 in Verbindung mit Artikel 2 Ziffer 17 Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) an.

Die Beteiligung eignet sich nicht für Anleger, die von festen Zeitpunkten für Aus- und Rückzahlungen ausgehen, und sie stellt keine mündelsichere Investition dar. Auch unterliegt sie nicht der Einlagensicherung. Weder für die Investmentgesellschaft noch für den Anleger ist ein bestimmtes wirtschaftliches Ergebnis garantiert, Auszahlungen können reduziert werden oder vollständig ausbleiben. Neben dem Totalverlust der Einlage sowie des Ausgabeaufschlags kann weiteres Vermögen der Anleger durch zu leistende Steuerzahlungen und – ggf. im Insolvenzfall – durch die Rückzahlungsverpflichtungen bereits erfolgter Auszahlungen belastet werden. Es wird empfohlen, sich vor der Beteiligung an der Investmentgesellschaft fachkundig beraten zu lassen.

Faire Behandlung der Anleger

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

Eine faire Behandlung der Anleger stellt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bereits dadurch sicher, dass bei der

Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen die gesetzlichen Vorgaben beachtet wurden. So gibt es keine unterschiedlichen Anteilsklassen, sodass die Beteiligung an der Investmentgesellschaft, abhängig von der Höhe des gezeichneten Kommanditkapitals, in ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Wert vergleichbar ist.

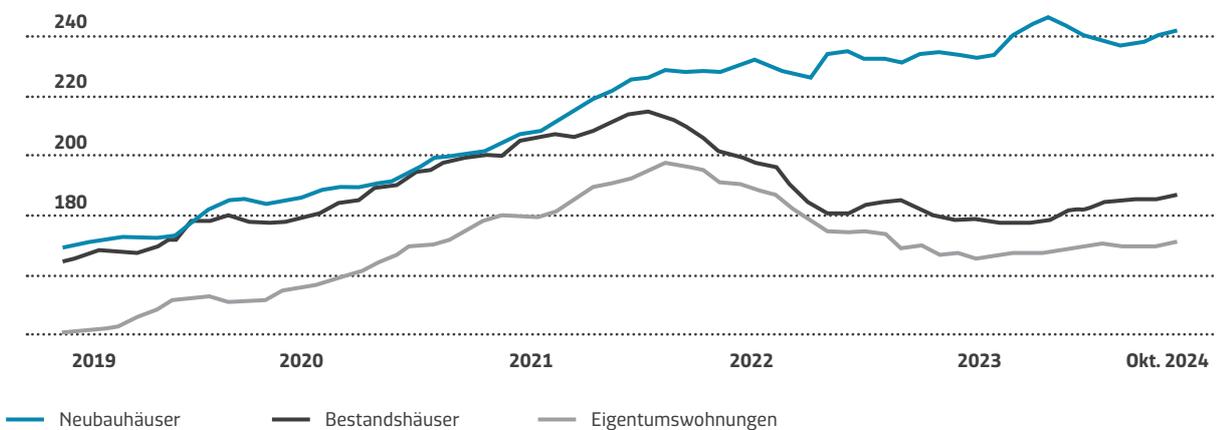
Jeder Anleger hat die gleichen Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen. Es gibt keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Alle Anteile sind gleich gewichtet; es gibt keine Anteilsklassen. Ansprüche einzelner Anleger auf Vorzugsbehandlung bestehen nicht.

9 Der Markt für Wohnimmobilien

Die Dynamik an den Wohnungsmärkten

Nachdem auch die Pandemie den über Jahre anhaltenden Immobilienboom nicht bremsen konnte, setzen hohe Inflationsraten und stark gestiegene Baukosten den deutschen Immobilienmarkt unter Druck. Seit dem Höhepunkt des Preisanstiegs Mitte 2022 gingen die Preise kontinuierlich zurück. Nach der Phase der Bodenbildung zeigen sich wieder Erholungstendenzen.

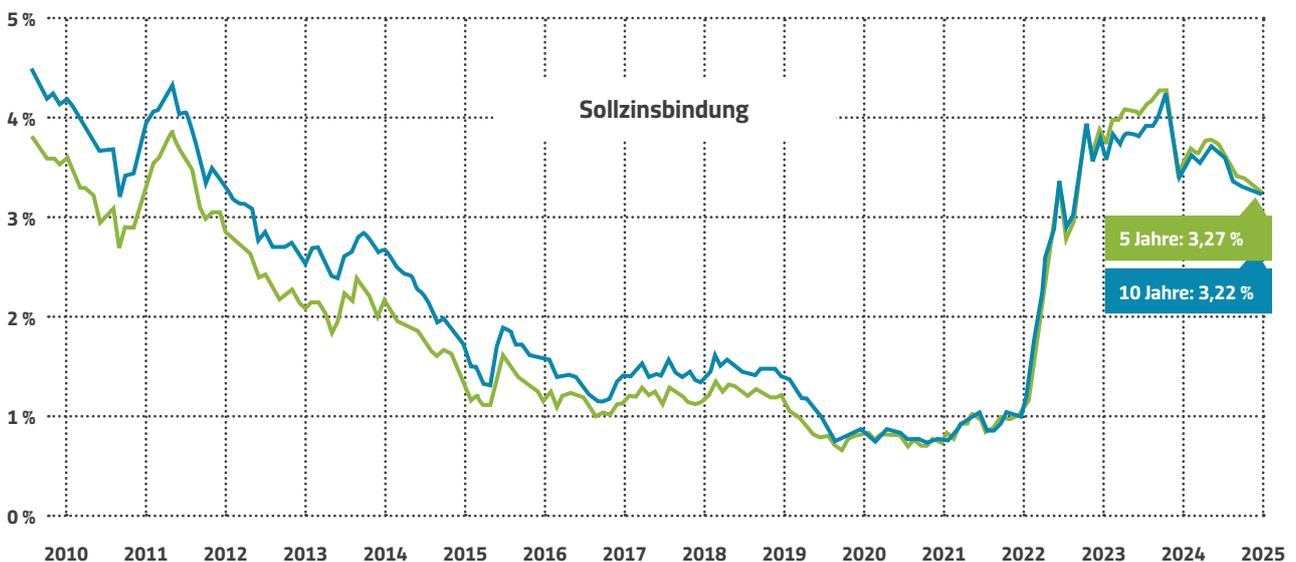
Der Europace Hauspreisindex (EPX): Anstieg der Immobilienpreise – gerade bei Bestandsimmobilien



Quelle: www.europace.de; Index-Basis 2005 = 100 | Der EPX mean ist ein mittelwertbasierter Index. Die Daten für den EPX mean werden aus den anonymisierten Immobilienfinanzierungs-Transaktionen der unabhängigen Europace-Plattform gewonnen.

Zinsentwicklung Baufinanzierung

Der rasante Anstieg der Baufinanzierungszinsen belastet seit 2022 den Immobiliensektor. Innerhalb eines Jahres war eine rasante Erhöhung von durchschnittlich 1 % auf ca. 4 % Sollzins zu verzeichnen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Investitionsbereitschaft. Die Zinswende mit drei Leitzinssenkungen der EZB 2024 sorgt durch das niedrigere Sollzins-Niveau für Entspannung am Finanzierungsmarkt.

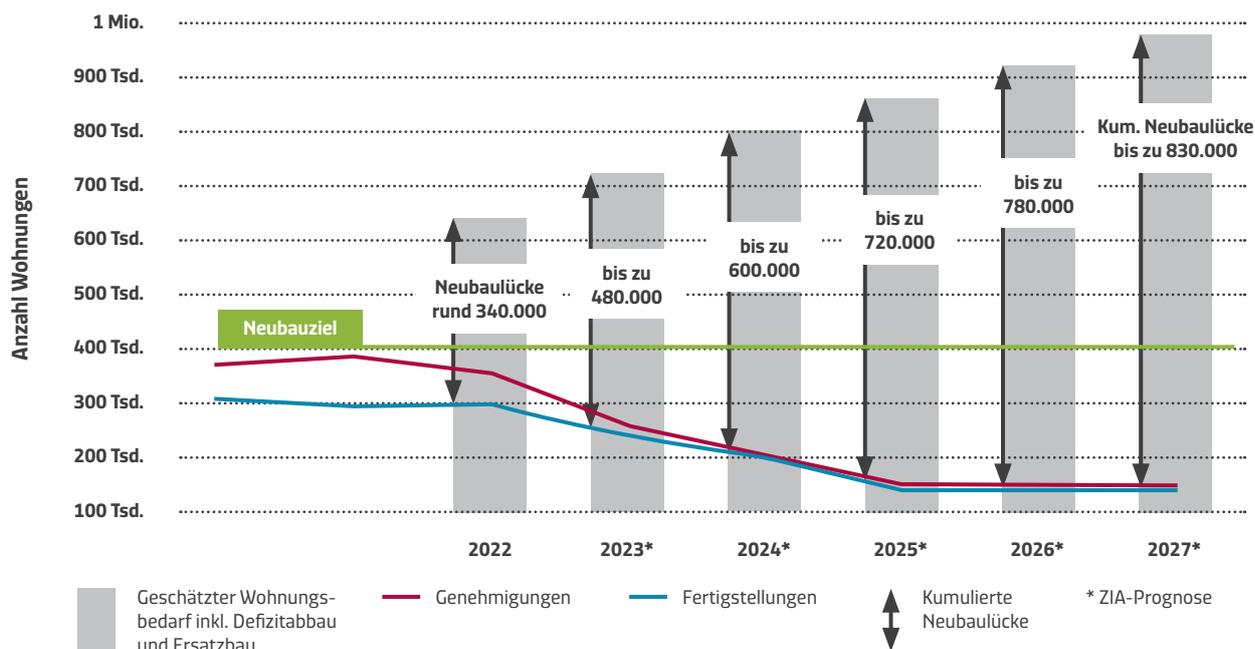


Quelle: www.interhyp.de

Entwicklung des Wohnungsmangels

Vor dem Hintergrund der ungünstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau gewinnt der Blick auf den Wohnimmobilienbestand zunehmend an Bedeutung. Gezielte Renovierungsmaßnahmen im Segment „Bezahlbares Wohnen“ mit systematischer Aufwertung und energeti-

scher Sanierung können zur Entspannung am Wohnungsmarkt beitragen, bei gleichzeitiger Reduzierung der Wohnnebenkosten. Auch schwer oder nicht mehr vermietbare Einheiten stehen auf diese Weise dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung.

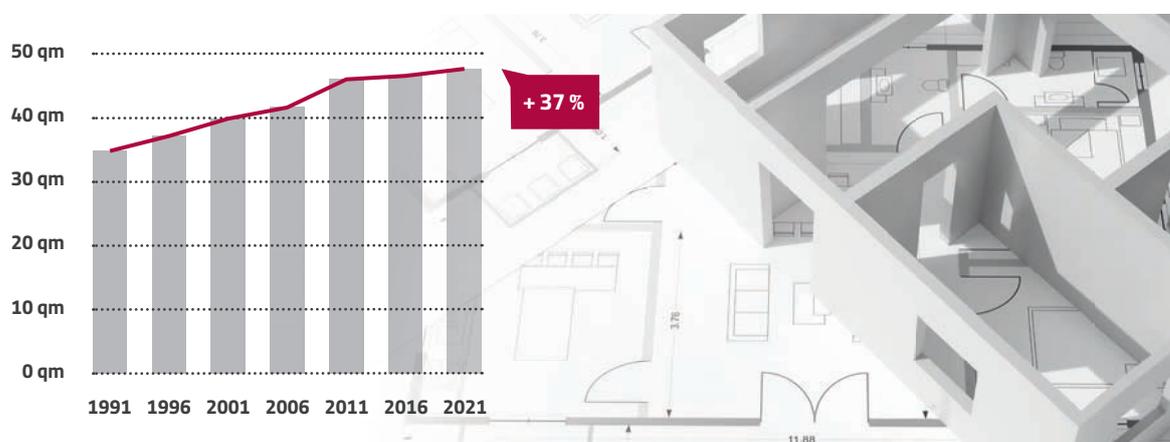


Die Grafik zeigt, wie sich der bisherige Wohnungsbedarf angesichts stark zurückgehender Fertigstellungszahlen entwickeln dürfte. Die Neubaulücke (zwischen dem gesamten Wohnungsbedarf und den Fertigstellungen) steigt aufgrund nicht befriedigter Wohnraumbedarfe von rund 340.000 in 2022 (mit bekannten Fertigstellungszahlen) auf bis zu 830.000 in 2027.

Quelle: www.zia-deutschland.de; Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen 2024; Eigene Darstellung

Steigender Wohnflächenbedarf

Mit dem gesellschaftlichen Wandel und dem zunehmenden Wohlstand der letzten Jahrzehnte sind die Ansprüche im Hinblick auf die Wohnfläche gestiegen. In den vergangenen 30 Jahren stieg die **durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf** um 37 %.



Quelle: www.destatis.de

Nachhaltigkeit im Immobiliensektor

Mit dem Pariser Klimaabkommen von 2015 wurden langfristige Ziele vereinbart, um den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur (Erderwärmung) zu begrenzen. In der weiteren Entwicklung entstand ein einheitliches EU-Klassifikationssystem, in welchem der Begriff Nachhaltig-

keit definiert wird. Die Offenlegungsverordnung konkretisiert die drei ESG-Faktoren „Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung“ (Environmental, Social and Governance) auch für Immobilieninvestments.



Bereits seit dem ersten Immobilienfonds aus dem Jahr 2007 setzt die ImmoChance Deutschland-Reihe in ihren Bestandsimmobilien energetische Sanierungen um. Eine Strategie, die gleichermaßen ökonomische wie ökologische Vorteile bietet und seit dieser Zeit vermehrt in den Fokus rückte. Nachhaltigkeitskriterien wie die energetische Sanierung sind mittlerweile fester Bestandteil des Investitions- und Aufwertungsprozesses.

Die vorstehenden Darstellungen zur Situation am deutschen Wohnimmobilienmarkt sowie zur weiteren Entwicklung entsprechen der Betrachtungsweise der Anbieterin. Für den Eintritt der darin beschriebenen Tendenzen kann keine Gewähr übernommen werden. Vergangenheitswerte und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Entwicklung der Immobilienmärkte in der Zukunft.

10 Vermögensgegenstände, Anlageziele und Anlagepolitik

Art der Vermögensgegenstände

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für die Investmentgesellschaft nur in Vermögensgegenstände unter Einhaltung der Vorschriften gemäß §§ 261 bis 264 KAGB investieren. Die Art der Vermögensgegenstände, in die die Gesellschaft investieren darf, sowie etwaige Techniken und Instrumente, von denen bei ihrer Verwaltung Gebrauch gemacht werden darf, ergeben sich aus den Anlagebedingungen (siehe Anlagen, Seite 83 ff.).

Demnach darf die Gesellschaft in folgende Vermögensgegenstände investieren:

1. Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 1 KAGB
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nr. 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen
3. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB
4. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB
5. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

Bei der Investition in Vermögensgegenstände sind die in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen und Investitionsprozesse zu berücksichtigen, die im Folgenden zusammengefasst werden: Die Gesellschaft darf bis zu 100 % des investierten Kapitals in Sachwerte (1.) und Anteile oder Aktien an Gesellschaften (2.) investieren. Nach vollständiger Investition dürfen für Zwecke des Liquiditätsmanagements bis zu 25 % des investierten Kapitals in Wertpapiere (3.), Geldmarktinstrumente (4.) und Bankguthaben (5.) investiert sein. Derivate dürfen nur zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

Ziel der Gesellschaft ist der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener, noch nicht bestimmter Immobilien und Grundstücke sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und die Beteiligung an Kommanditgesellschaften, die ihrerseits unmittelbar eine Immobilie oder Grundstück erwerben, verpachten, vermieten, entwickeln und veräußern.

Die Investitionen erfolgen ausschließlich in deutsche Wohn- oder Gewerbeimmobilien, wobei Wohnimmobilien im Fokus der Investition stehen und mindestens 75 % des investierten Kapitals aufweisen müssen. Der Wert einer Immobilie darf maximal 40 % des investierten Kapitals ausmachen. Als Standorte werden Objekte in den Grenzen der Bundesrepublik Deutschland gewählt. Der besondere Fokus liegt auf sog. Mittelzentren. Als Mittelzentren gelten Orte, deren Einzugsgebiet im Umkreis von 60 km mindestens eine Einwohnerzahl von 50.000 aufweist. Es wird in mindestens drei verschiedene Mittelzentren investiert. In Mittelzentren, die sich wie oben definiert in einem Radius überlappen, darf zwar investiert werden, dennoch gelten diese nicht als eigenständiges Mittelzentrum. Investitionen in Metropolregionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 200.000 Einwohnern sind möglich. Der Wert der Neubauten (Objekte, die von der Gesellschaft errichtet und/oder nach dem Bauabschluss erstmalig vermietet werden) darf nicht mehr als 40 % des investierten Kapitals betragen. Sofern in Objekte mit 1-Zimmer-Studios und Kleinappartements mit einem Verkehrswert bis 25.000 EUR sowie einer Nutzungsfläche bis 35 qm investiert wird, darf der Anteil dieser Objektart nicht mehr als 30 % des investierten Kapitals ausmachen. Investitionen in klassische Betreiberimmobilien (z.B. Sportanlagen, Bäder, Freizeitparks, Kinos, Theater, Hotels, gastronomische Einrichtungen, Tankstellen, Kliniken, Rehabilitationseinrichtungen, Seniorenheime, Bahnhöfe oder Flughäfen) werden nicht angestrebt. Falls sie als Bestandteil eines Immobilienportfolios erworben wird, darf der Anteil der Mieteinnahmen aus dieser Betreiberimmobilie in Summe maximal 60 % der Soll-Jahresnettokaltmiete des Immobilienportfolios betragen. Der Anteil derartiger Immobilien darf nicht höher sein als 20 % des insgesamt investierten Kapitals. Ausnahmsweise können Investitionen in einzelne Betreiberimmobilien außerhalb eines Portfolios, wie Kindergärten, Boardinghäuser, Parkhäuser, u.a. erfolgen. Der Anteil derartiger Immobilien darf nicht höher sein als 10 % des insgesamt investierten Kapitals. Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert (nach Sanierung bzw. An- und Ausbau) von mindestens 300.000 EUR angelegt. Bei einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft muss die Gesellschaft mindestens 51 % des Nominalwertes der Immobiliengesellschaft erwerben. Die Immobiliengesellschaften nach § 1 Abs. 2 der Anlagebedingungen haben ihren jeweiligen Sitz

im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie. Die indirekten Vermögensgegenstände der Beteiligungen an Immobiliengesellschaften werden auf die Anlagegrenzen nach § 2 Ziffer 4.1 der Anlagebedingungen anteilig angerechnet.

Das investierte Kapital im Sinne der Investitionskriterien gemäß § 2 Abs. 4.1 und 4.2 der Anlagebedingungen definiert sich wie folgt:

Summe aller bezahlten Kaufpreise für Immobilien und Anlagen im Sinne der Anlagebedingungen
 + sämtliche im Zusammenhang mit dem Ankauf anfallenden Anschaffungsnebenkosten (Notargebühren/Gründerwerbsteuer/Makler)
 + Summe aller bisher ausgeführten Sanierungsmaßnahmen an den Objekten
 + Summe aller objektbezogenen Kosten beim Ankauf (Due Diligence/Akquisitionsgebühr/externe Geschäftsbesorgung/Fremdkapitalvermittlung/Ankaufgutachten)
 = Investiertes Kapital im Sinne der Anlagegrenzen und -kriterien

Tätigt die Investmentgesellschaft aus wirtschaftlichen Erwägungen ausnahmsweise innerhalb der Investitionsphase einen Objektverkauf, kann dieser Anteil des investierten Kapitals auf die nach § 2 Abs. 4.1 der Anlagebedingungen geltenden Investitionsquoten angerechnet werden.

Anlageziele einschließlich finanzieller Ziele

Anlageziel der Gesellschaft ist die Erzielung von Einnahmeüberschüssen aus der Vermietung der Vermögensgegenstände bzw. der Beteiligung an Immobiliengesellschaften sowie ein laufender Wertzuwachs des Immobilienportfolios zwecks Erzielung von Überschüssen bei Veräußerung der Vermögensgegenstände. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird.

Anlagestrategie

Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist der mittelbare oder unmittelbare Erwerb, die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung, das Entwickeln und das Veräußern noch nicht bestimmter Immobilien sowie die Verwaltung eigenen Vermögens in eigenem Namen. Die Auswahl der Immobilieninvestitionen erfolgt unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft liegt. Um das Anlageziel zu erreichen, wird die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien erwerben, wobei Wohnimmobilien im Fokus

stehen. Die Konkretisierung der Anlagestrategie stellt sich wie folgt dar: Aus dem Erwerb des Portfolios sollen während der Laufzeit der Investmentgesellschaft hohe laufende Liquiditätsüberschüsse und signifikante Wertsteigerungspotentiale erzielt werden. Mittels ausgewogener Streuung in verschiedene Liegenschaften unterschiedlicher Lagen sollen Klumpenrisiken für die Anleger verhindert werden. Es sollen bauliche Investitionen vorgenommen werden, um die Liegenschaften möglichst vollständig zu vermieten, um während der Haltedauer das Immobilienportfolio zu optimieren, die Mieteinkünfte zu sichern und nach Möglichkeit kontinuierlich zu steigern. Dabei werden ökologische Merkmale im Sinne des Artikel 8 Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) bei der Auswahl und Aufwertung der Immobilien berücksichtigt. Details siehe Kapitel 23 „Vorvertragliche Informationen zur Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 Offenlegungsverordnung“, Seite 90 ff. Beschränkungen bezüglich der Anlagestrategie ergeben sich aus gesetzlichen Vorschriften sowie aus den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft. Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken sind im Kapitel 16 „Risikohinweise“, Seite 50 ff. erläutert.

Anlagepolitik

Zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels wird die Investmentgesellschaft Beteiligungskapital bei den Anlegern einsammeln sowie Fremdkapital in Form von Bankdarlehen im gesetzlich zulässigen Rahmen und entsprechend den Regelungen des § 4 der Anlagebedingungen aufnehmen sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergreifen. Konzeptionsgemäß soll die Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Immobiliengesellschaften erfolgen, an denen die Investmentgesellschaft jeweils mehrheitlich beteiligt sein wird. Etwaige Konkretisierungen und Beschränkungen bezüglich der Anlagepolitik ergeben sich auch hierfür aus den gesetzlichen Vorschriften und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

Änderung von Anlagepolitik und Anlagestrategie

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann Änderungen der Anlagepolitik und der Anlagestrategie durch Änderung des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen vornehmen. Über eine Änderung des Gesellschaftsvertrages beschließen die Kommanditisten, mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen. Eine Änderung der Anlagebedingungen bedarf außerdem gemäß § 267 Abs. 1 KAGB der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin. Die Beantragung der Genehmigung erfolgt durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sollten die Änderungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft

vereinbar sein oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, so ist dies gemäß § 267 Abs. 3 KAGB nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten zur Änderung von Anlagepolitik und Anlagestrategie des Investmentvermögens.

Liquiditätsmanagement

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem für die Investmentgesellschaft und hat für diese schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des AIF zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Fonds mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des Fonds deckt.

Die Grundsätze und Verfahren umfassen folgende Punkte:

1. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährleistet, dass die Anlagestrategie und das Liquiditätsprofil des Investmentvermögens übereinstimmen.
2. Als Grundlage der Liquiditätsbetrachtung unter Risikoaspekten wird eine Liquiditätsplanung erstellt zur Ermittlung betriebswirtschaftlicher Liquiditätskennzahlen sowie zur Einhaltung der Beschränkung von Leverage.
3. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Fonds oder der Vermögensgegenstände ergeben können, und hat für den Fonds adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Diese sollen eine angemessene Mindestliquiditätshöhe nicht unterschreiten und auch bei Realisierung kleinerer Risiken eine fristgerechte Zahlung ermöglichen. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren bei einer Überschreitung oder möglichen Überschreitung der Limits festgelegt.
4. Die von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft eingerichteten Verfahren sollen eine angemessene Liquiditätsausstattung der Investmentgesellschaft auf die zu erwartenden Zahlungsabflüsse gewährleisten und eine Kongruenz der Fristigkeiten von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten sicherstellen.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft führt regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Fonds bewerten kann. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Stresstests und Szenarioanalysen erfolgen zur Erfassung der Risiken sowohl aus normalen als auch aus außergewöhnlichen potenziellen Veränderungen der Marktbedingungen, die sich nachteilig auf den AIF auswirken und zu einem we-

sentlichen Anstieg des Liquiditätsrisikos führen können. Weiterhin verfügt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft über angemessene Verfahren zur Liquiditätssteuerung, die u.a. ein Mindestkapital vorsehen und Stresstests beinhalten. Die vorgenannten Regelungen zum Liquiditäts- bzw. Risikomanagement werden in der Regel jährlich überprüft und entsprechend aktualisiert.

Grundsatz der Risikomischung

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird für die Investmentgesellschaft nach dem Grundsatz der Risikomischung i. S. d. § 262 Abs. 1 KAGB investieren. Der Grundsatz der Risikomischung gilt als erfüllt, wenn entweder in mindestens drei Sachwerte gemäß § 261 Abs. 2 KAGB (hier insbesondere Immobilien) investiert wird und die Anteile jedes einzelnen Sachwertes am Wert des gesamten AIF im Wesentlichen gleichmäßig verteilt sind oder bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist.

Die Gesellschaft wird dementsprechend spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein.

Techniken und Instrumente zur Verwaltung

Die Investmentgesellschaft wird über die zuvor dargestellten Investitionen hinaus keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen hiervon sind Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Vermietung von Immobilien, beispielsweise bauliche Sanierungsmaßnahmen zur Erneuerung der Bausubstanz oder Umbaumaßnahmen. Weitere Techniken und Instrumente der Verwaltung sind die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten. Hinsichtlich der damit verbundenen Risiken siehe Kapitel 16 „Risikohinweise“, insbesondere Abschnitt „Risiken im Zusammenhang mit der extern bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Seite 60; der damit verbundenen Interessenkonflikte siehe Abschnitt „Verflechtungen/Interessenkonflikte“, Seite 56-57; Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens siehe Abschnitt „Wertentwicklung der Vermögensgegenstände und Veräußerungsrisiko“, Seite 54. Die Gesellschaft kann Derivate gemäß § 261 Abs. 3 KAGB erwerben. Nähere Informationen zu den sich hieraus ergebenden Risiken siehe Abschnitt „Verwendung von Derivaten“ im Kapitel 16 „Risikohinweise“, Seite 60.

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen von Anlageentscheidungen als auch fortlaufend während der Investitionsphase etwaige Risiken, die im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) stehen.

Zur Bewertung von Nachhaltigkeitsrisiken werden vom Risikomanagement Risikoindikatoren (Key risk indicators) herangezogen. Die Risikoindikatoren können dabei quantitativer oder qualitativer Natur sein, orientieren sich an den ESG-Aspekten und dienen der Risikofrüherkennung und Risikomessung einschließlich angemessener Stresstests.

Sitz der Zielinvestmentvermögen

Konzeptionsgemäß und entsprechend § 1 der Anlagebedingungen erfolgt keine Investition in Zielfonds. Angaben zum Sitz der Zielinvestmentvermögen sind daher nicht einschlägig.

Zulässigkeit von Kreditaufnahmen für Rechnung des Investmentvermögens

Der Investitionsaufwand der Investmentgesellschaft wird voraussichtlich ihr Eigenkapital übersteigen, sodass die Aufnahme von Fremdkapital im gesetzlich zulässigen Rahmen, nach Maßgabe der Anlagebedingungen und gemäß den Bestimmungen des § 3 Ziffer 11 und 12 des Gesellschaftsvertrages beabsichtigt ist. Für die Aufnahme von Fremdkapital und die Belastung von Vermögensgegenständen gelten die Vorgaben und Grenzen nach § 263 KAGB und der Anlagebedingungen.

Einsatz von Leverage

Hinsichtlich der Umstände, unter denen das Investmentvermögen Leverage einsetzen kann, sowie Art und Herkunft des zulässigen Leverage, sonstige Beschränkungen für den Einsatz von Leverage sowie den maximalen Umfang des Leverage, den die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung des Investmentvermögens einsetzen darf, wird auf § 4 der Anlagebedingungen verwiesen. Demnach dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Der Belastung von Vermögensgegenständen hat die Verwahrstelle zuzustimmen. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, Verbindlichkeiten einschließlich Aufnahme von Krediten, die prospektierte Fremdfinanzierung der Objekte und Zinssicherungsmaßnahmen vorzunehmen, wobei die Verwaltung und das Risikomanagement der Zinssicherungsmaßnahmen auf die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen sind. Die vorgenannten Rechtsgeschäfte bedürfen der vorherigen Zustimmung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die mit dem Einsatz von Leverage verbundenen Risiken werden im Kapitel 16 „Risikohinweise“, in den Abschnitten „Fremdfinanzierung/Anschlussfinanzierung“, Seite 53, „Wertentwicklung der Vermögensgegenstände und Ver-

äußerungsrisiko“, Seite 54, „Platzierung“, Seite 55-56 und „Verwendung von Derivaten“, Seite 60 dargestellt.

Anleger werden darauf hingewiesen, dass während der ersten 18 Monate nach Beginn des Vertriebs die Grenze von 150 % des aggregierten eingebrachten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft für die Belastung von Vermögensgegenständen sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse überschritten werden darf.

Das Höchstmaß an Leverage ist ferner auch nach der sogenannten Brutto-Methode und der sogenannten Commitment-Methode anzugeben; hiernach kann die Leverage-Berechnung grundsätzlich ohne Verrechnung von Absicherungsgeschäften erfolgen (Brutto-Methode) oder Absicherungsgeschäfte berücksichtigen (Netto-Methode). Die Gesellschaft erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert um maximal das 3-fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko des AIF seinen 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 KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Handhabung von Sicherheiten

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Komplementärin werden bei der Aufnahme von Fremdkapital im Rahmen der abzuschließenden Darlehensverträge auch Sicherheiten gegenüber den Kreditinstituten gewähren (Eintragung von Grundschulden, Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen und Erträgen aus der Beteiligung an Immobiliengesellschaften). Ferner verpflichtet sich die Platzierungsgarantin oder von ihr benannte Dritte, im Rahmen der Platzierung von Kommanditkapital den Fehlbetrag in Höhe von bis zu 8.000.000 EUR zu übernehmen. Da die Platzierung des Kommanditkapitals noch nicht begonnen hat und noch keine Vermögensgegenstände erworben wurden, können keine näheren Angaben zur Handhabung von Sicherheiten, insbesondere Art und Umfang der geforderten Sicherheiten gemacht werden. Eine Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen ist im Rahmen von Anschlussfinanzierungen, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Regelungen der dann abzuschließenden Darlehensverträge, möglich. Hierüber wird in den Jahresberichten informiert. Die Aufnahme von Krediten ist nur entsprechend den gesetzlichen und den in den Anlagebedingungen festgelegten Regelungen möglich. Bezüglich der Risiken im Zusammenhang mit der Handhabung und Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen siehe Kapitel 16 „Risikohinweise“, insbesondere Abschnitt „Fremdfinan-

zierung/Anschlussfinanzierung“, Seite 53 sowie Abschnitt „Platzierung“, Seite 55-56.

Bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes wurden noch keine Investitionen getätigt oder Vermögensgegenstände erworben. Angaben über eine bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens und der Anteilklassen am Investmentvermögen können daher von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht benannt werden.

11 Die Beteiligung in Zahlen

Mittelherkunft und Mittelverwendung konsolidiert (PROGNOSE) AIF- und Immobiliengesellschaftsebene

Bei den nachfolgenden Prognoserechnungen handelt es sich um Szenarien, die auf den Marktverhältnissen des zweiten Quartals 2024 beruhen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft.

Mittelverwendung		in EUR	in % der Anlagebeträge	in % des Gesamtkapitals
1 Erwerbs- und Sanierungskosten der Immobilien	Objektankäufe	55.500.000		
	Initiale Sanierung	11.100.000		
	Objektinduzierte Kosten	8.046.390		
		74.646.390	181,18 %	87,20 %
2 Fondsinduzierte Transaktionskosten im Rahmen Erwerb/Sanierung	Due Diligence AIF-KVG	1.332.000		
	Fremdkapitalvermittlung AIF-KVG	888.000		
		2.220.000	5,39 %	2,59 %
3 Initial- bzw. Einstiegskosten	Initialgebühr AIF-KVG	800.000		
	Marketing	400.000		
	Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag)	5.000.000		
	Platzierungsgarantie	160.000		
	6.360.000	15,44 %	7,43 %	
4 Liquiditätsreserve		2.373.610	5,76 %	2,77 %
		85.600.000	207,77 %	100,00 %

Mittelherkunft		in EUR	in % der Anlagebeträge	in % des Gesamtkapitals
1 Anlagebeträge bzw. Ausgabepreise	Kommanditkapital	40.000.000	97,09 %	46,73 %
	Ausgabeaufschlag	1.200.000	2,91 %	1,40 %
		41.200.000	100,00 %	48,13 %
2 Fremdkapital		44.400.000	107,77 %	51,87 %
		85.600.000	207,77 %	100,00 %

Investitionsplan

Erwerbs- und Sanierungskosten der Immobilien

Objektankäufe

Die voraussichtlichen notariell beurkundeten Kaufpreise der Immobilieninvestitionen betragen 55.500.000 EUR.

Initiale Sanierung

Die voraussichtlichen Kosten für Aus- und Neubau, Renovierungen und Sanierungen werden mit 11.100.000 EUR angesetzt.

Objektinduzierte Kosten

Voraussichtliche Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien für den beurkundenden Notar, die Grunderwerbsteuer, Bankgebühren der Darlehensaufnahme, für die Ankaufsprüfungs- sowie Akquisitionsggebühren und mögliche Aufwendungen aus den geplanten Ankaufsmaklerverträgen.

Fondsinduzierte Transaktionskosten im Rahmen

Erwerb/Sanierung

Due Diligence AIF-KVG

Die kalkulatorischen Kosten, welche die AIF-KVG in Abhängigkeit von den beurkundeten notariellen Kaufpreisen und initialen Sanierungen erhält, betragen voraussichtlich 1.332.000 EUR

Fremdkapitalvermittlung AIF-KVG

Für die Fremdkapitalvermittlung betragen die Kosten pauschal 888.000 EUR bzw. 2,00 % der geplanten Fremdkapitalaufnahme, die sich quotal mindern oder erhöhen, wenn das vorgesehene Fremdkapital geringer oder höher ist.

Initial- bzw. Einstiegskosten

Details zu Initialgebühr AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Marketing, Eigenkapitalvermittlung und Platzierungsggarantie, Seite 47 ff.

Liquiditätsreserve

Die gesamte Liquiditätsreserve für unvorhergesehene Ausgaben soll 2.373.610 EUR betragen.

Finanzierungsplan

Anlagebeträge bzw. Ausgabepreise

Kommanditkapital

Das geplante Kommanditkapital beträgt 40.000.000 EUR, welches bis zum Ende des Platzierungszeitraums eingegeben werden soll.

Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % auf das Kommanditkapital.

Fremdkapital

Es ist eine Fremdkapitalaufnahme in einer Gesamthöhe von 44.400.000 EUR geplant. Prognosegemäß wird das komplette geplante Fremdkapital von Banken zur anteiligen Kaufpreisrefinanzierung aufgenommen.

Liquiditätsplanung AIF (PROGNOSE)

Bei den nachfolgenden Prognoserechnungen handelt es sich um Szenarien, die auf den Marktverhältnissen des zweiten Quartals 2024 beruhen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft.

(Angaben in EUR)	31.12.25	31.12.26	31.12.27	31.12.28	31.12.29	31.12.30	31.12.31	31.12.32	31.12.33	31.12.34	Kumuliert
Einnahmen und Zuflüsse:											
Kommanditeinlagen inkl. Agio	22.660.000	18.540.000									41.200.000
Auszahlungen aus Immobiliengesellschaften	0	0	0	2.450.000	2.500.000	2.550.000	2.550.000	2.650.000	2.650.000	54.663.548	70.013.548
Gesamteinnahmen	22.660.000	18.540.000	0	2.450.000	2.500.000	2.550.000	2.550.000	2.650.000	2.650.000	54.663.548	111.213.548
Aufwand und Abflüsse:											
Beteiligung an Immobiliengesellschaften	17.500.000	14.250.000									31.750.000
Initialkosten/ Gebühren	3.498.000	2.862.000									6.360.000
Gesamtaufwand Einmalkosten	20.998.000	17.112.000	0	0	0	0	0	0	0	0	38.110.000
Buchhaltung/Jahresabschluss/Testat	29.158	54.856	57.424	67.630	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	641.068
Treuhänderin	16.199	30.475	31.902	37.572	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	356.149
Verwahrstelle/KVG	236.039	407.355	424.475	492.518	521.650	521.650	521.650	521.650	521.650	521.650	4.690.286
Komplementärvergütung/Geschäftsführung	40.498	76.188	79.755	93.931	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	890.372
Sonstiges	12.149	22.857	23.927	28.179	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	267.112
Gesamtaufwand fondsinduzierte Kosten	334.043	591.731	617.483	719.830	763.650	763.650	763.650	763.650	763.650	763.650	6.844.987
Gesamtkosten	21.332.043	17.703.731	617.483	719.830	763.650	763.650	763.650	763.650	763.650	763.650	44.954.987
Gewerbesteuer											
Nachrichtlich: Gewerbesteuer der Immobiliengesellschaften	0	0	47.693	203.371	320.716	322.777	326.134	330.814	336.112	6.411.542	8.299.159
Liquidität der Periode	1.327.957	836.269	-617.483	1.730.170	1.736.350	1.786.350	1.786.350	1.886.350	1.886.350	53.899.898	66.258.561
Liquiditätskonto vor Auszahlung	1.327.957	2.164.226	1.296.223	1.897.018	1.933.368	2.019.718	2.006.068	2.092.418	2.078.768	54.078.666	
Auszahlung in % (Auszahlung für das vorangegangene Jahr)		0,63 %	2,82 %	4,25 %	4,25 %	4,50 %	4,50 %	4,75 %	4,75 %	135,20 %*	165,65 %
Auszahlung in EUR (Auszahlung für das vorangegangene Jahr)		250.521	1.129.375	1.700.000	1.700.000	1.800.000	1.800.000	1.900.000	1.900.000	54.078.666*	66.258.561
Liquidität nach Ausschüttung	1.327.957	1.913.705	166.848	197.018	233.368	219.718	206.068	192.418	178.768	0	
Nachrichtlich: Anrechnung Gewerbesteuer	0	0	44.366	189.182	298.340	300.258	303.380	307.734	312.662	5.964.225	7.720.148

* Inkl. Schlussauszahlung

Kommanditeinlagen inkl. Agio

Das geplante Kommanditkapital beträgt 40.000.000 EUR; zzgl. 3 % Agio (1.200.000 EUR) ergibt die voraussichtliche Einnahme in Höhe von 41.200.000 EUR.

Auszahlungen aus Immobiliengesellschaften

Die jährlich geplanten Auszahlungen aus den Immobiliengesellschaften. Auszug aus den Planungsparametern mit den prognostizierten Werten der Immobilieninvestments.

- Einkaufsrendite inkl. geplanter Kaufnebenkosten für Notar und Grunderwerbsteuer 6,00 % auf IST-Miete bei Einkauf
- Verkaufsrendite 5,30 % auf jeweilige IST-Miete
- Laufende Instandhaltungskosten 5,00 % der prognostizierten Miete bis 31.12.2028;
- Ab 01.01.2029 7,00 % der prognostizierten Miete
- Kalkulatorischer Mietausfall 5,00 % der prognostizierten Miete
- Leerstandskosten 0,75 % der prognostizierten Miete
- Verwaltungskosten/Wohnungsmanagement 7,00 % der prognostizierten Miete
- Prognostizierter Zinssatz für Bankdarlehen 4,00 % p.a.
- Prognostizierte anfängliche Tilgung 1,75 % p.a.
- Voraussichtliche Kosten für die Geschäftsführung auf Ebene einer Immobiliengesellschaft in Höhe von 27.500 EUR p.a.

Beteiligung an Immobiliengesellschaften

Voraussichtliche Eigenkapitalbeteiligung an den Immobiliengesellschaften, welche die Immobilieninvestments tätigen.

Initialkosten/Gebühren

Die voraussichtlichen Initialkosten/Gebühren des AIF, inkl. Agio betragen kumuliert bis zu 15,90 % des eingeworbenen Kommanditkapitals.

Buchhaltung/Jahresabschluss/Testat

Geplante Kosten des AIFs für die Erstellung des Jahresabschlusses, der Buchhaltung und Erteilung eines WP-Testats.

Treuhänderin

Voraussichtliche Kosten für die Treuhänderin in Höhe von bis zu 0,10 % p.a. der Bemessungsgrundlage gemäß Anlagebedingungen, maximal bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital. Details siehe Seite 85-86.

Verwahrstelle/KVG

Geplante Kosten für die Tätigkeiten der Fondsverwahrstelle und Kapitalverwaltungsgesellschaft, in Höhe von bis zu 1,40 % p.a. bezogen auf die Bemessungsgrundlage, maximal das Gesamtkommanditkapital für die Kapitalverwaltungsgesellschaft und für die Verwahrstelle in Höhe von mindestens 41.650 EUR p.a., bzw. 0,06 % p.a. bezogen auf die Bemessungsgrundlage, maximal auf das gezeichnete Kommanditkapital. Details siehe Seite 72-74.

Komplementärvergütung/Geschäftsführung

Die Geschäftsführung erhält für ihre Dienstleistung eine Vergütung in Höhe von bis zu 0,25 % p.a. bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital, maximal bezogen auf das Gesamtkommanditkapital. Details siehe Seite 85-86.

Sonstiges

Sonstige Kosten für unvorhergesehene Ausgaben des AIF.

Gewerbsteuer der Immobiliengesellschaften

Gewerbsteuer, mit welcher die Immobiliengesellschaften voraussichtlich p.a. belastet werden.

Liquidität

Voraussichtliche Liquidität der jeweiligen Periode.

Liquiditätskonto vor Auszahlung

Geplante Liquidität des Fonds vor der Auszahlung.

Auszahlung in %

Voraussichtliche Auszahlung in % bezogen auf das Kommanditkapital.

Auszahlung in EUR

Voraussichtliche Auszahlung in EUR.

Anrechnung Gewerbesteuer

Voraussichtliche Gewerbesteuer welche nach Maßgabe des § 35 EStG bei den Anlegern angerechnet wird. Auf Anlegerebene ist nach § 35 die Anrechnung auf das 4-fache des festgesetzten anteiligen Gewerbesteuer-Messbetrags begrenzt. Details siehe Seite 66-67.

12 Ermittlung und Verwendung der Erträge

Die Investmentgesellschaft wird Einkünfte aus der Verpachtung, Vermietung und Verwaltung von Immobilien und Einkünfte aus Anteilen an/Forderungen gegen Kapital- oder Kommanditgesellschaften sowie gegebenenfalls aus Wertpapieren, Bankguthaben oder Derivaten erzielen. Die Investmentgesellschaft ist gewerblich geprägt und erzielt originär Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG.

Grundlage für die Ermittlung der Erträge der Gesellschaft ist der für die Gesellschaft innerhalb von sechs Monaten nach Ende eines Geschäftsjahres (das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr) nach den gesetzlichen Vorgaben zu erstellende Jahresbericht. Die vertraglich vereinbarten Vergütungen für die Komplementärin, die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle, die Treuhänderin sowie weitere Vertragspartner werden im Jahresbericht offengelegt. Zur Höhe der jeweiligen Vergütungen siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Seite 71 ff. sowie Erläuterungen zum Finanz- und Investitionsplan, Kapitel 11 „Die Beteiligung in Zahlen“, Seite 34 ff. In der Beitrittsphase werden der Gesellschaft neben dem Ausgabeaufschlag einmalige Kosten (Initialkosten) in Höhe von bis zu 12,90 % der Kommanditeinlage belastet. Des Weiteren werden der Gesellschaft bzw. den Immobiliengesellschaften jährlich Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien und Verwaltung der Gesellschaft in Rechnung gestellt (siehe auch § 8 Ziffer 6 der Anlagebedingungen) und gleichfalls im Jahresbericht aufgeführt. Im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen anfallende Transaktions- und Investitionskosten sowie die erfolgsabhängigen Vergütungen gemäß § 11 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages sind ebenfalls von der Gesellschaft (ggf. mittelbar) zu tragen.

Für die Ermittlung und Verwendung der Erträge für den einzelnen Anleger gilt der Grundsatz, dass die Anleger im Verhältnis ihrer bei der Gesellschaft geführten festen Kapitalkonten (Pflichteinlagen) am Vermögen und Ergebnis der Investmentgesellschaft beteiligt sind. Um die vermögens- und ergebnismäßige Gleichstellung aller (während der Platzierungsphase der Investmentgesellschaft zu unterschiedlichen Zeitpunkten beitretenden) Anleger zu erreichen, gilt, dass an den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnissen der Investmentgesellschaft zunächst die beitretenden Anleger in dem Umfang und so lange be-

teiligt werden, bis ihre Ergebnisbeteiligung insgesamt der Ergebnisbeteiligung der zum Zeitpunkt ihres Beitritts bereits beigetretenen Anleger entspricht. An den danach verbleibenden Ergebnisanteilen sind die Anleger im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen beteiligt. Auszahlungen an die Anleger erfolgen im Verhältnis der Pflichteinlagen. Im Jahr des Beitritts berechnen sich die Auszahlungen ab dem der Annahme des Beitritts durch die Treuhänderin und der Einzahlung des gezeichneten und fälligen Kapitals (inkl. Ausgabeaufschlag) nach den Bestimmungen der Beitrittserklärung folgenden Monatsersten (Pro-rata-Abgrenzung).

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann jeweils zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Anlegers erfolgen.

Die Verwendung von Erträgen im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft richtet sich nach den Bestimmungen des § 10 Abs. 3 der Anlagebedingungen: Nach Laufzeitende werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

Die Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Es ist vorgesehen, die Anleger durch regelmäßige Auszahlungen an der Entwicklung der Investmentgesellschaft teilhaben zu lassen. Zu den mit den Auszahlungen verbundenen Risiken siehe Kapitel 16 „Risikohinweise“, insbesondere Abschnitte „Vorbemerkung“ und „Maximalrisiko“, Seite 50 ff.

13 Regelungen für die Vermögensbewertung

Vor einer Investitionsentscheidung ist eine Ankaufsbewertung vorzunehmen. Aufgrund des abgeschlossenen Vertrages über die externe Verwaltung ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Bestellung des Bewerbers zuständig. Für die Bestellung von externen Bewertern sind die Regelungen des § 261 Abs. 5 und Abs. 6 KAGB zu beachten, wonach der externe Bewerter, der die Vermögensgegenstände vor der Investition bewertet, nicht zugleich die jährliche Bewertung vornehmen darf. Des Weiteren sind im Rahmen der Bewertung, der Auswahl von Bewertungsverfahren und Bewertern die Bestimmungen des KAGB verpflichtend.

Bewertung bei Ankauf und laufende Bewertung (Folgebewertung) von Vermögensgegenständen

Vor Erwerb eines Vermögensgegenstandes beauftragt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einen externen Bewerter mit der Bewertung des jeweiligen zu erwerbenden Vermögensgegenstandes. Die Namen der Bewerter der zu erwerbenden Vermögensgegenstände stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes noch nicht fest. Der Verkehrswert einer Immobilie wird bestimmt durch den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Immobilien werden gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB bei Erwerb und danach für zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden sie mit dem zuletzt vom Bewerter festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt. Treten bei der Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen.

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

Die Immobilien werden von einer Immobiliengesellschaft i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB gehalten. Gemäß § 261 Abs. 6 KAGB ist die Vermögensaufstellung für die Wertermittlung im Rahmen der vorgeschriebenen Bewertung zugrunde zu legen.

Für Liquiditätsanlagen gilt:

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

Bei den im Investmentvermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie Aufwendungen bis einschließlich des Tages vor dem Valutatag berücksichtigt. Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt. Forderungen wie z. B. abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände (zusammengesetzte Vermögensgegenstände) sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Bewertungsmethode

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

Der Verkehrswert wird nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV (insbesondere §§ 17 bis 20) ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt hier zusammen mit dem Bodenwert den Ertragswert des Grundstückes (Verkehrswert).

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

Der Wert des AIF selbst wird gemäß § 168 Abs. 1 KAGB aufgrund aller Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt. Der für die Anleger maßgebliche Nettoinventarwert je Anteil ergibt sich sodann aus der Teilung des Gesamtwertes des AIF durch die Zahl der in den Verkehr gelangten Anteile.

14 Angaben über die Anteile

Art und Hauptmerkmale der Anteile

Art und Hauptmerkmale der Anteile an der Investmentgesellschaft stellen sich wie folgt dar: Der Anleger erwirbt auf Grundlage des Treuhandvertrages als Treugeber mit Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhänderin eine über diese in deren Namen, aber für Rechnung des Anlegers gehaltene, mittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft. Der Anleger hat das Recht, sich unmittelbar als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen, erstmals mit Ablauf des 31.12.2025. Das Treuhandverhältnis wandelt sich in der Regel dann in ein Verwaltungsverhältnis.

Jeder Anleger ist berechtigt, ungeachtet des bestehenden Treuhandverhältnisses sämtliche Rechte eines Kommanditisten selbst wahrzunehmen.

Insbesondere die Art der mit den Anteilen verbundenen Rechte oder Ansprüche ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag sowie aus dem Treuhandvertrag (siehe jeweils Anlagen, Seite 95 ff. und 107 ff.). Demnach sind mit der angebotenen Vermögensanlage das Recht auf Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis der Investmentgesellschaft, auf Auszahlungen, Teilnahme an Gesellschafterversammlungen sowie Informations- und Einsichtsrechte verbunden. Die Kommanditisten bzw. Treugeber beschließen über alle gesetzlich und gemäß Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Angelegenheiten. Dies sind insbesondere: Änderungen der Anlagebedingungen gemäß § 267 Abs. 3 KAGB, Änderungen des Gesellschaftsvertrages, Verlängerung der Investmentgesellschaft, Auflösung der Investmentgesellschaft, Austausch der Komplementärin. Die Anleger sind darüber hinaus berechtigt, einen Beirat einzurichten, ihre Beteiligung zu übertragen und im Falle eines Ausscheidens ein Abfindungsguthaben unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages zu erhalten.

Die Kommanditisten tragen ein Mitunternehmerrisiko, da sie am Gewinn und Verlust der Gesellschaft sowie an den stillen Reserven beteiligt sind. Sie haben auch Mitunternehmerinitiative, da sie nach dem Gesellschaftsvertrag an den unternehmerischen Entscheidungen teilhaben und die einem Kommanditisten zustehenden Stimm-, Kontroll- und Widerspruchsrechte besitzen. Den Rechten der Anleger stehen Pflichten gegenüber, insbesondere die Verpflichtung zur Einzahlung ihrer übernommenen Pflichteinlage zzgl. Ausgabeaufschlag (investiertes Kapital) in voller Höhe auf das Konto der Gesellschaft.

Die Anteile sind nicht durch Globalurkunden verbrieft und es werden weder Anteilscheine noch Einzelurkunden ausgegeben. Die ausgegebenen Anteile an der Gesellschaft lauten jeweils auf den Namen des beigetretenen Anlegers. Gekündigt werden kann nur die Beteiligung insgesamt, eine teilweise Kündigung zum Zwecke der Herabsetzung des Kapitalanteils ist unzulässig, sodass keine Stückelung der Anteile möglich ist.

Die Anteile weisen keine unterschiedlichen Rechte auf. Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet. Der mögliche unterschiedliche Zeitpunkt des Beitritts und die relative Gleichstellung der Kapitalkonten begründen keine unterschiedlichen Anteilklassen.

Voraussetzungen für die Auflösung und Übertragung des Investmentvermögens

Die Voraussetzungen für die Auflösung der Investmentgesellschaft sind in Kapitel 20 „Geschäftsjahr und Auflösung der Investmentgesellschaft“, Seite 78 dargestellt. Die Voraussetzungen für die Übertragung der Gesellschafterstellung durch den Anleger ergeben sich aus den Regelungen des Gesellschaftsvertrages (§ 14) sowie des Treuhandvertrages (§ 6) und sind im Abschnitt „Verfügung über Gesellschaftsanteile (Übertragung), eingeschränkte Handelbarkeit“ auf Seite 45 dargestellt.

Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen

Die Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen steht zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht fest. Es ist vorgesehen, die Anleger durch regelmäßige Auszahlungen an der Entwicklung der Investmentgesellschaft teilhaben zu lassen. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft oder der AIF-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 wird, an die Anleger ausgezahlt werden. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann auch zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Veröffentlichung von Jahresberichten, Prüfer

Die Jahresberichte über das Investmentvermögen sind bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhältlich. Die Adresse der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die der Komplementärin der Investmentgesellschaft ist auf Seite 79 des Verkaufsprospektes angegeben. Die Komplementärin hat innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresbericht für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß den für die Investmentgesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erstellen. Der Name des Abschlussprüfers, der mit der Prüfung des Investmentvermögens einschließlich des Jahresabschlusses beauftragt ist, steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest.

Börsen und Märkte

Die Anteile werden nicht an Börsen oder Märkten notiert oder gehandelt.

Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe von Anteilen/ Angabe zu den Kosten einschließlich Ausgabeaufschlag

Die Ausgabe von Anteilen an der Investmentgesellschaft erfolgt nur während der Zeichnungsphase gemäß § 3 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages. Der Anleger hat bei Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft seine gezeichnete Kommanditeinlage, den Ausgabeaufschlag und Initialkosten als unmittelbare und mittelbare Kosten zu tragen. Der Ausgabepreis entspricht der vom Anleger gezeichneten Kommanditeinlage (Zeichnungssumme) und dem Ausgabeaufschlag. Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % auf die Zeichnungssumme. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Initialkosten sind auf Seite 47 aufgeführt. Des Weiteren hat der Anleger während der Fondslaufzeit mittelbare Kosten zu tragen, die unter den Kapiteln „Laufende Kosten, die der Investmentgesellschaft belastet werden“ (Seite 47 ff.), „Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten“ (Seite 48-49.), „Erfolgsabhängige Vergütung“ (Seite 49) sowie „Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten“ (Seite 49) aufgeführt sind. Die gezeichnete Kommanditeinlage für jeden Anleger beträgt mindestens 10.000 EUR. Höhere Summen sollen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Geringere Einlagen sind mit Zustimmung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 3 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrages zulässig. Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,44 % des Ausgabepreises. Ein Anspruch auf Herabsetzung besteht nicht. Nach der Zeichnungsphase werden keine weiteren Anteile von der Gesellschaft ausgegeben, daher entfallen Angaben zur Berechnung der Ausgabepreise der Anteile, zur Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise und zu der mit der Ausgabe der Anteile verbundenen Kosten sowie über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung der Ausgabepreise der Anteile.

Der Ausgabeaufschlag bei der Ausgabe von Anteilen wird von der Investmentgesellschaft vollständig an die Primus Valor Konzeptions GmbH, Harrlachweg 1 in 68163 Mannheim, als Teil der Vergütung für die Vermittlung der Anteile weitergereicht und hierfür verwendet. Nähere Angaben zur Primus Valor Konzeptions GmbH und zu dem mit ihr abzuschließenden Eigenkapitalvermittlungsvertrag siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Seite 71 ff.

Das Vergütungssystem der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sieht ausschließlich feste Vergütungsbestandteile vor. Variable Vergütungen werden nicht gezahlt. Aufgrund fehlender variabler Vergütungen entfallen Angaben über Berechnungsmethoden und die Angaben der für die Zuteilung zuständigen Personen. Vor diesem Hintergrund wurde auch ein Vergütungsausschuss nicht eingerichtet. Diese Vergütungspolitik wird jährlich auf Wirksamkeit, Angemessenheit und Übereinstimmung mit den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Vorgaben überprüft und bei Bedarf angepasst. Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik finden sich auf der Internetseite der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unter www.alpha-ordinatum.de. Auf Anfrage wird kostenlos eine Papierversion der Internetseite zur Verfügung gestellt.

Verfahren und Bedingungen für die Rücknahme sowie gegebenenfalls den Umtausch von Anteilen und Rückgabeberechte/Rückgabeabschluss

Eine Rücknahme der Anteile bzw. eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft oder ein Umtausch ist gesetzlich bzw. vertraglich ausgeschlossen, daher entfällt eine Angabe zur Berechnung der Rücknahmepreise der Anteile, zu Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise, zu den mit der Rücknahme der Anteile verbundenen Kosten sowie über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung der Rücknahmepreise der Anteile.

Die Rückgabeberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag sowie dem Treuhandvertrag. Den Anlegern steht ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Anleger können in bestimmten Fällen ganz oder teilweise aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Zur Berechnung des Auseinandersetzungsguthabens (Rückgabeabschluss) siehe Abschnitt „Beendigung der Beteiligung“, Seite 45-46 und „Kündigung, Ausscheiden eines Gesellschafters, Abfindung“, Seite 46.

Die Verwahrstelle wird sicherstellen, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Investmentgesellschaft und die Ermittlung des Wertes des AIF den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft entsprechen. Die Investmentgesellschaft wird im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang Maßnahmen für ein Liquiditätsmanagement

ergreifen. Nähere Informationen hierzu siehe Kapitel 10 „Vermögensgegenstände, Anlageziele und Anlagepolitik“, Abschnitt „Liquiditätsmanagement“, Seite 31.

Maßnahmen zur Vornahme von Zahlungen an die Anleger, Rücknahme der Anteile, Verbreitung von Berichten und sonstigen Informationen

Die getroffenen und zu treffenden Maßnahmen, um die Zahlungen an die Anleger vorzunehmen, sind in §§ 5 und 12 des Gesellschaftsvertrages sowie §§ 2 und 3 des Treuhandvertrages geregelt. Demnach werden für jeden Anleger bei der Investmentgesellschaft ein festes Kapitalkonto, ein variables Kapitalkonto, ein Rücklagenkonto sowie ein Ergebnissonderkonto eingerichtet. Am Vermögen und Ergebnis der Investmentgesellschaft sind die Anleger im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen beteiligt. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann Auszahlungen von auszuzahlenden Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen zugunsten der Anleger vornehmen, sofern es die Liquiditätssituation der Investmentgesellschaft zulässt. Die Verwahrstelle wird die Überwachung der Zahlungsströme und die Verwendung der Erträge der Investmentgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag sicherstellen. Die Treuhänderin führt gemäß § 2 des Treuhandvertrages ein Register der Anleger mit personenbezogenen Angaben. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist im Rahmen ihrer administrativen Tätigkeiten für die Investmentgesellschaft auch für die Zahlungen an die Anleger zuständig.

Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft und eine Rücknahme der Anteile sind gesetzlich und gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ausgeschlossen.

Die Verbreitung von Berichten und sonstigen Informationen erfolgt über die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Geschäftsführung der Investmentgesellschaft sowie die Treuhänderin. Die Treuhänderin ist zur Erteilung von individuellen Anlegerinformationen verpflichtet und wird die Anleger über alle wesentlichen Angelegenheiten unterrichten und alle Unterlagen, Erläuterungen und Auskünfte über die Investmentgesellschaft und die Anteile an die Anleger weiterleiten, soweit dem nicht gesetzliche oder vertragliche Pflichten entgegenstehen.

Die Anleger werden gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages in der jährlichen ordentlichen Gesellschafterversammlung über das abgelaufene Geschäftsjahr informiert und entscheiden in der Regel per Beschlussfassung im Umlaufverfahren in Textform oder durch schriftliche Abgabe der Stimme.

Eine Gesellschafterversammlung als Präsenzversammlung findet statt, sofern dies aus Sicht der Komplementärin oder der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erforderlich ist oder wenn der Beirat oder Gesellschafter, die zusammen mehr als 20 % der Kommanditeinlagen repräsentieren, dies begründet verlangen. Statt als Präsenzversammlung kann eine Gesellschafterversammlung auch ohne physische Präsenz virtuell im Wege elektronischer Kommunikation sowie Bild- und Tonübertragung z.B. in Form einer Telefon- oder Videokonferenz oder über einen Online-Konferenzraum etc. (virtuelle Gesellschafterversammlung) erfolgen. Die Komplementärin hat innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresbericht für das abgelaufene Geschäftsjahr zu erstellen. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt angegebenen Stellen erhältlich. Bei Änderungen der Anlagebedingungen hat die Investmentgesellschaft sicherzustellen, dass die Gesellschafter in der gesetzlich vorgeschriebenen Form und Frist über die geplanten und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigten Änderungen und ihre Hintergründe informiert werden. Dem Anleger stehen Informationsrechte gegenüber dem Beirat, sofern ein solcher gebildet wird, und der Komplementärin zu, die sie ggf. auch durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der rechts- und steuerberatenden Berufe ausüben lassen können.

Informations- und Kontrollrechte/Offenlegung der gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen

Den Anlegern stehen die in § 19 des Gesellschaftsvertrages und in § 3 des Treuhandvertrages vereinbarten Informations- und Kontrollrechte zu. Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen des Investmentvermögens verlangen. Diese Informationen sind auf schriftliche Anforderung bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unter der Adresse Harrlachweg 1, 68163 Mannheim in Papierform erhältlich.

Des Weiteren legt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Zurverfügungstellung des Jahresberichtes Informationen offen über den prozentualen Anteil der schwer zu liquidierenden Vermögensgegenstände, jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement des AIF, das aktuelle Risikoprofil und die für die Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme, alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die AIF-KVG für Rechnung des AIF Leverage einsetzen kann, sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, ferner die Gesamthöhe des Leverage des AIF.

Rechtliche Auswirkungen der Vertragsbeziehung und Rechtsstellung der Treugeber

Die wichtigsten rechtlichen Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen sind im Treuhandvertrag sowie im Gesellschaftsvertrag geregelt. Grundlage der Rechtsstellung des Treugebers ist der mit der Treuhänderin abgeschlossene Treuhandvertrag, der auch die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhänderin bestimmt (siehe „Treuhandvertrag ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG“, Seite 107 ff.). Die Treuhänderin erhöht ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft und hält und verwaltet die von ihr übernommenen Kommanditbeteiligungen an der Investmentgesellschaft für die Treugeber.

Mit der Einreichung der Beitrittserklärung kann der Treugeber frühestens mit Ablauf des 31.12.2025 zugleich die Umwandlung seiner treuhänderischen Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft als Kommanditist verlangen. In diesem Fall hat der Treugeber der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft auf seine Kosten eine unwiderrufliche und über den Tod hinausgehende notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu allen Anmeldungen zum Handelsregister, an denen ein Kommanditist mitzuwirken verpflichtet ist, zu erteilen.

Der Anleger hat das Recht, selbst an den Gesellschafterversammlungen der Investmentgesellschaft teilzunehmen und sein Stimmrecht auszuüben oder durch einen Dritten ausüben zu lassen. Dabei kann sich jeder Anleger in einer Präsenzversammlung, einer virtuellen Gesellschafterversammlung und bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren aufgrund schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Gesellschafter oder durch eine von Berufswegen zur Verschwiegenheit verpflichtete Person der rechts- und steuerberatenden Berufe (Rechtsanwalt, Notar, Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer oder Steuerberater) vertreten lassen. Die Treuhänderin kann sich im Übrigen durch ihre Treugeber bezüglich der von ihr für diese gehaltenen Anteile vertreten lassen. Natürliche Personen können sich darüber hinaus durch ihre Ehepartner oder Verwandte in gerader Linie vertreten lassen.

Die Anleger fassen Beschlüsse in den gesetzlich und vertraglich vorgesehenen Fällen im Umlaufverfahren in Textform oder durch schriftliche Abgabe der Stimme, in Präsenzversammlungen oder im Falle virtueller Gesellschafterversammlungen im Wege elektronischer Kommunikation. Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsieht, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden bei der Abstimmung nicht gezählt. Bei der Beschlussfassung gewährt je 1 EUR eines Kommanditanteils eine Stimme. Wesentliche Beschlüsse bedürfen zu ihrer Wirk-

samkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen (§ 9 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages). Ein Beschluss über eine durch die Komplementärin begründete Verlängerung der Investmentgesellschaft gemäß § 7 lit. f) des Gesellschaftsvertrages bedarf der Mehrheit von 50 % der in einer Gesellschafterversammlung abgegebenen Stimmen. Überdies ist ein Katalog wesentlicher durch die Gesellschafter zustimmungspflichtiger Geschäfte in § 7 des Gesellschaftsvertrages vorgesehen.

Der Anleger kann gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrages von der Komplementärin und vom Beirat, sofern ein solcher besteht, Auskünfte über die Angelegenheiten der Investmentgesellschaft verlangen. Sofern die Geschäftsführung oder der Beirat einem Auskunftsverlangen in angemessener Frist nicht nachkommt oder sonstige wichtige Gründe vorliegen, sind die Anleger berechtigt, Einsicht in die Bücher und Papiere der Investmentgesellschaft zu verlangen. Dieses Recht können sie selbst oder durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der steuer- oder rechtsberatenden Berufe, der jedoch nicht selbst oder als Berater in Konkurrenz zur Investmentgesellschaft stehen darf, ausüben. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt der Anleger. Die Ausübung dieses Rechtes darf den Geschäftsbetrieb der Investmentgesellschaft nicht unangemessen beeinträchtigen. Die Komplementärin darf die Erteilung von Auskünften und Einsichtnahmen verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Anleger diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder dadurch der Investmentgesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht. Des Weiteren steht die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen ihrer vertraglich vereinbarten administrativen Tätigkeiten in dem jeweils erforderlichen gesetzlichen Umfang für Kundenfragen zur Verfügung.

Die Treuhänderin führt ein Register der Treugeber, das als Mindestangaben Name, Vorname, Anschrift, Bankverbindung, Finanzamt, Steuernummer sowie die Höhe der Beteiligung enthält. Die Treugeber erklären sich damit einverstanden, dass zur Erfüllung und Abwicklung des Treuhandvertrages personenbezogene Daten auf EDV-Anlagen gespeichert und genutzt werden.

Am Vermögen und Ergebnis der Investmentgesellschaft sind die Anleger gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen (Kapitalkonten 1) beteiligt. Dies steht unter dem Vorbehalt, dass Verluste den Anlegern auch dann zugerechnet werden, wenn sie die Höhe der jeweiligen Kapitalkonten 1 (Pflichteinlagen) übersteigen. Eine Nachschusspflicht ergibt sich hieraus nicht (§ 12 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages). Anteilige Gewinne und Verluste sind grundsätzlich auf dem Ergebnissonderkonto zu verbuchen.

Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Das Recht auf außerordentliche Kündigung wird hiervon nicht berührt. Gekündigt werden kann nur die Beteiligung insgesamt; eine teilweise Kündigung zum Zwecke der Herabsetzung des Kapitalanteiles ist unzulässig. Hier von ausgenommen ist die Kündigung der Treuhänderin, soweit sie auf Weisung eines Treugebers ihre Beteiligung insofern kündigt, als sie diese für diesen Treugeber hält.

Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis/Entnahmen

Die Komplementärin, die ICD 14 GmbH, leistet keine Kapitaleinlage, hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen und am Ergebnis der Investmentgesellschaft nicht beteiligt. Sie erhält jedoch für die Übernahme der persönlichen Haftung eine Vergütung gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages (§ 11 Ziffer 1). Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft die im Bestellungsvertrag vereinbarte Vergütung und kann für die Verwaltung der Gesellschaft unter den in § 11 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages genannten Bedingungen eine erfolgsabhängige Vergütung erhalten. Die Verwahrstelle und die Treuhänderin erhalten jeweils vertraglich vereinbarte jährliche Vergütungen. Nähere Angaben siehe Gesellschaftsvertrag § 11 Ziffer 3 und 4 auf Seite 102.

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft oder der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird.

Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann jeweils zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Die Anleger sind am Vermögen und Ergebnis der Investmentgesellschaft im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen (Kapitalkonten 1) beteiligt. Auszahlungen an die Anleger erfolgen im Verhältnis der Kapitalkonten 1, im Jahr des Beitritts ab dem der Annahme des Beitritts durch die Treuhänderin und der Einzahlung des gezeichneten Kapitals (inkl. Ausgabeaufschlag) folgenden Monatsersten (Pro-rata-Abgrenzung).

Soweit Auszahlungen Kapitalentnahmen im Sinne des § 172 Abs. 4 HGB darstellen, lebt die Haftung des Kommanditisten bis zu seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf. Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen.

Verfügung über Gesellschaftsanteile (Übertragung), eingeschränkte Handelbarkeit

Die Anteile können im Wege der Abtretung, Veräußerung und Verpfändung von Kommanditanteilen oder der Rechtsposition als Treugeber (nachfolgend „Gesellschaftsanteile“) nur im Ganzen übertragen werden. Die dingliche Übertragung ist nur mit Wirkung zum Ende eines Kalendermonats möglich. Eine teilweise Übertragung ist grundsätzlich nur dann möglich, wenn der zu übertragende und der verbleibende Anteil ohne Rest durch 1.000 teilbar ist und die entstehenden Anteile jeweils mindestens 10.000 EUR betragen.

Die Verfügung über Gesellschaftsanteile ist der Komplementärin in jedem Falle anzuzeigen und setzt ihre Zustimmung voraus. Sie kann ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Eine Verfügung eines direkt beteiligten Kommanditisten wird erst wirksam, wenn der Dritte der Investmentgesellschaft eine unwiderrufliche und über den Tod hinaus wirksame notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht erteilt, mit der sämtliche die Investmentgesellschaft betreffenden Vorgänge zum Handelsregister angemeldet werden können. Führen Übertragungen von Kommanditanteilen zu steuerlichen Nachteilen bei der Investmentgesellschaft oder der Treuhänderin, ist der übertragende Anleger verpflichtet, diese Nachteile auszugleichen.

Die Komplementärin erteilt bereits jetzt ihre Zustimmung für Übertragungen auf Ehegatten und Abkömmlinge der Anleger. Die Treuhänderin ist unter Beachtung der Regelungen des Treuhandvertrages jederzeit berechtigt, den für den jeweiligen Treugeber treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil auf diesen, seinen Ehegatten oder seine Kinder zu übertragen. Die Verpfändung von Gesellschaftsanteilen an ein Kreditinstitut zur Finanzierung der Beteiligung ist jederzeit zulässig. Dies gilt auch für die Abtretung der geldwerten Ansprüche aus der Beteiligung.

Da eine Verfügung über Gesellschaftsanteile der Zustimmung der Komplementärin bedarf und für Anteile dieser Art kein geregelter Markt bzw. Börsen bestehen, ist die freie Handelbarkeit eingeschränkt.

Beendigung der Beteiligung

Die Laufzeit der Gesellschaft ist entsprechend ihrem Gesellschaftsvertrag bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist gemäß § 3 Ziffer 3 befristet. Dies bedeutet, dass im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2025 die Gesellschaft bis zum 31.12.2033, im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2026 die Gesellschaft bis zum 31.12.2034 befristet ist. Sie wird spätestens nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen etwas anderes. Eine Verlänge-

zung der Laufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu drei Jahre beschlossen werden.

Die Gesellschafter haben das Recht gemäß § 7 lit. h) zu einem früheren Zeitpunkt eine Auflösung der Investmentgesellschaft zu beschließen. Die Investmentgesellschaft tritt in Liquidation, wenn die Gesellschafterversammlung die Auflösung beschließt oder alle Anlageobjekte der Investmentgesellschaft veräußert und dem Käufer übergeben worden sind oder durch den Eintritt der vorgenannten Befristung. Im Falle der Liquidation der Investmentgesellschaft ist die Komplementärin alleinige Liquidatorin. Nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft wird das nach Liquidation verbleibende Vermögen im Verhältnis der Beteiligungshöhen an die Anleger ausgezahlt.

Tod eines Kommanditisten

Bei Tod eines Kommanditisten wird die Investmentgesellschaft mit dessen Erben oder den anderweitig Begünstigten fortgesetzt. Die Vorlage eines Erbscheines, eines Testamentsvollstreckerzeugnisses oder einer beglaubigten Abschrift einer letztwilligen Verfügung (Testament/Erbvertrag) nebst Testamentseröffnungsprotokoll ist erforderlich. Mehrere Erben können ihre Rechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten ausüben.

Kündigung, Ausscheiden eines Gesellschafters, Abfindung

Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Anlegern steht jedoch das außerordentliche Kündigungsrecht zu. Ein Anleger kann aus wichtigem, in seiner Person liegendem Grund ausgeschlossen werden (§ 16 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages). Der ausscheidende Anleger erhält, sofern das Rechtsverhältnis nicht mit seinem Rechtsnachfolger fortgesetzt wird, ein Auseinandersetzungsguthaben. Für die Ermittlung der Abfindung ist der auf den geplanten Beendigungszeitpunkt ermittelte Nettoinventarwert maßgebend. Das Abfindungsguthaben entspricht dem anteiligen Nettoinventarwert und ist in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen, sofern die Liquiditätsslage der Investmentgesellschaft dies zulässt.

Erfüllt der Anleger seine Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe, ist die Komplementärin ermächtigt, diesen aus der Investmentgesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen (§ 16 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages), und die von ihm geleisteten Zahlungen sind erst dann an ihn zurückzuzahlen, wenn seine Kommanditeinlage von einem anderen übernommen und dessen Einzahlungsverpflichtungen vollständig erfüllt worden sind. Gelingt es bis zum Zeitpunkt des übernächsten Jahresabschlusses nicht, einen Ersatzkommanditisten zu finden, erhält der ausgeschiedene Anleger einen Betrag, der sich unter Zugrundelegung des auf den Beendigungszeitpunkt ermittelten Nettoinventarwertes ergibt. Weitergehende Ansprüche – gleich welcher Art – sind ausgeschlossen.

Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Investmentkommanditgesellschaft 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 Investmentkommanditgesellschaft.

15 Kosten

Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 12,90 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält eine Initialgebühr in Höhe 2,00 % der Kommanditeinlage. Diese Gebühr enthält Initialkosten, Kosten für die Konzeption und Prospektierung. Der AIF hat mit der ALPHA ORDINATUM GmbH einen Vertrag über die aufgeführten Dienstleistungen abgeschlossen. Details siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Absatz „Vertrag über die externe Verwaltung“, Seite 71-73.

Marketing

Die Kosten für Marketing betragen 1,00 % der eingeworbenen Kommanditeinlage. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft schließt mit einem Dienstleister (der auch Primus Valor AG sein kann) einen Marketingvertrag. Details siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Absatz „Marketing“, Seite 76.

Eigenkapitalvermittlung

Für die Vermittlung des Eigenkapitals erhält die Primus Valor Konzeptions GmbH eine Vergütung, die sich zusammensetzt aus dem Agio von 3,00 % und 9,50 % der gezeichneten Kommanditanteile. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft schließt mit der Primus Valor Konzeptions GmbH einen Vertrag über die Beschaffung des Kommanditkapitals. Details siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Absatz „Eigenkapitalvermittlung“, Seite 74-75.

Platzierungsgarantie

Die Primus Valor AG stellt eine Platzierungsgarantie in Höhe von bis zu 8.000.000 EUR zur Verfügung. Hierfür erhält sie eine Vergütung in Höhe von 0,4 %, bezogen auf die Höhe des geplanten Kommanditkapitals entspricht dies 160.000 EUR. Details siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Absatz „Platzierungsgarantie“, Seite 75-76.

Laufende Kosten, die der Investmentgesellschaft belastet werden

Nach Aufnahme der Geschäftstätigkeit bis zur Liquidation der Gesellschaft sind die nachfolgenden Vergütungen zu leisten. 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 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Die Bemessungsgrundlage wurde zur Vermeidung von Fehlansätzen, die Veräußerung von Vermögensgegenständen bzw. die Ausschüttung von Erlösen zum Nachteil der Anlegerinteressen hinauszuzögern, gewählt. Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, an Gesellschafter der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß § 8 Abs. 2 bis 3 der Anlagebedingungen kann jährlich insgesamt bis zu 1,75 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen nach § 8 Abs. 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach § 8 Abs. 8 der Anlagebedingungen berechnet werden.

1. Vergütungen, die an die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind:

- a) Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,40 % der Bemessungsgrundlage. Für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2026 mindestens jedoch 175.000 EUR jährlich (pro rata temporis).
- b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,25 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr.
- c) Die Treuhandkommanditistin erhält als Entgelt für die Verwaltung der Kommanditanteile, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,10 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die vorgenannten Gesellschaften sind ermächtigt, auf die Vergütungen gemäß lit. a) bis c) monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

2. Vergütungen und Kosten auf Ebene von Immobiliengesellschaften

Soweit die Gesellschaft in Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 1 Abs. 2 der Anlagebedingungen investiert, können auf Ebene dieser anderen Gesellschaften und/oder nachgelagerten Immobiliengesell-

schaften jährliche Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, sowie weitere Kosten anfallen. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der anderen Gesellschaft(en) auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

3. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,06 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch 41.650 EUR.

Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

4. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen

a) Ferner hat die Investmentgesellschaft folgende Aufwendungen einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern zu tragen:

- 1) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB
- 2) Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland
- 3) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
- 4) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
- 5) Für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden)
- 6) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer
- 7) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen
- 8) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
- 9) Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden
- 10) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind

11) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet

12) Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen

13) Angemessene Kosten für einen Beirat

b) Soweit die Gesellschaft in Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 1 Abs. 2 der Anlagebedingungen investiert, können auf Ebene dieser anderen Immobiliengesellschaften ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) Nr. 1) – 12 anfallen. Diese Kosten werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der anderen Gesellschaften 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 Gesellschaft gemäß § 1 Abs. 2 der Anlagebedingungen oder sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

a) Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 3,33 % des Kaufpreises zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert so erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,00 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn der Erwerb oder die Veräußerung durch eine Immobiliengesellschaft erfolgt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Der Gesellschaft bzw. der Immobiliengesellschaft werden ferner die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Im Fall des Erwerbs eines Vermögensgegenstandes durch eine Immobiliengesellschaft nach § 1 Nr. 2, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau der zu erwerbenden Vermögensgegenstände in Höhe des an der Immobiliengesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die Immobiliengesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Verkaufspreises der Vermögensgegenstände in Höhe des an der Immobiliengesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs einer Beteiligung an einer beste-

henden Immobiliengesellschaft nach § 1 Nr. 2 ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Immobiliengesellschaft gehaltenen Vermögenswerte zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau der von der Immobiliengesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Immobiliengesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Immobiliengesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Immobiliengesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

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

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

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote wird in Form einer einzigen Zahl basierend auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres dargestellt und in den Jahresberichten der Gesellschaft ausgewiesen. Sie beziffert das Verhältnis der bei der Investmentgesellschaft anfallenden Verwaltungskosten sowie weitere Aufwendungen, die dem AIF belastet werden können, zum Nettoinventarwert der Gesellschaft. Die Gesamtkostenquote umfasst nicht die einmaligen Initialkosten, die zu zahlenden Transaktionskosten, die erfolgsabhängige Vergütung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten.

Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 40 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6,00 % p. a. (ermittelt nach IRR*) übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

* Interner Zinsfuß (IRR = Internal Rate of Return):

Kapitaleinzahlung, Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse fallen zu unterschiedlichen Zeitpunkten an. Die Renditeberechnung nach der Methode des internen Zinsfußes berücksichtigt diesen Tatbestand durch Abzinsen der einzelnen Zahlungsströme zu dem jeweils angenommenen Fälligkeitstermin. Es wird der Abzinsungssatz ermittelt, bei dem die Summe der Barwerte aller Einzahlungen und Auszahlungen gleich groß ist und damit zu einem Kapitalwert von null führt (mathematische Definition). Ökonomisch gesehen gibt der interne Zinsfuß damit die Verzinsung des jeweils in der Anlage gebundenen Kapitals bzw. des durchschnittlich dynamisch gebundenen Kapitals p. a. über den Betrachtungszeitraum an.

Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- b) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 10 % des Anteilwertes verlangen.
- c) Darüber hinaus sind vom Anleger die von ihm selbst veranlassten Kosten zu tragen wie z. B. Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten einer persönlichen Anteilsfinanzierung, Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Reisekosten im Zusammenhang mit der Beteiligung, Kosten der Einzahlung des Ausgabepreises, Porto- und Telefonkosten.

16 Risikohinweise

Vorbemerkung

Das nachfolgend dargestellte Risikoprofil des Investmentvermögens soll den Anleger in die Lage versetzen, sich über die angebotene Anlage und insbesondere über die damit verbundenen Risiken ein begründetes Urteil bilden zu können. Bei einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft handelt es sich um eine langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung, die mit wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und personenbezogenen Risiken verbunden ist. Aus diesem Grund richtet sich dieses Beteiligungsangebot an Personen, die bereit sind, die mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken auf sich zu nehmen, und die nicht kurzfristig über ihr investiertes Kapital verfügen müssen.

Die folgende Darstellung kann nur auf die wesentlichen mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundenen Risiken einer Beteiligung eingehen, nicht aber alle möglichen individuellen Aspekte einzelner Anleger berücksichtigen. Zukünftige Entwicklungen der wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können erhebliche Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis des vorliegenden Beteiligungsangebotes haben.

Dem Anleger sollen die wesentlichen Einflussfaktoren auf seine Investition aufgezeigt werden. Anleger sollten sich der Risiken, die eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft mit sich bringt, bewusst sein und sich vor ihrer Anlageentscheidung unbedingt ein eigenständiges Urteil bilden und fachkundige Berater hinzuziehen. Eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit der einzelnen Risiken kann nicht abgegeben werden. Es ist möglich, dass mehrere Risiken gleichzeitig eintreten und sich hierdurch negative Beeinflussungen auf die Investmentgesellschaft überproportional auswirken oder einzelne Risiken in besonders starker Ausprägung eintreten und das Anlageergebnis negativ beeinflussen. Die dargestellte Auswahl und Reihenfolge der Risiken lassen keine Rückschlüsse auf deren Eintrittswahrscheinlichkeit oder das Ausmaß ihrer Auswirkung zu.

Der Anleger sollte sich vor der Anlageentscheidung anhand der in diesem Verkaufsprospekt aufgeführten Angaben ein eigenständiges Urteil bilden. Jedem Anleger wird empfohlen, sich vor der endgültigen Anlageentscheidung im Hinblick auf seine persönlichen Umstände und seine Vermögenssituation sowie sich hieraus ergebende besondere Risiken durch einen fachkundigen Dritten beraten zu lassen.

Die nachfolgende Darstellung soll dem Anleger die wesentlichen Risiken, die mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbunden sind, aufzeigen. Diese Risiken stellen zusammengenommen das Risikoprofil zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts dar. Sie können sich während der Beteiligungslaufzeit ändern, ohne dass diese Änderungen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes vorhersehbar waren. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch andere Risiken nach Erstellung des Verkaufsprospekts entstehen und sich realisieren.

Wir gehen davon aus, dass alle Immobilien von den Immobiliengesellschaften angekauft werden. Dort entstehende bzw. vorhandene Risiken wirken sich entsprechend mittelbar auf die Investmentgesellschaft aus. Bei Direktankauf durch die Investmentgesellschaft wirken sich die Risiken unmittelbar aus.

Maximalrisiko

Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft stellt keine mündelsichere Investition dar. Auch unterliegt sie nicht der Einlagensicherung. Weder für die Investmentgesellschaft noch für den Anleger ist ein bestimmtes wirtschaftliches Ergebnis garantiert. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen reduziert werden müssen oder vollständig ausbleiben. Das Maximalrisiko für den Anleger besteht darin, dass neben dem Totalverlust seiner Einlage sowie des Ausgabeaufschlags (investiertes Kapital) weiteres Vermögen durch zu leistende Steuerzahlungen sowie durch Verpflichtungen aus einer eventuell aufgenommenen persönlichen Fremdfinanzierung der Beteiligung gefährdet werden kann, was bis hin zur Privatinsolvenz für den Anleger führen kann.

Fremdfinanzierung der Beteiligung

Im Falle einer Fremdfinanzierung der Beteiligung ist der einzelne Anleger verpflichtet, den Kapitaldienst für die persönliche Anteilsfinanzierung zu leisten oder diese gegebenenfalls vorzeitig zurückzuführen, unabhängig davon, ob er Auszahlungen aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft erhält. In diesen Fällen müsste ein zur Beteiligungsfinanzierung aufgenommenes Darlehen aus anderen Mitteln des Anlegers zurückgeführt werden. Sind derartige Mittel nicht vorhanden, bzw. können sie nicht kurzfristig beschafft werden, besteht das Risiko einer Vollstreckung in das weitere Vermögen des Anlegers.

Kosten im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft

Unter bestimmten Umständen hat der Anleger über den Erwerbspreis der Beteiligung hinaus weitere Kosten und Aufwendungen zu erstatten oder selbst zu tragen, deren Höhe nicht im Vorhinein feststeht. Dazu gehören beispielsweise Gebühren und Registerkosten im Zusammenhang mit der Beendigung des Treuhandvertrages und einer Eintragung als Direktkommanditist; Kosten im Zuge eines Erbfalls oder ggf. Nachmeldungen von Sonderwerbungskosten; vom Anleger selbst veranlasste Kosten (z. B. Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten der persönlichen Anteilfinanzierung); Ausgleich von steuerlichen Nachteilen, die der Investmentgesellschaft oder der Treuhänderin durch Übertragung entstehen, Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen.

Es können Kosten im Falle eines vorzeitigen Ausscheidens aus der Gesellschaft, der Veräußerung des Anteils auf dem Zweitmarkt oder im Falle der berechtigten Einsicht in die Bücher und Papiere der Investmentgesellschaft entstehen, wenn sich Anleger hierbei durch Dritte vertreten lassen.

Investitionsrisiko

Nach dem hier vorliegenden Geschäftsmodell stehen die konkreten Vermögensgegenstände, in die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft investieren wird, zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes noch nicht fest (sog. Blindpool). Verbindlich für den Erwerb von Vermögensgegenständen sind die gesetzlichen Bestimmungen für geschlossene inländische Publikums-AIF (insbesondere gemäß § 261 KAGB) und die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

Anleger können auf die Zusammensetzung des Portfolios keinen Einfluss nehmen und sich im Zeitpunkt ihrer Beteiligung kein eigenes Bild über die Investitionen in Vermögensgegenstände machen, müssen jedoch die wirtschaftlichen Folgen dieser Investments tragen. Insoweit ist das Vertrauen in die Fähigkeiten der Geschäftsführung, der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle und der beteiligten weiteren Partner ein wesentliches Kennzeichen des vorliegenden Beteiligungsangebotes. Die zukünftigen Wertentwicklungen und Mieterträge aus dem Erwerb von Immobilien bzw. Erträge aus der Beteiligung an Immobiliengesellschaften unterliegen Risiken und können nicht gesichert vorhergesagt werden.

Die Investmentgesellschaft ist darauf angewiesen, dass sie für die Laufzeit der Beteiligung genügend geeignete Anlageobjekte findet, die den Investitionskriterien entsprechen. Es besteht das Risiko, dass keine oder nicht genügend Immobilien am Markt zur Verfügung stehen, das Kapital erst zu einem späteren Zeitpunkt investiert werden kann und/oder ein höherer Kaufpreis für die Anlageobjekte gezahlt

werden muss. Die Übernahme von Immobilien kann sich verzögern oder ganz fehlschlagen. Dies kann sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft auswirken.

Die vorgenannte negative wirtschaftliche Entwicklung kann demnach beim Anleger zu niedrigeren oder ausbleibenden Auszahlungen führen.

Zusammensetzung des Portfolios/Grundsatz der Risikomischung

Die Zusammensetzung des Portfolios hängt von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals und den Möglichkeiten des Ankaufs von Immobilien bzw. der Beteiligung an Immobiliengesellschaften ab. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat für den Ankauf von Vermögensgegenständen für das vorliegende Investmentvermögen sowohl den Grundsatz der Risikomischung i. S. d. § 262 Abs. 1 KAGB als auch die Bestimmungen der Anlagebedingungen mit den dort genannten prozentualen Grenzen einzuhalten. Sollte nicht ausreichend Kommanditkapital eingeworben werden und/oder sollte die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft Vermögensgegenstände erwerben, deren Zusammensetzung nicht oder nicht innerhalb der in § 263 Abs. 1, Satz 3 KAGB genannten Frist dem gesetzlich vorgeschriebenen Grundsatz der Risikomischung entspricht, besteht das Risiko der Rückabwicklung der Gesellschaft aus aufsichtsrechtlichen Gründen. Eine nicht ausreichende oder nicht rechtzeitige Risikostreuung kann für den Anleger zu einer Verringerung bis hin zum Ausfall des investierten Kapitals führen.

Anleger werden darauf hingewiesen, dass die Investmentgesellschaft für die ersten 18 Monate nach Beginn des Vertriebs noch nicht risikogemischt investiert ist.

Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass der Investment- oder einer Immobiliengesellschaft nicht genügend Liquidität zur Verfügung steht, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Eine solche Situation kann z. B. auftreten, wenn Einnahmen niedriger ausfallen, unerwartete Ausgaben entstehen, wesentliche Vertragspartner ausfallen oder ihren Verpflichtungen nicht nachkommen. Es können höhere und/oder nicht kalkulierte Kosten anfallen als geplant. Es besteht das Risiko, dass die Liquiditätsreserven der Investmentgesellschaft beziehungsweise der Immobiliengesellschaften nicht ausreichen, um diese Beträge zu kompensieren. Hierdurch kann die Investment- oder Immobiliengesellschaft in eine existenzbedrohende Situation bis hin zur Zahlungsunfähigkeit kommen. Für den Anleger kann dies niedrigere Auszahlungen oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals zur Folge haben.

Änderungsrisiko der Anlagestrategie und Anlagepolitik

Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen einer Gesellschafterversammlung eine Änderung des Gesellschaftsvertrages beschließen. Änderungen der Anlagebedingungen können von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Grenzen i. S. d. § 267 Abs. 3 KAGB und mit Zustimmung der Verwahrstelle vorgenommen werden. Weitreichendere, nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des geschlossenen Publikums-AIF vereinbare oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führende Änderungen sind nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Eine Änderung des Gesellschaftsvertrages und/oder der Anlagebedingungen kann zur Folge haben, dass die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft andere als dort genannte Vermögensgegenstände erwirbt, was sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft auswirken kann.

Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen zu seinem Nachteil geändert werden. Es können Vermögensgegenstände erworben werden, die geringere Einnahmen erzielen als die in den bisherigen Anlagebedingungen genannten, was zu einem anderen Risikoprofil führen und die Investmentgesellschaft mit zusätzlichen Kosten belasten kann. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin, sodass während des Genehmigungsverfahrens ggf. keine Investitionen getätigt werden können. Für den Anleger können diese Umstände zu einer Reduzierung oder dem Ausbleiben von Auszahlungen führen.

Bau- und Investitionsrisiken

Die Investitionen können in Anlageobjekte erfolgen, die entweder erst noch errichtet bzw. bei denen noch Baumaßnahmen erfolgen müssen. Hier besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen nicht oder anders als ursprünglich prognostiziert erteilt werden, technische oder geologische Hemmnisse der Baumaßnahme entgegenstehen oder Termine und Bauzeiten des jeweiligen Bauvorhabens überschritten werden. Auch können Baumängel, Probleme und Verzögerungen bei der Materialbeschaffung und die allgemeinen Preissteigerungen in der Baubranche Kostensteigerungen zur Folge haben und/oder die Baumaßnahme kann nicht wie vorgesehen fertiggestellt werden. Auch sonstige kalkulierte Kosten können höher als prognostiziert ausfallen.

Diese Risiken können sich negativ auf die Ertragslage der Investmentgesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen bis hin zum Totalverlust des investierten Kapitals des Anlegers führen.

Altlasten

Nicht entdeckte Schadstoffe oder Altlasten der Anlageobjekte können – soweit nicht im Einzelfall der Verkäufer dafür einsteht – wirtschaftlich zu Lasten der Investment- oder Immobiliengesellschaft gehen. In diesem Fall kann die jeweilige Immobiliengesellschaft verpflichtet sein, aufgrund gesetzlicher Bestimmungen, behördlicher Verfügungen oder aufgrund anderer Verpflichtungen diese Kontaminationen auf ihre Kosten zu beseitigen. Dies kann sich negativ auf die Ertragslage der Investmentgesellschaft auswirken. Für den Anleger besteht das Risiko von reduzierten oder ausbleibenden Auszahlungen bis hin zum Verlust des investierten Kapitals.

Bau-/Gebäudemängel

Es besteht allgemein das Risiko, dass Grundstücks- und Gebäudemängel der Anlageobjekte erst zu einem späteren Zeitpunkt erkannt werden oder auftreten und nicht gegenüber dem Verkäufer oder einem Vertragspartner geltend gemacht werden können oder diese ihre Gewährleistungspflichten nicht erfüllen. Die Immobiliengesellschaft hätte in diesem Fall die Kosten für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen selbst zu tragen. Diese Aufwendungen verschlechtern das Ergebnis der Investmentgesellschaft, was auf Ebene des Anlegers zu reduzierten oder ausbleibenden Auszahlungen bis hin zum Totalverlust seiner Einlage führen kann.

Instandhaltung und Modernisierung

Im Zusammenhang mit einem zunehmenden Instandhaltungsbedarf oder aufgrund des Alters der erworbenen Immobilien, durch das Auftreten von unerwarteten Mängeln oder infolge von Renovierungsaufwendungen bei Mieterwechsel und Veräußerung der Immobilien können erhebliche Kosten für Instandhaltung und Renovierung entstehen. Sofern Mietern eine Verpflichtung zur Instandhaltung obliegt, droht ein Kostenübernahmrisiko, wenn diese ihre Pflichten nicht erfüllen. Nicht umlagefähige Betriebskosten können höher ausfallen als geplant und fallen auch bei Leerstand an.

Sofern solche Kosten die kalkulierten Aufwendungen übersteigen oder außerplanmäßig hinzutreten, führt dies zu wirtschaftlichen Nachteilen auf Ebene der Immobilien-/Investmentgesellschaft. Hierdurch kann es zu geringeren oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger kommen, die im schlimmsten Fall den Verlust des investierten Kapitals zur Folge haben.

Risiken aus der Beteiligung an Immobiliengesellschaften

Die Investmentgesellschaft wird sich mittelbar an Immobiliengesellschaften beteiligen, sofern sie mindestens 51 % des Nominalwertes der jeweiligen Immobiliengesellschaft erwirbt oder solche Gesellschaften selbst gründet. Hieraus ergibt sich ein Markt- und Beschaffungsrisiko. Die

Investmentgesellschaft trägt ferner das Risiko, dass sich nach erfolgtem Erwerb einer Immobiliengesellschaft deren Minderheitsgesellschafter bei Beschlüssen, die einer qualifizierten Mehrheit der Stimmen bedürfen, gegen Entscheidungen der Investmentgesellschaft stellen und von der Investmentgesellschaft gewünschte Beschlüsse nicht durchgesetzt werden können. Anleger haben keinen direkten Einfluss auf Ebene der Immobiliengesellschaften.

Auszahlungen

Die Investmentgesellschaft ist für den eigenen wirtschaftlichen Erfolg abhängig von dem wirtschaftlichen Erfolg der Immobiliengesellschaften bzw. der Immobilien. Es ist nicht sichergestellt, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Kapitalrückflüsse aus den Immobiliengesellschaften erfolgen. Prognosen und Vergangenheitswerte sind kein zuverlässiger Indikator für die Zukunft. Dadurch besteht für den Anleger das Risiko verminderter oder ausbleibender Auszahlungen oder das Risiko des Totalverlustes des investierten Kapitals.

Fremdfinanzierung/Anschlussfinanzierung

Der Investitionsaufwand wird gemäß Prognose das Eigenkapital der Investmentgesellschaft übersteigen, sodass die Aufnahme von Fremdkapital beabsichtigt ist. Es erfolgte bis zum Zeitpunkt der Prospekterstellung keine vertragliche Sicherung einer Fremdfinanzierung. Daher besteht das Risiko, dass Darlehen nicht fristgerecht, mit höheren Zinssätzen, zu schlechteren Konditionen als kalkuliert oder gar nicht gewährt werden und die Vermögensgegenstände mangels entsprechender Fremdfinanzierung nicht oder ausschließlich aus Eigenmitteln der Investmentgesellschaft erworben werden können. Die Aufnahme von Krediten ist nur eingeschränkt möglich, da die gesetzlich vorgeschriebenen und in den Anlagebedingungen festgelegten Leverage-Grenzen einzuhalten sind.

Nach erfolgtem Abschluss von Darlehensverträgen besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft bzw. die jeweilige Immobiliengesellschaft die Kapaldienste gegenüber den Kreditinstituten nicht oder nicht vollständig leisten kann, sodass die finanzierende Bank ihre dafür bestellten Sicherheiten verwerten kann. Zur Absicherung der Darlehen seitens des finanzierenden Kreditinstituts werden üblicherweise die gesamten Vermögensgegenstände an das Kreditinstitut sicherungsübereignet. Gleiches gilt für die Einnahmen aus Mietverträgen, Anteile und Rechte aus den Beteiligungen an Immobiliengesellschaften und Ansprüche aus Versicherungsleistungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bank den Darlehensvertrag ordentlich oder außerordentlich kündigt und sofort fällig stellt.

Negative Wertentwicklungen der Vermögensgegenstände und/oder eine Verschlechterung der finanziellen Situation der Immobiliengesellschaft können zu einer Verletzung von

im Darlehensvertrag vereinbarten Zusicherungen (Covenants) führen (z. B. Überschreitung von Beleihungswerten) und damit zu einer Nachforderung von Sicherheiten oder zu einer außerordentlichen Kündigung der Darlehen. Eine zusätzliche Darlehensaufnahme zur Finanzierung notwendig werdender außerplanmäßiger Kosten, wie z. B. außerplanmäßiger Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen sowie Umbaumaßnahmen, kann unter Umständen – auch wegen der vorgeschriebenen Leverage-Grenzen – nicht oder nicht in ausreichender Höhe getätigt werden. Es ist möglich, dass während der Laufzeit die gesetzlichen Leverage-Grenzen überschritten werden und ggf. nicht geplante Maßnahmen notwendig werden. Bei Ablauf der Darlehensverträge besteht das Risiko, dass eine notwendige Anschlussfinanzierung nicht möglich ist oder nur zu ungünstigen Konditionen abgeschlossen werden kann.

Die vorgenannten Umstände können sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Investmentgesellschaft auswirken, was für den Anleger zu geringeren Auszahlungen bis hin zu einem Verlust des investierten Kapitals führen kann.

Anleger werden darauf hingewiesen, dass während der ersten 18 Monate nach Beginn des Vertriebs die Grenze von 150 % des aggregierten eingebrachten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft für die Belastung von Vermögensgegenständen sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen überschritten werden darf.

Vermietungsrisiken

Es besteht das Risiko geringerer Einnahmen aus der Vermietung der Immobilien bzw. der Beteiligung an Immobiliengesellschaften und aus etwaigen Leerstandszeiten. Ob und zu welchen Konditionen Mietverträge abgeschlossen bzw. Anschluss- oder Neuvermietungen realisiert werden können, ist unter anderem von den Entwicklungen der örtlichen Mietmärkte abhängig und nicht bezifferbar. Sollte sich die wirtschaftliche Situation der Mieter (z. B. Kündigung / Ausfall) oder die Rahmenbedingungen für die jeweiligen Immobilienstandorte verschlechtern, wirkt sich dies negativ auf die Einnahmen der Investmentgesellschaft aus. Zudem ist es möglich, dass aufgrund von gesetzlichen Änderungen (z. B. Mietendeckelung), die Einnahmen geringer ausfallen als ursprünglich prognostiziert. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass Neuvermietungen z.B. aufgrund veränderter Ansprüche und Präferenzen der Mieter nicht vorhersehbare Kosten verursachen. Darüber hinaus ist es möglich, dass die Ansprüche der Investmentgesellschaft oder der Immobiliengesellschaften aus den Mietverträgen nicht durchsetzbar sind oder Minderungen unterliegen. Zudem besteht das Risiko, dass einzelne Bestimmungen in den Mietverträgen nicht wirksam sind und dass hierdurch niedrigere Mieteinnahmen erzielt werden.

Die Immobilien-/Investmentgesellschaft hat das Risiko zu tragen, dass Mieter einem Mieterhöhungsverlangen (beispielsweise nach Umbaumaßnahmen oder Sanierungen) nicht zustimmen und ein solches Verlangen auch nicht gerichtlich durchgesetzt werden kann und sie in diesen Fällen (ggf. mittelbar) die Kosten für Umbau- und/oder Sanierungsmaßnahmen zu tragen hat, ohne dass diese durch entsprechende Einnahmen kompensiert werden.

Diese Risiken können zu einer Reduzierung oder dem Wegfall der Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem Verlust des investierten Kapitals führen.

Wertentwicklung der Vermögensgegenstände

Die Ertragskraft und die Wertentwicklung der Vermögensgegenstände hängen von zahlreichen Faktoren ab, deren Eintritt nicht vorhersehbar ist. Die Wertentwicklung der Immobilien unterliegt den Veränderungen des deutschen Immobilienmarktes. Die zukünftige Wertentwicklung wird insbesondere von Standort, Vermietungsstand, Entwicklung der Mieten in der jeweiligen Region, Zustand der Immobilien, Verwendungsmöglichkeiten, Veränderungen des Marktumfeldes, Branchengewohnheiten, Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie Vorlieben der Gesellschaft abhängen. Wertverlust und Schwierigkeiten bei der Vermietung und Veräußerung der Vermögensgegenstände können somit nicht ausgeschlossen werden.

Der Wert einer Immobilie kann zum Ablauf des Darlehensvertrages unter den Restwert des Darlehens fallen. Es besteht das Risiko, dass die finanzierende Bank das Darlehen fällig stellt und keine alternative Finanzierung gefunden wird.

Zunehmende Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko. Entsprechend können auch die realen Werte der Vermögensgegenstände durch Inflation negativ beeinflusst werden. Die Inflationseinflüsse können gegebenenfalls über einem Wertzuwachs des Vermögens der Investmentgesellschaft liegen.

Im Hinblick auf die zu erzielenden Mieterträge und die Wertentwicklung der Immobilien sollte der Anleger außerdem berücksichtigen, dass die im Zusammenhang mit der Konzeption und Realisierung des Beteiligungsangebots entstandenen Kosten zunächst aufgeholt werden müssen, bevor sich für den Anleger ein positiver Nettowertzuwachs ergeben kann. Für den Anleger resultiert daraus das Risiko, dass das angestrebte Ergebnis der Investmentgesellschaft verfehlt und das investierte Kapital gefährdet wird.

Veräußerungsrisiko und Immobilienverkäufe

Der Veräußerungserlös und die Möglichkeiten zur Veräußerung der noch zu erwerbenden Immobilien werden nicht durch vertragliche Vereinbarungen gesichert sein. Es besteht das Risiko, dass Immobilien nicht, nicht zum angestrebten Zeitpunkt oder nur zu einem geringeren Verkaufspreis veräußert werden können als prognostiziert. Beim Verkauf von Immobilien kann sich ein Forderungsausfall, bezogen auf den Kaufpreis, insbesondere wegen mangelnder Bonität der Käufer, ergeben. Darüber hinaus können durch den Käufer mögliche Gewährleistungsrechte geltend gemacht werden. Weiterhin werden in Kaufverträgen durch den Verkäufer gegebenenfalls Garantien abgegeben. Das können z. B. Mietgarantien gegenüber dem Käufer sein. Sollten die Banken zu einer restriktiveren Kreditvergabe-Praxis übergehen, kann es für Kaufinteressenten schwierig sein, eine Finanzierung für den Immobilienerwerb zu erhalten, was sich negativ auf die Nachfrage und die durch den Verkauf der Immobilien erzielbaren Erlöse auswirken kann. Dies gilt gleichermaßen für die Veräußerungserlöse von Beteiligungen.

Für die Investmentgesellschaft kann der Eintritt solcher Risiken zu einem negativeren wirtschaftlichen Ergebnis führen, was auf Ebene des Anlegers zu einer Reduzierung oder dem Ausfall von Auszahlungen bis hin zu einem Verlust des investierten Kapitals führen kann.

Beschädigungen/Untergang/Höhere Gewalt/Versicherungen

Für die noch zu erwerbenden Immobilien werden die üblichen Versicherungen abgeschlossen. Die Versicherungsbedingungen werden marktübliche Nichtauszahlungsgründe vorsehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Risiken nicht versicherbar sind, dass der Versicherungsschutz versagt wird oder aus unterschiedlichen Gründen nicht ausreichend ist, und die Immobilien- bzw. Investmentgesellschaft Kosten aus Schäden und Nutzungsausfällen selbst zu tragen hat. Der Geschäftsbetrieb und das Immobilienvermögen der Immobilien- bzw. Investmentgesellschaft können des Weiteren durch höhere Gewalt oder Umwelteinflüsse sowie durch Handlungen Dritter behindert, gestört oder sogar vollständig zerstört werden. In Zusammenhang mit einer Pandemie oder anderer ähnlicher Situationen kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich das soziale und wirtschaftliche Verhalten der Bevölkerung verändert und dies negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, die Vermietbarkeit und auf die Wertentwicklung der Vermögensgegenstände hat. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig weitere Maßnahmen, Gesetze oder Gesetzesänderungen eingeführt werden, die nachteilige Auswirkungen für die Immobilien- bzw. die Investmentgesellschaft haben.

Bei Eintritt von Schadensfällen kann sich das Ergebnis der Immobilien- bzw. Investmentgesellschaft durch branchenübliche Selbstbehalte verschlechtern. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Neuabschlüssen oder nach Schadensfällen höhere Prämien zu zahlen sind. Darüber hinaus werden Versicherungsleistungen zeitverzögert erbracht, so dass die Immobiliengesellschaft in Vorleistung gehen muss, wodurch sich nicht vorhersehbare Liquiditätsrisiken realisieren können. Weiterhin besteht das Risiko, dass im Schadensfall keine oder nur reduzierte Mieten zu leisten sind.

Die vorgenannten Umstände können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen bis hin zum Totalverlust des investierten Kapitals des Anlegers führen.

Rechtsstreitigkeiten

Im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf sowie der Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände sowie mit sonstigen Verträgen kann es zu Rechtsstreitigkeiten kommen, deren Kosten im Ergebnis die Investmentgesellschaft zu tragen hat. Für die Anleger kann dies zu einer Reduzierung von Auszahlungen bis hin zu einem Verlust des investierten Kapitals führen.

Nachhaltigkeitsrisiken

Die Anlageentscheidungen der Investmentgesellschaft berücksichtigen grundsätzlich Nachhaltigkeitsrisiken. Es handelt sich dabei um Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation eines Unternehmens haben können; dies schließt klimabezogene Risiken in Form von physischen Risiken und Transitionsrisiken ein. Nachhaltigkeitsrisiken wirken auf alle bekannten Risikoarten ein und stellen daher keine eigene Risikoart dar, sondern werden als Teilaspekt den bekannten Risikoarten wie Marktrisiko, Liquiditätsrisiko, Kreditrisiko oder operationelles Risiko zugeordnet. Sie können sich verstärkend auswirken und tragen dann mitunter wesentlich zum Gesamtrisikoprofil der Investmentgesellschaft bei.

Sofern Nachhaltigkeitsrisiken eintreten, können sie einen wesentlichen Einfluss – bis hin zu einem Totalverlust – auf den Wert und/oder die Rendite der betroffenen Vermögensgegenstände haben. Solche Auswirkungen auf einen Vermögensgegenstand können die Rendite der Investmentgesellschaft negativ beeinflussen oder bis zum Totalverlust der Kapitalanlage führen.

Vor diesem Hintergrund ist die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft als Teil der Gesamtrisikostrategie im Risiko-

management verankert. Ziel ist es, das Eintreten dieser Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um die Auswirkungen auf die betroffenen Vermögensgegenstände bzw. das Gesamtportfolio der Investmentgesellschaft zu minimieren.

Die Nachhaltigkeitsrisiken, die einen negativen Einfluss auf die Rendite der Investmentgesellschaft haben können, werden in die Aspekte Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (nachfolgend „ESG“) unterteilt. Zu den Umweltaspekten kann z.B. der Klimaschutz oder Klimawandel zählen, zu den sozialen Aspekten z.B. die Einhaltung von Vorgaben zur Sicherheit am Arbeitsplatz und zu den Aspekten der Unternehmensführung z.B. die Berücksichtigung der Einhaltung von Arbeitnehmerrechten oder dem aktiven Nachhaltigkeitsmanagement durch Geschäftsleitung und Aufsichtsrat der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Sofern die erworbenen Immobilien die Nachhaltigkeitseigenschaften nicht ausreichend erfüllen, kann sich dies negativ auf die Nachfrage solcher Immobilien auswirken. Es kann schwieriger werden, diese Mietflächen zu vermieten oder die fehlenden Nachhaltigkeitseigenschaften führen im Verkauf zu einer Reduzierung des Kaufpreises.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Begründung bestimmter Nachhaltigkeitseigenschaften zu einer gesetzlichen Pflicht werden (vgl. Rechtsänderungsrisiko). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Begründung gewisser Nachhaltigkeitseigenschaften zu einer Verpflichtung für Immobilieneigentümer werden. Die dann notwendigen Nachrüstungen werden mit Kosten verbunden sein, die durch die Investmentgesellschaft bzw. die jeweilige Immobiliengesellschaft zu tragen sind.

Die Risiken im Zusammenhang mit ESG-Aspekten, können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen bis hin zum Totalverlust des investierten Kapitals des Anlegers führen.

Platzierung

Die Primus Valor AG ist als Platzierungsgarantin aufgrund der abgeschlossenen Platzierungsgarantie gegebenenfalls verpflichtet, selbst der Investmentgesellschaft beizutreten oder Dritte beitreten zu lassen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Platzierungsgarantin ihrer Verpflichtung aus der Platzierungsgarantie nicht nachkommt. Es besteht das Risiko einer Rückabwicklung der Investmentgesellschaft, was bis zu einem Verlust des investierten Kapitals führen kann. Sollte die Platzierungsgarantin ihrer Verpflichtung nicht nachkommen, besteht das Risiko, dass die anfänglichen, nicht rückzahlbaren Kosten der Investmentgesellschaft ausschließlich durch die Einlagen der Anleger gezahlt werden müssen, die bereits wirksam

beigetreten sind. Sollte das Kommanditkapital langsamer oder geringer als geplant eingeworben werden, so würde sich dies negativ auf die Möglichkeiten für den Erwerb von Vermögensgegenständen und die Kostenquote auswirken.

Vergütungen aus abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträgen sind unabhängig vom Platzierungsverlauf zur Zahlung fällig, wenn es die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft erlaubt. Sollten durch die Investmentgesellschaft bzw. durch die Immobiliengesellschaften vor Vollplatzierung Vermögensgegenstände erworben werden, besteht das Risiko, dass das noch nicht gezeichnete Kommanditkapital oder das durch die Anleger noch nicht eingezahlte Kapital über eine Zwischenfinanzierung oder über langfristiges Fremdkapital finanziert werden muss. Dieser Umstand führt zu höheren Fremdkapitalkosten. Sollte kein zusätzliches Fremdkapital zur Verfügung gestellt werden, würde sich dies negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft auswirken. Die Investmentgesellschaft ist zudem zur Einhaltung sowohl der gesetzlich vorgeschriebenen als auch in den Anlagebedingungen festgelegten Grenzen für die Kreditaufnahme verpflichtet und damit eingeschränkt. Infolgedessen kann sich für den Anleger eine Auszahlungsminderung oder eine Gefährdung des investierten Kapitals ergeben.

Bewertungen und Angaben Dritter

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Risiken entstehen im Hinblick auf Bewertungen und Gutachten Dritter, beispielsweise im Zusammenhang mit Ankaufs- und/oder Folgebewertungen und/oder Vermietungsvorgängen. Angaben, Prognosen und getroffene Schlussfolgerungen können sich als unzulänglich, oberflächlich oder fehlerhaft erweisen. Die vorgenannten Angaben oder Inhalte können letztendlich nicht von der Gesellschaft, der jeweiligen Immobiliengesellschaft oder der KVG überprüft werden. Falls die Investmentgesellschaft auf Basis derart unkorrekter Angaben/Gutachten Dritter Entscheidungen treffen sollte, kann dies negative Folgen für das Ergebnis der Investmentgesellschaft sowie die Auszahlungen an die Anleger bedeuten.

Verflechtungen/Interessenkonflikte

Umstände und Beziehungen können Interessenkonflikte auf verschiedenen Ebenen begründen.

So bestehen personelle und kapitalmäßige Verflechtungen zwischen der KVG des AIF, der persönlich haftenden Gesellschafterin der Investmentgesellschaft bzw. deren Organen oder Gesellschaftern und Unternehmen der Primus Valor-Gruppe, welche die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft mit den nachfolgenden Geschäftstätigkeiten beauftragt hat oder zu beauftragen beabsichtigt.

- Marketing, Platzierungsgarantie (Primus Valor AG)
- Vertrieb/Eigenkapitalvermittlung (Primus Valor Konzeptions GmbH)
- Ankaufsprüfung (Invest & Asset GmbH)
- Miet- und Hausverwaltung (Custodus Objektmanagement GmbH / Heidelberger Hausverwaltung GmbH)
- Treuhänderin (Officium Treuhand GmbH)
- Ggfs. Maklergesellschaft (Theta Omni Properties GmbH)

Interessenkollisionen **aufgrund von identischen Organmitgliedern** beruhen insbesondere auf nachstehenden Verflechtungen:

- Geschäftsführer der KVG sind Herr Marc Bartels, Herr Gordon Grundler und Herr Dr. Thomas Peters
- Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin der Investmentgesellschaft, der ICD 14 GmbH, sind Herr Marc Bartels und Herr Sascha Müller.
- Herr Sascha Müller und Herr Gordon Grundler sind Geschäftsführer der Primus Valor Konzeptions GmbH, die mit der Vermittlung des Eigenkapitals für die Investmentgesellschaft betraut ist.
- Herr Gordon Grundler ist Vorstandsvorsitzender der EFC AG, die neben weiteren Vertriebspartnern von der Primus Valor Konzeptions GmbH mit der Vermittlung des Eigenkapitals beauftragt ist.
- Herr Stephan Huß und Herr Gordon Grundler sind Vorstände der Primus Valor AG, die voraussichtlich mit dem Marketing der Vermögensanlage betraut wird und eine Platzierungsgarantie abgegeben hat.
- Herr Gordon Grundler ist Geschäftsführer der Theta Omni Properties GmbH, die als Ankaufs- und/oder Verkaufsmakler fungieren kann.
- Herr Sascha Müller ist darüber hinaus Geschäftsführer der Custodus Objektmanagement GmbH, die als Miet- und Hausverwalter für die Anlageobjekte tätig wird.
- Herr Stephan Huß und Herr Sascha Müller sind Geschäftsführer der Invest & Asset GmbH, mit der die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft plant, einen Vertrag über Dienstleistungen der Ankaufsprüfung abzuschließen.

Aufgrund dieser Verflechtungen auf Ebene der Organstellungen besteht die Gefahr, dass diese Personen die Interessen unterschiedlicher beteiligter Unternehmen wahrzunehmen haben und aus diesem Grund Interessenkollisionen entstehen, welche zu nachteiligen Auswirkungen für das Investmentvermögen führen können.

Interessenkollisionen **auf Gesellschafterebene** beruhen insbesondere auf nachstehenden Verflechtungen:

Herr Gordon Grundler ist über die Theta Omni Holding GmbH alleiniger Gesellschafter der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, der ALPHA ORDINATUM GmbH sowie auch Mehrheitsgesellschafter der Primus Valor AG.

Herr Stephan Huß und Herr Gordon Grundler sind Aktionäre (Herr Grundler mittelbar über die Theta Omni Holding GmbH) der Primus Valor AG.

Die Primus Valor AG hält ihrerseits 100 % der Anteile an der Officium Treuhand GmbH, der Primus Valor Konzeptions GmbH und der Invest & Asset GmbH. Herr Grundler ist Aktionär der EFC AG.

Herr Gordon Grundler ist mittelbar über die Theta Omni Holding GmbH Alleingesellschafter der Theta Omni Properties GmbH.

Herr Gordon Grundler und Herr Sascha Müller sind Gesellschafter der Custodus Objektmanagement GmbH. Die Custodus Objektmanagement GmbH hält ihrerseits 100 % an der Heidelberger Hausverwaltung GmbH.

Aufgrund der Verflechtungen auf Gesellschafterebene können z.B. Fehlanreize entstehen hinsichtlich Entscheidungen bei der Auswahl von Anlegern während der Platzierung sowie bei der Auswahl von Angeboten zur Objektfinanzierung und dem Objektmanagement.

Auch auf Ebene der Primus Valor Gruppe können aufgrund gesellschaftsrechtlicher Verflechtungen insoweit Interessenkonflikte entstehen, dass die an der Gesellschaft beteiligten Personen bzw. deren Gesellschafter noch anderweitige Funktionen für die Investmentgesellschaft selbst, für andere Gesellschaften, für Konkurrenten oder Vertragspartner der Gesellschaft wahrnehmen, die unter Umständen negative Auswirkungen auf das Investmentvermögen haben. Durch Interessenkollisionen besteht das Risiko, dass Entscheidungen nicht allein zugunsten der Investmentgesellschaft und deren Anleger, sondern zugunsten verbundener Gesellschaften getroffen werden sowie eine unterschiedliche Priorisierung in der Wahrnehmung von Aufgaben und Tätigkeiten.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird – neben den auf Seite 14 genannten, bereits in Verwaltung befindlichen Publikumsfonds - voraussichtlich weitere Investmentvermögen im Sinne des KAGB (gegebenenfalls mit ähnlichem Unternehmensgegenstand) verwalten, sodass aus Verwaltungstätigkeiten von mehreren, gegebenenfalls auch mit vergleichbarer Investitionsstrategie, agierenden AIFs Interessenkonflikte entstehen können. Identifizierte Objekte

können möglicherweise von verschiedenen Fonds erworben werden, was zu negativen Folgen für das Investmentvermögen führen kann.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass beauftragte Dritte neben den Tätigkeiten für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. für die von ihr verwalteten Gesellschaften auch in anderen Investments involviert sind. Interessenkollisionen insbesondere im Zusammenhang mit dem Handel der Vermögensgegenstände können dabei nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund von Verflechtungen und Interessenkonflikten können die handelnden Personen Entscheidungen treffen, die sich als nachteilig für den Anleger herausstellen und zur Auszahlungsminderung beim Anleger und im schlimmsten Fall zu einem Totalverlust des investierten Kapitals führen können.

Verwahrisiko

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass für jeden von ihr verwalteten AIF eine Verwahrstelle eingerichtet wird, und hat diesbezüglich einen Verwahrstellenvertrag im Einklang mit den §§ 80 bis 90 KAGB und den entsprechenden EU-Verordnungen und EU-Richtlinien abgeschlossen. Die Verwahrstelle übernimmt dementsprechend die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände nach den gesetzlichen Vorgaben sowie die Sicherstellung und Überwachung von Handlungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unter anderem im Zusammenhang mit der Eigentumsprüfung von Vermögensgegenständen, Ausgabe und Rücknahme von Anteilen an der Investmentgesellschaft, Zahlungsströme, Ertragsverwendung und Eintragung von Verfügungsbeschränkungen.

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich, soweit nichts anderes vereinbart ist, nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Verwahrstelle haftet für das Abhandenkommen eines durch sie oder durch einen durch sie beauftragten Unterverwahrer verwahrten Vermögensgegenstandes, es sei denn, die Verwahrstelle kann nachweisen, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller rechtlich erforderlichen, umfassenden sowie angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen sind ein Verlustrisiko und das Risiko von Veruntreuung/Fehlverwendung von Anlegergeldern verbunden, das aus Pflichtverletzungen oder Insolvenz der Verwahrstelle bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann. Die Verwahrstelle ist berechtigt, die Verwahrung von verwahrfähigen Vermögensgegenständen unter den Voraussetzungen des § 82 KAGB auf einen Unterverwahrer zu übertragen. Für die Investmentgesellschaft besteht damit das Risiko, dass sie keinen Einfluss auf die Beauftragung eines Unterverwahrers nehmen kann und dieser Entschei-

dungen zum Nachteil der Investmentgesellschaft trifft oder verwahrfähige Vermögensgegenstände veruntreut.

Sollte durch die Investmentgesellschaft kein Schadenersatz erlangt werden können, so hätte dies einen wirtschaftlichen Nachteil für die Investmentgesellschaft zur Folge. Infolgedessen kann sich für den Anleger eine Auszahlungsminderung oder eine Gefährdung des investierten Kapitals ergeben.

Vertragspartner- und Vertragserfüllungsrisiken/Eigentumsübergang

Beim Ausfall oder Fehlverhalten wichtiger Vertragspartner muss die Immobilien- bzw. Investmentgesellschaft neue, hierfür geeignete Vertragspartner ausfindig machen. Beim Ausfall wichtiger Vertragspartner könnten durch diese zugesagte Garantie- und Schadenersatzleistungen entfallen. Eine Insolvenz eines Vertragspartners kann nach bereits erfolgten Anzahlungen zu einem Verlust dieser Anzahlungen führen. Vertragspartner können ihren jeweiligen Verpflichtungen nicht oder nur teilweise nachkommen – sei es aufgrund eingeschränkter Leistungsfähigkeit (Bonität) oder eingeschränkter Leistungsbereitschaft. Sollten vertraglich vereinbarte Regelungen von den Vertragspartnern unterschiedlich ausgelegt werden, so kann die Investmentgesellschaft ggf. erst nach Durchführung eines langwierigen und kostenintensiven Verfahrens berechnete Ansprüche gegenüber ihren Vertragspartnern durchsetzen. Es besteht das Risiko, dass Vereinbarungen mit neuen Vertragspartnern nur zu schlechteren Konditionen vereinbart werden können.

Die Immobilien- bzw. Investmentgesellschaft hat mit Ausnahme der im Verkaufsprospekt beschriebenen Verträge zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige keine weiteren Verträge abgeschlossen. Es besteht das Risiko, dass sich die Regelungen aus künftig abzuschließenden Verträgen negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft und damit auf die Auszahlungen an die Anleger auswirken und dass etwaige Schadenersatzansprüche nicht oder nicht in vollem Umfang gegen Vertragspartner durchgesetzt werden können.

Es besteht das Risiko, dass geschlossene Kaufverträge für den Erwerb von Immobilien oder die Beteiligung an Immobiliengesellschaften nicht oder nicht wie vorgesehen vollzogen werden und die Immobilien- bzw. Investmentgesellschaft kein oder später als vereinbart Eigentum an den Vermögensgegenständen erlangt. Für den Fall einer Rückabwicklung solcher Verträge besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft die Kosten der Rückabwicklung und bereits erfolgter Aufwendungen selbst zu tragen hat.

Für den Anleger können diese Umstände zu einer Reduzierung oder dem Ausbleiben von Auszahlungen bis hin zum Totalverlust seines investierten Kapitals führen.

Managementrisiken

Die Entwicklung der Investmentgesellschaft hängt maßgeblich von der Qualifikation des Managements auf Ebene der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle und der persönlich haftenden Gesellschafterin der Investmentgesellschaft sowie der Immobiliengesellschaften selbst als auch der weiteren Vertragspartner ab. Die Investmentgesellschaft trägt das Risiko von Managemententscheidungen. Es besteht bei einem Wechsel von Personen innerhalb des jeweiligen Managements das Risiko, dass neue Personen nicht oder nicht mit gleicher Qualifikation gefunden werden können und dass die neu ausgewählten Personen Interessenkonflikten unterliegen und deswegen nicht so erfolgreich handeln können. Für den Anleger kann dies eine Verminderung oder den Ausfall von Auszahlungen bis hin zum Verlust seines investierten Kapitals bedeuten.

Haftung

Die persönliche Haftung des einzelnen Anlegers im Außenverhältnis kann gemäß § 172 Abs. 4 HGB aufgrund von Entnahmen bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder aufleben. Wird der einzelne Anleger deswegen durch Gläubiger der Investmentgesellschaft persönlich in Anspruch genommen, so ist er verpflichtet, die Forderungen der Gläubiger entsprechend der wiederauflebenden Haftung bis maximal zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 1 % der gezeichneten Pflichteinlage unmittelbar zu begleichen.

Gemäß § 160 HGB haftet der ausscheidende Kommanditist bis zur Höhe der gegebenenfalls wiederauflebenden persönlichen Haftung, maximal bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme noch für einen Zeitraum von fünf Jahren ab seinem Ausscheiden für Verbindlichkeiten der Gesellschaft, soweit diese bis zu seinem Ausscheiden entstanden sind. Insoweit kann er auch noch nach seinem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft von Gläubigern der Gesellschaft persönlich in Anspruch genommen werden. Eine noch weitergehende Haftung durch eine analoge Anwendung der §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe aller empfangenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Hafteinlage kommt in Betracht, wenn Auszahlungen an die Anleger getätigt wurden, obwohl die Liquiditäts- und Vermögenslage der Gesellschaft dies nicht zugelassen hätte.

Die Treugeber als mittelbar an der Investmentgesellschaft Beteiligte haften gegenüber Gläubigern der Investmentgesellschaft nicht direkt. Über die Freistellungsverpflichtung der Treugeber zugunsten der Treuhänderin stehen sie jedoch im Ergebnis den Direktkommanditisten gleich. Ein Treugeber hat die Treuhänderin auf der Grundlage der Regelung des § 4 Abs. 2 des Treuhandvertrages entsprechend seinem Anteil von deren Verpflichtungen und Verbindlichkeiten freizustellen, die für diese bei pflichtgemäßer Erfül-

lung des Treuhandverhältnisses aus dem Halten des Treuhandanteils entstehen, bzw. erstattet der Treuhänderin auf erstes Anfordern den Gegenwert, soweit diese bereits Leistungen erbracht hat. Die Treugeber sind Teilgläubiger im Sinne des § 420 BGB.

Dies kann gegenüber der Investmentgesellschaft zu Zahlungspflichten des Anlegers bis zur Höhe des gezeichneten Kapitals führen.

Gegenüber Dritten haftet die Treuhandkommanditistin bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 1 % der Kommanditeinlage. Von dieser Verpflichtung hat der Treugeber die Treuhandkommanditistin gegebenenfalls auch gegenüber Dritten freizustellen.

Handelbarkeit der Beteiligung (Fungibilität)

Bei der hier vorliegenden unternehmerischen Beteiligung handelt es sich um einen Alternativen Investmentfonds (AIF) in Form eines geschlossenen inländischen Publikums-AIF entsprechend den Vorschriften des KAGB. Die Beteiligung stellt eine langfristige Investition dar. Die Investmentgesellschaft ist bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist befristet, es sei denn, die Gesellschafter beschließen eine Verlängerung um insgesamt bis zu drei Jahre oder eine Auflösung der Gesellschaft. Die Anteile werden an keiner Börse und an keinem Markt notiert oder gehandelt. Für Anlagen dieser Form besteht kein geregelter Zweitmarkt. Eine Übertragung oder eine Veräußerung ist sowohl gesellschaftsvertraglich als auch faktisch eingeschränkt. Es kann für den Anleger deswegen schwierig oder unmöglich sein, einen Käufer zu finden, bzw. einen Käufer der bereit ist, den vom Anleger gewünschten Preis zu zahlen. Eine Übertragung erfordert darüber hinaus grundsätzlich die Zustimmung der Komplementärin.

Kündigung/Ausschluss aus der Gesellschaft

Ein ausscheidender Gesellschafter erhält, sofern er nicht nach § 16 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages wegen Nichterfüllung seiner Einlageverpflichtung aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird, ein Auseinandersetzungsguthaben. Der ausscheidende Anleger muss ggf. aufgrund der gesetzlich und vertraglich vorgesehenen Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens anhand des Nettoinventarwertes einen Verlust seiner Einlage hinnehmen. Die Auszahlung von Abfindungen für ausscheidende Anleger kann sich aufgrund von Liquiditätsempässen der Investmentgesellschaft über die festgelegte zeitliche Staffelung von drei Jahresraten hinaus verzögern oder sogar ganz ausbleiben. Die Abfindungsverpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Anlegern können zu einer erheblichen Liquiditätsbelastung für die Investmentgesellschaft und dadurch zu Nachteilen für die in der Investmentgesellschaft verbliebenen Anleger führen.

Majorisierung

Bei üblichen Zeichnungssummen befindet sich der einzelne Anleger in der Minderheit und kann unter Umständen seine Interessen nicht durchsetzen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein einzelner Anleger mit hoher Beteiligungssumme oder eine Gruppe von Anlegern mit gemeinsamer Interessenlage jeweils Stimmenmehrheit erhalten und damit einen beherrschenden Einfluss auf die Entscheidungen der Gesellschafterversammlung ausüben. Darüber hinaus kommt es häufig trotz einer Vielzahl von Anlegern dazu, dass nur wenige Anleger bei Abstimmungen im Rahmen von Gesellschafterversammlungen teilnehmen oder dass Anleger keine Weisungen an die Treuhänderin erteilen. Die Gesellschafterversammlung kann auch in diesen Fällen beschlussfähig sein, sodass Einzelne oder eine Gruppe von Anlegern einen beherrschenden Einfluss auf die Investmentgesellschaft gewinnen können. Die in der Gesellschafterversammlung gefassten Beschlüsse sind für jeden Gesellschafter bindend, sodass ein einzelner Anleger unter Umständen auch die Folgen eines Beschlusses zu tragen hat, dem er nicht zugestimmt hat und der nicht seinem Willen entspricht.

Systemstörung

Für den wirtschaftlichen Verlauf des Beteiligungsangebotes ist es erforderlich, dass die Anleger ihren vertraglichen Verpflichtungen nachkommen. Sollten in erheblichem Umfang Beteiligungsgelder ausbleiben (sog. Systemstörung), besteht das Risiko eines Scheiterns des Fondskonzeptes bis hin zu einer Insolvenz der Investmentgesellschaft, was einen Totalverlust des investierten Kapitals des Anlegers zur Folge haben kann. Einen Anspruch auf vollständige Rückzahlung des eingesetzten Kapitals oder sonstige Vergütung im Falle der Rückabwicklung der Gesellschaft hat der Anleger nicht.

Rückzahlung der Einlage

Es besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft zur teilweisen oder vollständigen Rückzahlung von Einlagen der Anleger verpflichtet wird und es daher zu Liquiditätsabflüssen auf Ebene der Investmentgesellschaft kommt. Auch kann bei der Ausübung des Widerrufsrechts nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger weniger als seine Einlage zurückerhält. Bei einer Vielzahl von Widerrufen kann es zu wirtschaftlichen Schwierigkeiten auf Ebene der Investmentgesellschaft kommen. Infolgedessen kann sich für den Anleger eine Auszahlungsminderung oder eine Gefährdung des investierten Kapitals ergeben.

Verwendung von Derivaten

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft darf gemäß den Anlagebedingungen für die Investmentgesellschaft Derivate gemäß § 261 Abs. 3 KAGB erwerben. Gesetzlich vorgeschrieben darf sie Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung von in der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenständen gegen einen Wertverlust tätigen (§ 261 Abs. 4 KAGB). Bei derartigen Geschäften kann das Risiko bestehen, dass sich mit diesen derivativen Sicherungsgeschäften verbundene Markt- und somit Wertänderungsrisiken realisieren. Dies kann dazu führen, dass die abgeschlossenen Derivatepositionen vorzeitig mit einem wirtschaftlichen Nachteil für die Investmentgesellschaft aufgelöst werden müssen. Für den Anleger kann dies den Verlust seiner Einlage zur Folge haben.

Risiko aus Beteiligung von Anlegern außerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland

Nach dem Gesellschaftsvertrag ist die Beteiligung an dem Investmentvermögen so konzipiert, dass Personen mit US-amerikanischer oder kanadischer Staatsbürgerschaft oder Personen, die einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in den USA oder Kanada (einschließlich deren jeweiligen Territorien) haben oder Inhaber einer Green Card in diesen Ländern sind, als Gesellschafter der Investmentgesellschaft ausgeschlossen sind. Für den Fall des Beitritts juristischer Personen, Personengesellschaften sowie anderer Rechtsträger sind diese als Gesellschafter an der Investmentgesellschaft ausgeschlossen, sofern sie von einer oder mehreren US-amerikanischen oder kanadischen Person/-en beherrscht werden. Die Beteiligung solcher Anleger wäre mit erheblichen Melde- und Dokumentationspflichten für die Investmentgesellschaft verbunden.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt der Beitritt eines Gesellschafters erfolgen, der eine der vorgenannten Voraussetzungen erfüllt – beispielsweise durch Übertragung im Zuge eines Erbfalls – ergeben sich daraus umfangreiche Überprüfungs-, Melde- und Dokumentationspflichten. Dies birgt das Risiko, dass der personelle und technische Aufwand in hohem Maße Ressourcen bindet, was zu erhöhten Kosten und somit zu verringerten Auszahlungen führen kann.

Gleiches kann für die Beteiligung von Personen aus anderen Staaten oder im Ausland lebenden deutschen Staatsangehörigen gelten oder zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund von neuen Rechtsvorschriften eintreten.

Rechtsänderungsrisiko

Gesetze oder Verwaltungsvorschriften können sich während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ändern und zu einer zusätzlichen Belastung der Investmentgesellschaft mit Kosten für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben bzw. für die Einschaltung von rechtlichen

und steuerlichen Beratern führen. Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rechtsprechung während der Laufzeit ändert und einzelne oder mehrere vertraglich von der Investmentgesellschaft vereinbarte Regelungen als nicht in vollem Umfang wirksam angesehen werden. Hierdurch kann insgesamt die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft und damit des Anlegers negativ beeinflusst werden.

Risiken im Zusammenhang mit der extern bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und vertraglich vereinbarten Regelungen des Dienstleistungsvertrages verantwortlich für die Übernahme von Portfolioverwaltung, Risikomanagement sowie administrativen Tätigkeiten. Bei der Anlage und Verwaltung von Kommanditanlagevermögen der Investmentgesellschaft ist sie verpflichtet, die gesetzlichen Vorgaben, die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen zu beachten. Darüber hinaus ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens frei, mit dem Risiko, dass sie Entscheidungen für die Investmentgesellschaft trifft, die sich für Letztere als nachteilig erweisen können.

Sollte die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ihre gesetzlichen Vorgaben nicht einhalten, so wäre die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin entsprechend § 23 KAGB berechtigt, der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Erlaubnis zu versagen. In diesem Fall stünde die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht mehr als Vertragspartner zur Verfügung, die Investmentgesellschaft müsste eine neue externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen oder sich intern verwalten, was jeweils mit hohen Kosten verbunden sein kann.

Es besteht das Risiko, dass keine Kapitalverwaltungsgesellschaft als Ersatz gefunden werden kann.

Infolgedessen kann sich für den Anleger eine Auszahlungsminderung, eine Auflösung der Investmentgesellschaft bis hin zu einer Gefährdung des investierten Kapitals ergeben.

Regulierung

Zukünftige weitere Regulierungen der Finanzmärkte oder Änderungen in der Auslegung der derzeitigen Rechtsprechung können sich negativ auf geschlossene Investmentvermögen und Initiatoren sowie deren Verwalter auswirken. Für die Investmentgesellschaft besteht das Risiko, dass der von ihr bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft die bestehende Erlaubnis wieder entzogen wird.

Es besteht ferner das Risiko, dass sich die Verwaltungspraxis der Aufsichtsbehörden und/oder Bestimmungen für eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation gemäß den

Vorschriften des KAGB ändern und die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zu hohen Kosten führt.

Diese Umstände können sich negativ auf das Ergebnis für den Anleger und auf die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft auswirken.

Steuerliche Risiken

Die nachfolgend beschriebenen Risiken können sowohl die Investmentgesellschaft als auch die Immobiliengesellschaften betreffen.

Allgemeine Risiken

Über die steuerliche Anerkennung der Beteiligungsstruktur und deren Steuerfolgen, die Fremdüblichkeit der Vereinbarungen, die Festsetzung der Besteuerungsgrundlagen sowie über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen der Veranlagung oder ggf. im Rahmen einer abschließenden steuerlichen Betriebsprüfung, wobei auch noch nicht bestandskräftige Steuerbescheide rückwirkend geändert werden können. Eine abweichende Festsetzung der Besteuerungsgrundlagen durch die Finanzverwaltung kann zu höheren Steuern in einzelnen Veranlagungszeiträumen und somit zu einer höheren Einkommensteuerbelastung beim einzelnen Anleger führen. Die Steuernachzahlungsbeträge sind nach Maßgabe des § 233a AO mit 1,8 % jährlich zu verzinsen. Somit können negative Auswirkungen auf die Ergebnisse innerhalb der Gesellschaftsstruktur bzw. der Investmentgesellschaft eintreten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Regelungen sowie die Rechtsprechung als auch die Ansicht der Finanzverwaltung dazu während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ändern, weshalb von der Planung abweichende Steuerwirkungen eintreten können. Dies kann die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung des Anlegers in starkem Maß negativ beeinflussen. Weiterhin kann mit der Verfolgung der eigenen Rechtsposition ein erheblicher finanzieller Aufwand verbunden sein.

Grunderwerbsteuerrisiko

Beim Erwerb der Immobilien durch die jeweilige Immobiliengesellschaft entsteht stets Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 1 GrEStG, die von der Immobiliengesellschaft als Käuferin geschuldet wird. Die Grunderwerbsteuer beläuft sich derzeit in Bayern auf 3,5 %, in Hamburg und Sachsen auf 5,5 %, in Brandenburg, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen und im Saarland sowie in Thüringen auf 6,5 %, in Mecklenburg-Vorpommern, Hessen und Berlin auf jeweils 6 % sowie in den übrigen Bundesländern auf 5 % der Gegenleistung für die jeweilige Immobilie. Es besteht das Risiko, dass sich die Grunderwerbsteuer während der Laufzeit der Investmentgesellschaft in den Bundesländern, in denen Immobilien erworben werden, erhöht.

Der Grunderwerbsteuer unterliegt gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG die Änderung im Gesellschafterbestand einer grundbesitzenden Personengesellschaft, hier der Immobiliengesellschaften, wenn innerhalb von 10 Jahren unmittelbar oder mittelbar mindestens 90 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Der Beitritt weiterer Anleger im Zuge von Kapitalerhöhungen, die Übertragung der Rechte eines Treugebers auf einen neuen Treugeber und der Wechsel von Treugebern in die Stellung eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten können dabei mitgerechnet werden. Es besteht das Risiko, dass durch Übertragungen von Anteilen an der Investmentgesellschaft an neue Gesellschafter bzw. durch Umwandlungen von Treugeberstellungen in Direktbeteiligungen eine mittelbare Änderung des Gesellschafterbestandes bei einer oder mehreren Immobiliengesellschaften von mindestens 90 % eintritt, die der Grunderwerbsteuer unterliegen würde.

Qualifikation als Anschaffungskosten

Es besteht das Risiko, dass die Beurteilung der Finanzbehörde bezüglich der Qualifikation als steuerliche Betriebsausgaben oder aktivierungspflichtige Anschaffungs- bzw. Anschaffungsnebenkosten von der durch die jeweilige Immobilien- und/oder Investmentgesellschaft vorgenommenen Qualifizierung abweicht. Insoweit ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen steuerlichen Bemessungsgrundlagen höher ausfallen oder Aufwendungen nicht oder nicht sofort abzugsfähig sind, sodass die Anleger ein höheres laufendes Ergebnis zu versteuern hätten.

Gewerbsteuer

Aufgrund der gewerblichen Tätigkeit der jeweiligen Immobiliengesellschaft unterliegen die Gewinne der Gesellschaft der Gewerbesteuer. Der gewerbsteuerpflichtige Gewinn wird nach den Gewinnermittlungsvorschriften des EStG und des GewStG ermittelt. Zur Ermittlung der Gewerbesteuer sind gewerbsteuerliche Hinzurechnungs- und Kürzungsvorschriften zu beachten. Sollte die Finanzverwaltung eine von den in der vorliegenden Fondskonzeption umgesetzten Vorschriften abweichende Auffassung hinsichtlich der gewerbsteuerlichen Hinzurechnungs- und Kürzungsvorschriften vertreten, würde dies zu einer höheren als der angenommenen Belastung mit Gewerbesteuer führen.

Gewerbsteuerliche Anrechnung

Die von der jeweiligen Immobiliengesellschaft gezahlte Gewerbesteuer kann aufgrund der steuerlichen Transparenz der Gesellschaften grundsätzlich von den Anlegern nach Maßgabe des § 35 EStG auf ihre Einkommensteuer pauschal angerechnet werden. Die pauschale Anrechnung führt jedoch nur dann zu einer möglicherweise vollständigen Entlastung von der durch die jeweilige Gesellschaft geleisteten Gewerbesteuer, wenn der Gewerbesteuerhebesatz in der Gemeinde, in der sich der Sitz der jewei-

ligen Gesellschaft bzw. in der sich eine Betriebsstätte der Gesellschaft befindet, nicht höher ist, als es die Entlastung im Rahmen der pauschalen Anrechnung vorsieht. Die pauschale Anrechnung ist in Höhe des 4-fachen des Gewerbesteuermessbetrages festgelegt. Wegen der pauschalen Anrechnung der festgesetzten Gewerbesteuer auf die von den Anlegern zu zahlende Einkommensteuer fällt bis zu einem Gewerbesteuerhebesatz von derzeit 400 % keine bzw. nur eine ggf. geringe Belastung mit Gewerbesteuer an. Es besteht das Risiko, dass der Gewerbesteuerhebesatz am Ort der Geschäftsleitung der jeweiligen Immobiliengesellschaft höher liegt oder sich erhöht und dadurch die Belastung mit Gewerbesteuer erhöht wird. Gleiches würde eintreten, wenn eine Immobiliengesellschaft ihren Ort der Geschäftsleitung in eine Gemeinde mit einem höheren Gewerbesteuerhebesatz verlegt bzw. dort eine Betriebsstätte innehat. Eine Anrechnung der anteiligen Gewerbesteuerbelastung auf die Einkommensteuer des jeweiligen Anlegers entfällt bzw. reduziert sich, wenn die Einkommensteuerbelastung des Anlegers bereits durch eine Verrechnung mit Verlusten aus anderen Beteiligungen oder weiteren Einkunftsquellen des Anlegers reduziert wurde. Eine Anrechnung ist nur möglich, wenn auf Ebene des Anlegers ausreichend entsprechendes zu versteuerndes Einkommen vorhanden ist. Die Anrechnung kann nicht in die Zukunft vorgetragen werden. Darüber hinaus erfolgt eine Anrechnung nur bis zur Höhe der tatsächlich zu zahlenden Gewerbesteuer. Es gibt daher keine „Erstattung“, wenn der rechnerische Anrechnungsbetrag höher als der Gewerbesteueraufwand des Jahres ausfällt.

Fehlende Gewinnerzielungsabsicht

Sollte die Finanzverwaltung zur Auffassung gelangen, dass auf Ebene des Anlegers keine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt, so besteht das Risiko, dass rückwirkend Steuervergünstigungen für den Anleger wegfallen. Dieser Fall tritt ein, wenn der Anleger beispielsweise seine Beteiligung mit Verlust veräußert oder unentgeltlich überträgt, bevor ihm zuzurechnende Verluste aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ausgeglichen werden konnten oder wenn der Zinsaufwand im Fall einer persönlichen Anteilsfinanzierung die positiven Erträge aus der Beteiligung übersteigt und dieser Zinsaufwand unter Umständen nicht steuerlich berücksichtigt werden kann.

Gewerblicher Grundstückshandel

Für den Anleger besteht das Risiko, dass seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft dazu führt, dass der Anleger selbst einen gewerblichen Grundstückshandel begründet. Nach derzeitiger Rechtsprechung und Auffassung der Finanzverwaltung liegt ein gewerblicher Grundstückshandel auf Ebene eines Anlegers dann vor, wenn durch diesen Anleger innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren mehr als drei Immobilienobjekte verkauft werden („3-Objekt-Grenze“) oder andere Indizien vorliegen, warum eine Im-

mobilitätstätigkeit des Anlegers als gewerblich zu qualifizieren ist. Zur Beurteilung, ob auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, sind zunächst nur die privaten Grundstücksgeschäfte auf der Ebene des Anlegers zu betrachten. Ist dabei aufgrund des Unterschreitens der 3-Objekt-Grenze kein gewerblicher Grundstückshandel anzunehmen, ist eine Gesamtschau unter Einschluss der Beteiligung an der Investmentgesellschaft vorzunehmen und sind zunächst auch Grundstücksverkäufe, die im Rahmen der vorliegenden Fondskonzeption durch Immobiliengesellschaften vorgenommen werden, als Zählobjekte mit zu berücksichtigen.

Die Finanzverwaltung geht jedoch davon aus, dass eine Einbeziehung als Zählobjekt auf Ebene des Anlegers nur dann erfolgt, wenn der Anleger zu mindestens 10 % an der Investmentgesellschaft beteiligt ist oder die Fondsbeteiligung einen Verkehrswert von mehr als 250.000 EUR hat oder der (mittelbare) Anteil am veräußerten Grundstück einen Verkehrswert von mehr als 250.000 EUR hat. Gleiches gilt bei Veräußerung eines Teiles oder der gesamten Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft. Bei der Verkehrswertermittlung für die 250.000-EUR-Grenze ist der Wert der verkauften Immobilie – nicht die Einlage des Anlegers – entscheidend. Bei einem hohen Fremdfinanzierungsanteil der Immobiliengesellschaft kann daher die Grenze auch bei einer relativ geringen Beteiligung des Anlegers erreicht werden.

Für den Anleger besteht das Risiko, dass – wenn durch die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ein gewerblicher Grundstückshandel auf der Ebene des Anlegers anzunehmen ist – der Veräußerungsgewinn, den der Anleger beim Verkauf von im eigenen Vermögen gehaltenen Immobilien erzielt, auch in den gewerblichen Grundstückshandel einzubeziehen wäre und damit der Einkommen- und Gewerbesteuer zu unterwerfen ist. Dies wäre etwa dann der Fall, wenn die Veräußerung solcher im eigenen Vermögen gehaltenen Immobilien innerhalb von fünf Jahren vor oder nach dem Entstehen eines Veräußerungsvorgangs im Rahmen der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft erfolgt. Auch könnten Immobilien, die bereits länger als zehn Jahre im Eigentum des Anlegers stehen, vom gewerblichen Grundstückshandel erfasst werden und im Fall der Veräußerung der Besteuerung mit Einkommen- und Gewerbesteuer zu unterwerfen sein.

Risiko der Steuerzahllast

Aufgrund der steuerlichen Transparenz der Personengesellschaft wird dem Anleger das Ergebnis steuerlich zugerechnet und damit bei ihm nach seinen persönlichen Besteuerungsmerkmalen versteuert. Es besteht das Risiko, dass der Anleger Einkommensteuerzahlungen zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer aus eigenem Vermögen zu leisten hat, denen keine oder nur deutlich

geringere Liquiditätszuflüsse aus der Fondsbeteiligung gegenüberstehen.

Risiko der Gleichverteilung der steuerlichen Ergebnisse

Es besteht das Risiko, dass die Gleichstellung aller Anleger am Gewinn und Verlust gemäß § 12 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrags von der Finanzverwaltung nicht nachvollzogen wird oder sie durch abweichende Platzierungsverläufe und abweichende Liquiditätszuflüsse und -abflüsse bei der Investmentgesellschaft nicht möglich ist. Hierdurch kann es für den Anleger zu Verschiebungen in der Zuweisung von steuerlichen Ergebnissen und entsprechenden Steuerzahlungen kommen.

Grundsteuer

Der Gesetzgeber hat eine Neuregelung für die Erhebung der Grundsteuer getroffen. Hiernach wird in Zukunft die derzeitige Besteuerungsgrundlage „Einheitswert“ durch einen neu zu berechnenden Grundsteuerwert ersetzt, der den Verkehrswert des Grundstücks berücksichtigen soll. Hierbei soll in der Regel nicht (allein) auf den Bodenwert zurückgegriffen werden, sondern für die Berechnung der Steuer sollen bei bebauten Grundstücken außerdem Erträge wie Mieten herangezogen werden, zur Vereinfachung typisierend in Form von durchschnittlichen Sollerträgen. Die erste Hauptfeststellung der Grundbesitzwerte nach neuem Recht fand auf den Stichtag 01.01.2022 statt und ist danach alle sieben Jahre vorgesehen. Die erste Grundsteuer-Hauptveranlagung nach neuem Recht – mit der Folge der Grundsteuerbemessung nach den neuen Grundbesitzwerten – wird auf den 01.01.2025 durchgeführt werden. Zudem existiert eine Öffnungsklausel dahingehend, dass die Bundesländer eigene, vom Bundesrecht abweichende Bewertungsverfahren zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer festlegen können. Die neuen Regelungen zur Grundsteuer – entweder bundesgesetzlich oder landesgesetzlich – sind erstmals ab dem 01.01.2025 anzuwenden. Bis dahin dürfen die bisherigen Regelungen angewendet werden.

Eine Aussage darüber, inwieweit eine Erhöhung der Grundsteuerbelastung während der Fondslaufzeit zu erwarten ist, kann derzeit noch nicht getroffen werden. Maßgeblich sind die auf den 01.01.2022 festgesetzten Grundbesitzwerte der jeweiligen Immobilie und der ab dem Jahr 2025 geltende Grundsteuer-Hebesatz der Gemeinde, in der die betreffende Immobilie liegt. Aktuell ist noch nicht bekannt, in welchen Städten oder Gemeinden die Investitionsobjekte belegen sein werden. Daher kann die Höhe der Grundsteuer, die sich ab dem Jahr 2025 für die zu erwerbenden Immobilien ergeben wird, derzeit nicht sicher prognostiziert werden. Es besteht das Risiko, dass sich die Grundsteuerbelastungen insgesamt erhöhen werden. Dies würde zu einer höheren Belastung der Immobiliengesellschaften führen, soweit die Grundsteuer nicht auf die Mieter umgelegt werden kann, z.B. im Fall von Leerstand. Ferner besteht das Risiko, dass der Gesetzgeber die Umlagefähigkeit der Grundsteuer (wie in den Prospektprognosen angenommen) einschränken könnte und demnach die Investmentgesellschaft (mittelbar) zusätzlich mit diesen Kosten belastet wäre.

17 Kurzangaben zu Steuervorschriften

1. Allgemeines

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Beteiligungsangebots dar. Es handelt sich um eine allgemeine Darstellung der wesentlichen anlagespezifischen Aspekte aus steuerlicher Sicht. Dies ersetzt keine individuelle steuerliche Beratung. Jedem Anleger wird daher empfohlen, insbesondere auch in Bezug auf die individuellen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung einen steuerlichen Berater hinzuzuziehen. Ergänzend wird auf die Angaben zu den steuerlichen Risiken im Kapitel „Risikohinweise“, Seite 61 ff. hingewiesen. Die Investmentgesellschaft sowie die KVG übernehmen nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

Der Darstellung liegt die Annahme zugrunde, dass es sich bei den Anlegern um in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen handelt, die ihre Beteiligung im steuerlichen Privatvermögen halten und ihre Einlage nicht durch die Aufnahme von Fremdkapital finanziert haben. Sollten Anleger diese Voraussetzungen nicht erfüllen, ergeben sich abweichende steuerliche Auswirkungen aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft.

Die Kurzangaben zu Steuervorschriften beruhen auf den aktuellen deutschen Steuergesetzen, der Rechtsprechung und den einschlägigen Erlassen und Stellungnahmen der Finanzverwaltung zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung unterliegen einem ständigen Wandel, was sich auf die steuerliche Situation der Investmentgesellschaft und des Anlegers auswirken kann. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Ergebnisse ist grundsätzlich dem Feststellungsverfahren sowie ggf. einer anschließenden Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten.

2. Steuerliches Fondskonzept, Besteuerung der Gesellschaften

2.1 Steuersubjekt

Gegenstand des Beteiligungsangebotes ist eine Beteiligung an einer Personengesellschaft, die sich ihrerseits an verschiedenen Immobiliengesellschaften, jeweils in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft, beteiligt. Diese Immobiliengesellschaften erwerben, verwalten und veräußern plangemäß mittelbar für die Investmentgesellschaft die Immobilien. Die Investmentgesellschaft ist als Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht für Einkommensteuerzwecke kein eigenes Steuersubjekt.

Einkommensteuerliches Steuersubjekt ist allein der Anleger. Ihm werden entsprechend seiner Beteiligung die Er-

gebnisse der Gesellschaft anteilig zugerechnet und sodann auf seiner Ebene nach seinen persönlichen Merkmalen der Einkommensteuer unterworfen.

2.2 Einkunftsart und Besteuerungsverfahren

Bei der Investmentgesellschaft sowie bei den Immobiliengesellschaften handelt es sich einkommensteuerrechtlich um sog. transparente Gesellschaften. Die den Anlegern zuzurechnenden Einkünfte werden hinsichtlich ihrer Art und ihrer Höhe im Rahmen der Gesellschaftsstruktur ermittelt. Dementsprechend werden die Einkünfte der Immobiliengesellschaften über die Investmentgesellschaft den Anlegern zugewiesen.

Die Betätigung der jeweiligen Immobiliengesellschaft beschränkt sich auf das Kaufen und Verkaufen von Immobilien, ggf. nach erfolgter Sanierung oder anderweitigen Aufwertungsmaßnahmen, sowie deren Vermietung. Die Gesellschaften sind selbstständig und nachhaltig tätig und nehmen am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr teil. Die Tätigkeiten der Gesellschaften gehen über die der (privaten) Vermögensverwaltung hinaus. Auch die von Rechtsprechung und Finanzverwaltung (BMF-Schreiben vom 26.03.2004, BStBl. I 2004, 434) entwickelte 3-Objekt-Grenze, nach der ein gewerblicher Grundstückshandel grundsätzlich gegeben ist, wenn innerhalb eines Fünfjahreszeitraums mehr als drei in bedingter Veräußerungsabsicht erworbene Grundstücke veräußert werden, wird konzeptionsgemäß voraussichtlich überschritten.

Die zeitliche Grenze von fünf Jahren ist dabei nicht starr. Bei Immobilien haltenden Personengesellschaften kann sich aufgrund der sog. Branchennähe der Fünfjahreszeitraum auf bis zu zehn Jahre ausdehnen. Zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes beabsichtigen die Immobiliengesellschaften, die Immobilien zumindest innerhalb des Zehnjahreszeitraums zu veräußern.

Somit ist davon auszugehen, dass die Tatbestandsmerkmale eines gewerblichen Grundstückshandels auf Ebene der Immobiliengesellschaften erfüllt werden.

Bei Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels werden Grundstücke nicht mehr dem Bereich der privaten Vermögensverwaltung, sondern notwendigerweise dem Betriebsvermögen des Grundstückshändlers zugerechnet. Damit sind Gewinne aus dem Verkauf und die weiteren Erträge (Miet- und ggf. Zinseinnahmen) steuerpflichtige Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Sie unterliegen damit der Ge-

werbe- und Einkommensteuer. Die Vornahme von planmäßigen steuerlichen Abschreibungen ist nicht möglich, da die Grundstücke – aufgrund der bestehenden Veräußerungsabsicht – dem Umlaufvermögen zuzurechnen sind. Die steuerliche Gewinnermittlung wird durch Betriebsvermögensvergleich nach §§ 4 Abs. 1, 5 EStG erfolgen.

Die Investmentgesellschaft erzielt durch ihre Beteiligung an den gewerblich tätigen Immobiliengesellschaften Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG). Den Anlegern sind aus ihrer Beteiligung an der Investmentgesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG zuzurechnen.

Selbst wenn eine originäre gewerbliche Tätigkeit nicht angenommen werden sollte, wären die Gesellschaften (Investmentgesellschaft und Immobiliengesellschaften) zumindest gewerblich geprägt nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG, da jeweils lediglich eine Kapitalgesellschaft persönlich haftender Gesellschafter ist und nur diese Gesellschaft gemäß den Gesellschaftsverträgen zur Geschäftsführung befugt ist.

Entnahmen (Auszahlungen) unterliegen grundsätzlich nicht der Besteuerung. Die geplanten Auszahlungen der Investmentgesellschaft an die Anleger unterliegen auch keinem Quellensteuerabzug. Die Einkünfte der einzelnen Gesellschaft werden von dem für die Gesellschaft zuständigen Finanzamt gemäß §§ 179, 180 Abgabenordnung (AO) gesondert und einheitlich festgestellt. Der Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Besteuerungsgrundlagen der Investmentgesellschaft ist Grundlagenbescheid für die Einkommensteuerbescheide der einzelnen Anleger. Die dem Anleger zuzurechnenden Einkünfte und die weiteren Besteuerungsgrundlagen wie etwa den anteiligen Gewerbesteuermessbetrag, die anteilige Gewerbesteuer sowie ggf. anrechenbare Kapitalertragsteuer nebst anrechenbarem Solidaritätszuschlag teilt das für die Investmentgesellschaft zuständige Finanzamt dem Wohnsitzfinanzamt des Anlegers mit Bindungswirkung mit. In den Grundlagenbescheid fließen auch die Sonderbetriebsausgaben (z. B. Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung) des einzelnen Anlegers ein. Sie können nur über die Einbeziehung in den Feststellungsbescheid berücksichtigt, nicht aber gesondert im Rahmen der persönlichen Einkommensteuererklärung in Ansatz gebracht werden. Die Sonderbetriebsausgaben sind gemäß § 10 Ziffer 2 des Treuhandvertrages bis zum 30.06. des jeweiligen Folgejahres der Treuhänderin schriftlich mitzuteilen. Einkommensteuernachforderungen gegen den Gesellschafter, die sich aufgrund der Änderung der steuerlichen Ergebnisse z. B. infolge einer Betriebsprüfung bei einer Gesellschaft ergeben, werden nach § 233a AO i. V. m. § 238 AO mit 0,15 % pro vollen Monat verzinst. Der Zinslauf beginnt 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres, in

dem die Steuer entstanden ist, und endet mit Ablauf des Tages, an dem die Steuerfestsetzung wirksam wird.

2.3 Gewinnerzielungsabsicht

Voraussetzung für eine steuerlich relevante Betätigung ist das Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht. Eine Gewinnerzielungsabsicht der Investmentgesellschaft und der Immobiliengesellschaften liegt vor, da planungsgemäß auf jeder Ebene der Gesellschaftsstruktur ein Totalgewinn erzielt werden soll.

Auch auf der Ebene jedes einzelnen Anlegers ist die Gewinnerzielungsabsicht zu prüfen. Hinsichtlich des einzelnen Anlegers sind beim Streben nach einem Totalgewinn die individuellen Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben zu berücksichtigen. So könnte z. B. eine Fremdfinanzierung der Beteiligung des Anlegers oder eine vorzeitige Veräußerung der Beteiligung vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinns das Finanzamt zu der Annahme veranlassen, dass beim betroffenen Anleger von Anfang an keine Gewinnerzielungsabsicht bestand, was die steuerliche Nichtanerkennung von Verlusten aufgrund sog. Liebhaberei zur Folge hätte. Hinsichtlich der steuerlichen Risiken wird dem einzelnen Anleger sowohl bei einer etwaigen Fremdfinanzierung seiner Beteiligung als auch bei einer etwaigen Anteilsveräußerung die vorherige Beratung durch einen persönlichen Steuerberater empfohlen. Die Anbieterin rät von einer Fremdfinanzierung der Beteiligung des Anlegers ausdrücklich ab.

2.4 Ermittlung der Einkünfte

Die Gesellschaften haben als „Kaufmann“ gemäß § 6 Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) nach §§ 238 ff. HGB Bücher zu führen und sind verpflichtet, Jahresabschlüsse zu erstellen. Die Gewinnermittlung erfolgt nach Bilanzierungsgrundsätzen. Die Einkünfte aus Gewerbebetrieb werden nach §§ 4 Abs. 1, 5 EStG durch Betriebsvermögensvergleich ermittelt. Darüber hinaus sind etwaige Sonderbetriebsausgaben der Gesellschafter zu berücksichtigen.

Die Immobilien in der Handelsbilanz

Die Immobilien werden von der jeweiligen Immobiliengesellschaft zum Zweck der Weiterveräußerung erworben und zwischenzeitlich ggf. vermietet. Somit ist die Immobiliengesellschaft wirtschaftlicher und zivilrechtlicher Eigentümer der Grundstücke und Gebäude. Die Grundstücke und Gebäude sind zur (Weiter-)Veräußerung bestimmt und daher im Rahmen des gewerblichen Grundstückshandels jeweils als selbstständige Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens anzusehen. Sie sind mit ihren Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren. Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen sind als nachträgliche Herstellungskosten nach § 255 Abs. 2 HGB ebenfalls zu aktivieren, sofern es sich um Aufwendungen für eine Erweiterung oder

wesentliche Verbesserung des Vermögensgegenstandes handelt. Eine planmäßige Abschreibung der Grundstücke und Gebäude erfolgt nicht. Die von der Investmentgesellschaft zu entrichtenden fondsbedingten Nebenkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren etc.) sind im Rahmen des handelsrechtlichen Jahresabschlusses im Zeitpunkt ihrer wirtschaftlichen Entstehung sofort aufwandswirksam.

Steuerliche Behandlung der Immobilien

Abweichend von der handelsrechtlichen Behandlung der fondsbedingten Nebenkosten sind diese gemäß § 6e EStG (Fondsetablerungskosten bei modellhafter Gestaltung eines geschlossenen Fonds) nicht sofort abzugsfähig, sondern steuerlich als Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren. Aktivierungspflichtige Fondsetablerungskosten sind alle neben den Anschaffungskosten im Sinne von § 255 HGB vom Anleger an den Projektanbieter oder an Dritte zu zahlenden Aufwendungen, die auf den Erwerb der Investitionsobjekte des Fonds gerichtet sind. Dazu gehören auch alle an den Projektanbieter oder an Dritte geleisteten Aufwendungen in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Abwicklung des Projekts in der Investitionsphase. Zu den Anschaffungskosten zählen auch die Haftungs- und Geschäftsführungsvergütungen für Komplementäre, Geschäftsführungsvergütungen bei schuldrechtlichem Leistungsaustausch und Vergütungen für Treuhandkommanditisten, soweit sie auf die Investitionsphase entfallen. Zu den Fondsetablerungskosten gehören z.B. Konzeptionsgebühren, die Kosten der Erstellung des Verkaufsprospekts und weiterer Emissionsunterlagen, Kosten des Prospektgutachtens, Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Fremdkapitalvermittlungsgebühren, Kosten für Platzierungsgarantien, Kosten für Bewertungen und sonstige Analysen von Investitionsgegenständen, Kosten der Rechts- und Steuerberatung in der Investitionsphase.

Steuerlich sind zudem sog. anschaffungsnahe Herstellungskosten (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG) aktivierungspflichtig. Dies sind Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes ausgeführt werden, wenn die Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

Die Grundstücke sind im Rahmen des gewerblichen Grundstückshandels als Umlaufvermögen mit den Anschaffungskosten zu berücksichtigen. Der Erwerb der Immobilien wirkt sich daher steuerlich nicht im Zeitpunkt der Zahlung des Kaufpreises, sondern erst im Zeitpunkt der Veräußerung gewinnmindernd aus. Gleiches gilt für die nach dem Erwerb angefallenen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen, sofern es sich bei diesen Aufwendungen um wesentliche Verbesserungen oder an-

schaffungsnahen Aufwand handelt. Anderer Aufwand ist als Erhaltungsaufwand sofort abziehbar. Werden die im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels zu erfassenden Grundstücke zwischenzeitlich vermietet, verbleiben diese dennoch im Umlaufvermögen und dürfen entsprechend nicht planmäßig abgeschrieben werden (vgl. BFH-Urteil vom 05.12.2002, BStBl. II 2003, 291).

Sonstige Betriebsausgaben

Aufwendungen, die nicht auf den Erwerb eines Wirtschaftsguts gerichtet sind und die auch außerhalb einer Fondsgestaltung als laufende Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgezogen werden könnten, sind grundsätzlich keine Anschaffungskosten und damit Aufwand in dem Jahr, zu dem sie wirtschaftlich gehören. Dies gilt sowohl für die Ermittlung der Einkünfte auf Ebene der Immobiliengesellschaften als auch auf Ebene der Investmentgesellschaft. Zu den sofort abziehbaren Aufwendungen gehören unter anderem die laufenden Kosten für die Verwaltung der Gesellschaften und der Investitionsobjekte, Instandhaltung, Prüfung des Jahresabschlusses sowie laufende Kosten für die Steuer- und Rechtsberatung. Ebenso steuerlich abzugsfähig sind die plangemäß auf Ebene der Immobiliengesellschaften anfallenden Schuldzinsen für die Aufnahme von Fremdkapital. Die sog. Zinsschranke (§ 4h EStG), d. h. eine steuerliche Abzugsbeschränkung für Zinsaufwendungen, kommt erst dann zur Anwendung, wenn der Jahresbetrag der Zinsaufwendungen, soweit er den Betrag der Zinserträge übersteigt, die Freigrenze von EUR 3.000.000 pro Betrieb übersteigt (§ 4h Abs. 2 Buchstabe a EStG). Dies ist konzeptionsgemäß bei keiner Immobiliengesellschaft der Fall.

Aufwendungen für die anfallende Gewerbesteuer können nicht als Betriebsausgaben abgezogen werden (§ 4 Abs. 5b EStG).

2.5 Gewerbesteuer

Für Zwecke der Gewerbesteuer stellen Personengesellschaften, wie die im Rahmen der Gesellschaftsstruktur vorliegenden Kommanditgesellschaften, selbst das jeweilige Steuersubjekt dar, da sie nach Art ihrer Betätigung und/oder ihrer Rechtsform Gewerbebetrieb im Sinne des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) sind. Die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Gewerbesteuer ermittelt sich nach dem auf Grundlage des einkommensteuerlichen Ergebnisses (d. h. einschließlich Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben) ermittelten Gewerbeertrag unter Berücksichtigung der gewerbesteuerlichen Kürzungen und Hinzurechnungen nach §§ 8 und 9 GewStG. Die jeweilige Gesellschaft ist alleinige Schuldnerin der Gewerbesteuer. Hinzugerechnet werden insbesondere 25 % der Finanzierungskosten der Gesellschaft, soweit die Summe der Hinzurechnungen nach § 8 Nr. 1 GewStG 200.000 EUR über-

steigt. Den Hinzurechnungen steht eine Kürzung um 1,2 % des Einheitswertes (ab dem Veranlagungszeitraum 2025 um 0,11 % des Grundsteuerwerts) des zum Beginn des jeweiligen Erhebungszeitraums zum Betriebsvermögen der Immobiliengesellschaft gehörenden Grundbesitzes gegenüber. Ferner werden auf Ebene der Investmentgesellschaft die Gewinnanteile an den Immobiliengesellschaften gekürzt; die Einkünfte unterliegen damit im Rahmen der Gesellschaftsstruktur nur einmal der Gewerbesteuer.

Gewerbesteuerliche Verluste sind zeitlich unbegrenzt vortragsfähig, ein Verlustrücktrag ist nicht möglich. Nach § 10a GewStG können Gewerbeerträge in Höhe von maximal 1.000.000 EUR vollständig mit Verlustvorträgen verrechnet werden. Soweit der Gewerbeertrag 1.000.000 EUR übersteigt, kann er nur zu 60 % mit Verlustvorträgen verrechnet werden. Die verbleibenden 40 % unterliegen der Gewerbesteuer (Mindestbesteuerung). Die gewerbesteuerlichen Verlustvorträge sind an die Person der Gesellschafter gebunden. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so entfällt der anteilig auf ihn entfallende gewerbesteuerliche Verlustvortrag.

Der Gewerbeertrag wird um einen Freibetrag von 24.500 EUR gekürzt. Die Gewerbesteuermesszahl beträgt 3,5 %. Aus dem sich hieraus ergebenden Steuermessbetrag wird die Steuer anhand des Hebesatzes festgesetzt. Hebeberechtigte Gemeinde ist die Gemeinde, in der sich eine Betriebsstätte der betreffenden Gesellschaft befindet.

Gewerbliche Einkünfte werden durch eine pauschalierte Anrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer nach § 35 EStG steuerlich entlastet. Die auf Ebene der Immobiliengesellschaften festgesetzte Gewerbesteuer kann aufgrund der Transparenz der Gesellschaften nach Maßgabe des § 35 EStG bei den Anlegern angerechnet werden.

2.6 Kapitalertragsteuer

Sofern eine Gesellschaft aus der Anlage der Liquiditätsreserve Zinserträge erzielt, behält die jeweilige Bank bei der Auszahlung der Zinsen Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die Kapitalertragsteuer ein. Die Einkommensteuer der Gesellschafter (Anleger) ist durch den Steuereinbehalt nicht abgegolten (§ 43 Abs. 5 EStG), da die Zinserträge zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb gehören (§ 20 Abs. 8 EStG). Die einbehaltenen Kapitalertragsteuer und der einbehaltene Solidaritätszuschlag sind auf Ebene der Anleger anrechenbar (§ 36 Abs. 2 Nr. 2 EStG). Die entsprechenden Steueranrechnungsbeträge werden im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellung der Investmentgesellschaft mit Bindungswirkung für die Wohnsitzfinanzämter der Anleger festgestellt.

3. Besteuerung der Gesellschafter (Anleger)

3.1 Zurechnung der Einkünfte, Gewinnerzielungsabsicht

Durch die Beteiligung an der Investmentgesellschaft werden dem Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG vermittelt, die bei ihm der Einkommensteuer, dem Solidaritätszuschlag und ggf. der Kirchensteuer unterliegen. Die Kommanditisten tragen ein Mitunternehmerrisiko, da sie am Gewinn und Verlust der Gesellschaft sowie an den stillen Reserven beteiligt sind. Sie haben auch Mitunternehmerinitiative, da sie nach dem Gesellschaftsvertrag an den unternehmerischen Entscheidungen teilhaben und gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrags und § 166 HGB umfassende Informations- und Kontrollrechte ausüben können. Die Anleger sind daher Mitunternehmer im Sinne des § 15 Abs. 1 Nr. 2 EStG und erzielen aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die Höhe bestimmt sich nach der Höhe des Gewinnanteils bzw. des Verlustanteils, der ihnen aus der Investmentgesellschaft zugerechnet wird. Das dem Anleger zugewiesene anteilige steuerliche Ergebnis aus der Beteiligung entspricht grundsätzlich nicht den plangemäß von der Gesellschaft an die Anleger zu leistenden Auszahlungen.

Die Anteile an der Investmentgesellschaft werden gemäß § 39 AO wirtschaftlich den jeweiligen Anlegern zugerechnet, auch wenn sie von einer Treuhandgesellschaft gehalten werden. Steuerlich wird damit der Anleger als Inhaber der Beteiligung behandelt, da insbesondere die Voraussetzungen, die die Finanzverwaltung für eine solche Behandlung im BMF-Schreiben vom 01.09.1994 (BStBl. I 1994, 604, mit Verweis auf das BFH-Urteil vom 27.01.1993, BStBl. II 1994, 615) zusammengefasst hat, erfüllt sind. Maßgeblich ist danach, dass dem Anleger im Innenverhältnis die Rechte aus dem Treugut zustehen und der Treugeber das Marktgeschehen jederzeit beherrscht und wirtschaftlich die Rechte und Pflichten aus der Beteiligung trägt. Das ist nach dem Treuhandvertrag der Fall.

Voraussetzung für eine steuerlich relevante Betätigung ist das Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht für die Dauer der Beteiligung an der Investmentgesellschaft. Hierunter versteht man das Bestreben, während der Beteiligungsdauer ein positives steuerliches Gesamtergebnis erzielen zu wollen. Dabei ist der steuerliche Veräußerungsgewinn einzubeziehen. Planungsgemäß wird die Gesellschaft einen Totalüberschuss erzielen. Da auch auf Ebene des Anlegers die Gewinnerzielungsabsicht vorliegen muss, sind auch Sonderbetriebsausgaben der Anleger, wie sie beispielsweise bei einer Fremdfinanzierung entstehen können, in die Betrachtung einzubeziehen. Eine vorzeitige Veräußerung der Beteiligung vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinns kann zur Aberkennung der Gewinnerzielungsabsicht des Gesellschafters führen. Daher muss

jeder Anleger die Gewinnerzielungsabsicht auch auf seiner persönlichen Ebene prüfen bzw. von seinem steuerlichen Berater prüfen lassen.

3.2 Laufende Einkünfte, Verlustausgleich

Das dem Anleger zuzurechnende anteilige steuerliche Ergebnis richtet sich nach der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Ergebnisverteilung sowie den Sonderbetriebsausgaben des Anlegers. Nach dem Gesellschaftsvertrag sind die Anleger im Verhältnis ihrer gezeichneten Kommanditeinlagen (Kapitalkonto 1) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Um eine vermögens- und ergebnismäßige Gleichstellung aller während der Platzierungsphase der Gesellschaft zu unterschiedlichen Zeitpunkten beitretenden Anleger zu erreichen, wird von dieser Regelung wie folgt abgewichen: An den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnissen der Gesellschaft werden zunächst die später beitretenden Anleger in dem Umfang und so lange beteiligt, bis ihre Ergebnisbeteiligung insgesamt der Ergebnisbeteiligung der zum Zeitpunkt ihres Beitritts bereits beigetretenen Anleger entspricht und eine ergebnis- und vermögensmäßige Gleichstellung aller Anleger erreicht wurde (§ 12 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrags).

Auszahlungen aus der Investmentgesellschaft (Entnahmen) unterliegen grundsätzlich nicht der Besteuerung. Entnahmen, durch die ein negatives steuerliches Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht, können jedoch ggf. – sofern sie nicht zu einem Wiederaufleben der Haftung führen – dem Anleger als Gewinn zuzurechnen sein (§ 15a Abs. 3 EStG).

Die den Anlegern im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellungen zugewiesenen Einkünfte aus Gewerbebetrieb der Gesellschaft unterliegen der individuellen Steuerbelastung des jeweiligen Anlegers. Der Spitzensteuersatz in der Einkommensteuer beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 45 % für ein zu versteuerndes Einkommen von mehr als 277.826 EUR (Einzelveranlagung) oder 555.652 EUR (Zusammenveranlagung). Auf die Einkommensteuerschuld wird unter bestimmten Umständen im Fall sehr hoher Einkommen oberhalb der geltenden Freigrenze der Solidaritätszuschlag mit einem Satz von 5,5 % der festgesetzten Einkommensteuer erhoben.

Durch § 15b EStG ist die Abzugsmöglichkeit von steuerlichen Verlusten bei Steuerstundungsmodellen eingeschränkt. Ein Steuerstundungsmodell in diesem Sinne setzt voraus, dass innerhalb der Anfangsphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals 10 % übersteigt. Planungsgemäß erzielt die Investmentgesellschaft in der Anfangsphase keine steuerlichen Verluste, die 10 % des nach dem Fondskonzept aufzubringenden Kapitals übersteigen. Die Vorschrift des § 15b EStG ist konzeptionsgemäß somit nicht einschlägig.

Auch die Verlustausgleichsbeschränkungen des § 15a EStG sind bei planmäßigem Verlauf nicht einschlägig, da prognosegemäß in keinem Veranlagungszeitraum entsprechend hohe steuerliche Verluste erzielt werden. Sollten abweichend von der Planung nachhaltig Verluste entstehen (beispielsweise durch Leerstand), darf der einem Kommanditisten zuzurechnende Verlust nicht mit seinen anderen positiven Einkünften ausgeglichen oder nach § 10d EStG abgezogen werden, soweit ein negatives steuerliches Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht (§ 15a Abs. 1 EStG). In diesem Fall entstehen sog. verrechenbare Verluste, welche die Gewinne mindern, die dem Kommanditisten in späteren Wirtschaftsjahren aus seiner Beteiligung an der Kommanditgesellschaft zuzurechnen sind (§ 15a Abs. 2 EStG). Entnahmen, durch die ein negatives steuerliches Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht, können ggf. – sofern sie nicht zu einem Wiederaufleben der Haftung führen – dem Anleger als Gewinn zuzurechnen sein; auch in diesem Fall entstehen entsprechende verrechenbare Verluste (§ 15a Abs. 3 EStG).

3.3 Kirchensteuer

Auf eine nähere Darstellung der Kirchensteuer wird verzichtet, da es sich hierbei um individuelle Auswirkungen beim einzelnen Anleger handelt. Bei Kirchensteuerpflicht ist mit einer zusätzlichen kirchensteuerlichen Belastung von etwa 8 % bis 9 % der jeweils festgesetzten Einkommensteuer zu rechnen. Im Regelfall (Ausnahme: Bayern) ist jedoch eine Kappung vorgesehen.

3.4 Veräußerung der Immobilien, Veräußerung der Beteiligung

Die Veräußerung der Immobilien ist steuerpflichtig, da die Immobiliengesellschaft im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels tätig wird. Aufgrund der steuerlichen Transparenz der Gesellschaften im Rahmen der Gesellschaftsstruktur gilt auch die Veräußerung eines Anteils an einer Gesellschaft als anteilige Veräußerung der von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien.

Gewerblicher Grundstückshandel

Darüber hinaus kann eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft auf der Ebene des Anlegers einen gewerblichen Grundstückshandel begründen oder in einen solchen einbezogen werden. Aufgrund der Transparenz der Investmentgesellschaft und der Immobiliengesellschaften wird eine Veräußerung der Immobilien durch die Immobiliengesellschaften einer Veräußerung der dem Anleger anteilig zuzurechnenden Immobilien gleichgestellt. Dabei werden nach Auffassung der Finanzverwaltung jedoch nur die Verkäufe berücksichtigt, bei denen der Anleger zu mehr als 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert der ihm anteilig zuzurechnenden Immobilie oder der Verkehrswert der Beteiligung mehr als 250.000 EUR beträgt. Aufgrund der Mindestzeichnungssumme von 10.000 EUR

ist nicht damit zu rechnen, dass Anleger diese Grenzen generell überschreiten. Bei wesentlich höheren Beteiligungssummen kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgenannte Grenze überschritten wird. Sofern Anleger über die Beteiligung an der Gesellschaft hinaus weitere Anteile an Gesellschaften mit Grundvermögen halten oder Grundstücke besitzen, könnte die Beteiligung an der Investmentgesellschaft unter Umständen dazu führen, dass die Veräußerung eigener („privater“) Immobilien durch den Anleger als gewerblicher Grundstückshandel steuerpflichtig wird. Sofern Anleger über die Beteiligung an der Gesellschaft hinaus weitere Anteile an Gesellschaften mit Grundvermögen halten oder Grundstücke besitzen, sollte eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft daher mit dem persönlichen Steuerberater erörtert werden, um die Frage zu klären, ob durch die Beteiligung an der Investmentgesellschaft weitere Beteiligungs- oder Grundstücksveräußerungen des Anlegers steuerpflichtig werden.

Veräußerung der Beteiligung

Die Veräußerung des gesamten Mitunternehmeranteils gehört ebenfalls zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 EStG). Veräußerungsgewinn ist der Betrag, um den der Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten den Wert des Anteils am Betriebsvermögen (steuerliches Kapitalkonto des jeweiligen Gesellschafters) übersteigt (§ 16 Abs. 2 EStG). Zu beachten ist jedoch, dass die Realisierung von stillen Reserven, die aus Immobilien herrühren, welche zum Betriebsvermögen eines gewerblichen Grundstückshandels gehören, nach Auffassung der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung dem laufenden Gewinn gehört und nicht dem Veräußerungsgewinn zuzuordnen ist (BMF-Schreiben vom 26.03.2004, BStBl. I 2004, 434, Tz. 35; BFH-Urteil vom 14.12.2006, BStBl. II 2007, 777) und folglich nicht von der Tarifermäßigung für Veräußerungsgewinne umfasst ist.

Im Fall der Veräußerung oder des Ausscheidens hat der Anleger unter der weiteren Voraussetzung, dass er das 55. Lebensjahr vollendet hat oder im Sinne der sozialversicherungsrechtlichen Vorschriften dauernd berufsunfähig ist, einmalig die Möglichkeit, die Anwendung des Freibetrags nach § 16 Abs. 4 EStG zu beantragen. Danach würde der Veräußerungsgewinn nur herangezogen, soweit er den Betrag von 45.000 EUR übersteigt. Der Freibetrag reduziert sich allerdings um den Betrag, um den der Veräußerungsgewinn 136.000 EUR übersteigt. Er entfällt somit vollständig, wenn der Veräußerungsgewinn 181.000 EUR übersteigt. Daneben ist auf Antrag unter den vorbenannten Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 3 EStG die Besteuerung des Veräußerungsgewinns mit nur 56 % des durchschnittlichen Einkommensteuersatzes, aber mindestens 14 % möglich. Wurde diese Ermäßigung schon beansprucht oder liegen die Voraussetzungen nicht vor, ermittelt sich die Einkommensteuer nach § 34 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. Abs.

1 EStG („Fünftelregelung“), wonach Veräußerungsgewinne ebenfalls begünstigt sind.

Beendigung der Investmentgesellschaft

Die Beendigung der Investmentgesellschaft gilt als anteilige Veräußerung des durch die Investmentgesellschaft gehaltenen Betriebsvermögens. Daher gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend.

4. Umsatzsteuer

Die Vermietung von Gebäuden ist gemäß § 4 Nr. 12 UStG umsatzsteuerbefreit. Gemäß § 9 UStG kann die Immobiliengesellschaft jedoch zur Steuerpflicht optieren, soweit die Vermietung an andere Unternehmer erfolgt und diese das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Planungsgemäß wird aus Vereinfachungsgründen davon ausgegangen, dass die Vermietung zu 100 % an Privathaushalte und nicht an Unternehmer erfolgt. Soweit die Vermietung an Privathaushalte erfolgt, ist der Vorsteuerabzug nach § 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG ausgeschlossen. Im Rahmen der Kalkulation sind deshalb alle Kostenpositionen mit Umsatzsteuer dargestellt. Da das bloße Erwerben, Halten und ggf. Veräußern von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen keine unternehmerische Tätigkeit darstellt, ist die Investmentgesellschaft voraussichtlich nicht als Unternehmer im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG zu qualifizieren und daher ebenfalls nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Soweit Umsatzsteuer auf die im Investitionsplan der Investmentgesellschaft enthaltenen Gebühren anfällt, ist diese im Investitionsplan daher ebenfalls kostenerhöhend berücksichtigt.

Sollte eine Vermietung an Unternehmer erfolgen und diese das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, besteht für die Vermietung dieser Gewerbeeinheiten die Möglichkeit, zur Umsatzsteuerpflicht zu optieren. In diesem Fall können die der Immobiliengesellschaft in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge anteilig als Vorsteuer abgezogen werden. Im Fall des Wechsels der Verwendung oder im Fall des Verkaufs sind zuvor geltend gemachte Vorsteuerbeträge gegebenenfalls im Rahmen des § 15a UStG zu berichtigen bzw. führen bei erstmaliger Ausführung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze zu einer nachträglichen Vorsteuererstattung. Die Veräußerung der Immobilien ist gemäß § 4 Nr. 9a UStG ebenfalls umsatzsteuerfrei oder unterliegt im Rahmen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen nach § 1 Abs. 1a UStG nicht der Umsatzsteuer. Bei der Lieferung von Grundstücken kann im notariellen Kaufvertrag zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden. In diesem Fall schuldet der Leistungsempfänger nach § 13b Abs. 2 Nr. 3, Abs. 5 S. 1 UStG die Umsatzsteuer. Planungsgemäß wird davon ausgegangen, dass die Veräußerung der Immobilien nicht zu Umsatzsteuer führt und auch der Grundstückserwerb eine umsatzsteuerfreie Lieferung der Immobilien an die jeweilige Immobiliengesellschaft ist.

5. Grunderwerbsteuer

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 2 GrEStG unterliegt die Übertragung von im Inland gelegenen Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten der Grunderwerbsteuer. Die Höhe der Steuer bemisst sich grundsätzlich nach dem Wert der Gegenleistung, in der Regel dem Kaufpreis der Immobilie. Der Steuersatz beträgt zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes – je nach Bundesland – zwischen 3,5 % und 6,5 %.

Gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG können auch mittelbare und unmittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand an einer Personengesellschaft, die Immobilien im Inland hält, grunderwerbsteuerpflichtig sein. Eine steuerpflichtige Übertragung liegt vor, wenn sich innerhalb von 10 Jahren der Gesellschafterbestand durch Anteilsübertragungen oder die Aufnahme neuer Gesellschafter bei Kapitalerhöhungen um mindestens 90 % ändert. Ergänzend wird hierzu auf die Angaben zu den steuerlichen Risiken im Kapitel „Risikohinweise“ unter „Grunderwerbsteuerisiko“, Seite 61 hingewiesen.

6. Grundsteuer

Die Immobiliengesellschaften müssen für Immobilien grundsätzlich Grundsteuer entrichten. Die Höhe der Grundsteuer ist abhängig vom Einheitswert (ab dem 01.01.2025 vom Grundsteuerwert) der Grundstücke, der Art des Grundvermögens und dem jeweiligen Hebesatz – abhängig von der Gemeinde, in der das Grundstück liegt. Die Grundsteuer kann grundsätzlich auf die Mieter umgelegt werden. Sie ist daher planungsgemäß nicht als Ausgabe berücksichtigt. Die anteilig auf Leerstandsflächen entfallende Grundsteuer ist im kalkulierten Aufwand für Leerstandskosten enthalten. Zu möglichen negativen Konsequenzen aus der Änderung der Regelungen zur Grundsteuer und deren Anwendbarkeit ab dem 01.01.2025 wird auf die Angaben zu den steuerlichen Risiken im Kapitel „Risikohinweise“ Seite 63 hingewiesen.

7. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der unentgeltliche Übergang der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, sei es im Wege des Erwerbs von Todes wegen (Erbfall) oder durch Schenkung unter Lebenden, ist erbschaft- bzw. schenkungsteuerpflichtig. Die Bewertung des steuerpflichtigen Erwerbs richtet sich nach den allgemeinen Bewertungsvorschriften des Bewertungsgesetzes (BewG).

Für die Ermittlung des Wertes des Anteils an der Investmentgesellschaft ist der gemeine Wert des Anteils maßgebend. Es ist das anteilige Gesamthandsvermögen sowie ggf. das Sonderbetriebsvermögen des Anlegers zur Bewertung der Fondsanteile heranzuziehen. Die Immobilien sind im Rahmen der Ermittlung des anteiligen Werts des Betriebsvermögens mit dem Ertragswertverfahren nach

§§ 184 ff. BewG zu bewerten, wenn es sich um fremdvermietete Immobilien handelt. Die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswert ergibt den erbschaft- oder schenkungsteuerlichen Wert der Immobilie. Ein gegenüber der Bewertung nach dem Bewertungsgesetz geringerer gemeiner Wert (Verkehrswert) kann durch ein entsprechendes Grundstücksgutachten nachgewiesen werden. Dieser würde den anzusetzenden Wert des (mittelbaren) Gesellschaftsanteils an der Immobiliengesellschaft entsprechend mindern.

Direktkommanditisten sind am Vermögen der Gesellschaft entsprechend ihrer Beteiligungsquote beteiligt. Wird die Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft nicht direkt, sondern über einen Treuhänder gehalten, so ergeben sich hieraus grundsätzlich keine abweichenden erbschaft- bzw. schenkungsteuerlichen Auswirkungen. Die früher teilweise vertretene Auffassung der Finanzverwaltung, dass für die erbschaft- und schenkungsteuerliche Beurteilung der mit dem gemeinen Wert („Verkehrswert“) anzusetzende Herausgabeanspruch des Treugebers gegenüber dem Treuhänder maßgeblich sei, wurde mittlerweile aufgehoben. Z. B. ist im Erlass des Bayerischen Landesamtes für Steuern vom 14.01.2013 bestätigt, dass Gegenstand der Zuwendung nicht der Herausgabeanspruch gegen den Treuhänder ist, sondern die Gesellschaftsbeteiligung unmittelbar. Somit gelten auch für treuhänderisch gehaltene Beteiligungen die vorgenannten Grundsätze des Bewertungsverfahrens.

Das Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz sieht für Ehegatten und eingetragene Lebenspartner einen Freibetrag in Höhe von 500.000 EUR und für Kinder einen Freibetrag in Höhe von 400.000 EUR vor. Für die übrigen Angehörigen der Steuerklassen I (z. B. Eltern des Erblassers bei Erwerben von Todes wegen), II (z. B. Geschwister) und III (übrige Erwerber) existieren persönliche Freibeträge geringeren Umfangs. Die Höhe der Steuer auf den nach Berücksichtigung der Freibeträge verbleibenden Wert des steuerpflichtigen Erwerbs richtet sich nach Steuersätzen zwischen 7 % und bis zu 50 %. Die Höhe des Steuersatzes hängt ebenfalls von der Steuerklasse ab und ist grundsätzlich geringer, je näher der Verwandtschaftsgrad und je niedriger der Wert des übertragenen Vermögens ist.

§ 35b EStG – Steuerermäßigung bei Belastung mit Erbschaftsteuer

Gemäß § 35b EStG verringert sich bei Erbfällen ggf. eine Doppelbelastung mit Erbschaft- und Einkommensteuer innerhalb von fünf Jahren, beschränkt auf Fälle, in denen beim Erben Einkünfte tatsächlich mit Einkommensteuer belastet werden, die zuvor als Vermögen oder Bestandteil von Vermögen bereits der Erbschaftsteuer unterlagen.

18 Vertragliche Grundlagen

Im Folgenden wird die Komplementärin der Investmentgesellschaft näher erläutert sowie über die wesentlichen vertraglichen Grundlagen des Beteiligungsangebotes informiert.

Komplementärin der Investmentgesellschaft

Persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft ist die ICD 14 GmbH mit Sitz in 68163 Mannheim, Harrlachweg 1, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 752416. Die Gesellschaft wurde am 01.08.2024 gegründet. Datum der ersten Eintragung ist der 23.10.2024. Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Zeit gegründet.

Das Stammkapital der Komplementärin beträgt 25.000 EUR. Hiervon übernimmt die Gesellschafterin Primus Valor AG einen Geschäftsanteil in Höhe von 25.000 EUR, der sofort in Höhe von 50 % eingezahlt wurde. Der Restbetrag ist auf Anforderung der Geschäftsführung der Komplementärin nach entsprechendem Beschluss ihrer Gesellschafterversammlung einzuzahlen.

Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung als persönlich haftende Gesellschafterin an inländischen geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF), deren Gesellschaftszweck ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgestellten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger nach den §§ 261 bis 272 KAGB ist, insbesondere der Erwerb, die Entwicklung, die Vermietung, die Verwaltung, die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und Beteiligungen. Geschäfte gemäß § 34c Gewerbeordnung werden nicht betrieben.

Alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer der Komplementärin sind Herr Marc Bartels sowie Herr Sascha Müller, jeweils geschäftsansässig Harrlachweg 1 in 68163 Mannheim. Eine besondere Aufteilung ihrer Funktionen hat nicht stattgefunden. Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Prokurist der ICD 14 GmbH ist Herr Ingo Kroiß. Die Gesellschafter unterliegen nicht einem Wettbewerbsverbot im Sinne von §§ 117, 118 HGB.

Die Komplementärin ist weder berechtigt noch verpflichtet, eine Kapitaleinlage in die Investmentgesellschaft zu leisten. Sie hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

Vertrag über die externe Verwaltung

Zwischen der Investmentgesellschaft und der ALPHA ORDINATUM GmbH wurde ein „Vertrag über die externe Verwaltung“ abgeschlossen, nach dem die Investmentgesellschaft die ALPHA ORDINATUM GmbH (nachfolgend „AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 KAGB bestellt. Die Investmentgesellschaft wird während der Dauer der Bestellung keine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen oder sich intern verwalten. Nähere Informationen zur AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft siehe Kapitel 04 „Angaben zur AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Seite 14 ff.

Leistungsumfang

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Die Portfolioverwaltung umfasst dabei unter anderem die Entscheidung über den An- und Verkauf von Vermögensgegenständen, die Bewirtschaftung dieser, die Finanzierungsvermittlung, die Kontrolle der Hausverwaltungen, die Kontrolle und Überwachung des Portfolios. Durch das Risikomanagement gewährleistet die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Feststellung, Bewertung und Steuerung der wesentlichen Risiken der Investmentgesellschaft. Durch das Liquiditätsmanagement wird die Überwachung und Steuerung von Liquiditätsrisiken der Investmentgesellschaft sichergestellt, wozu auch sog. Stresstests gehören. Darüber hinaus ist sie für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere das KAGB, das Wertpapierhandelsgesetz, das Kreditwesengesetz und das Geldwäschegesetz, jeweils soweit anwendbar) sowie behördliche Anordnungen (insbesondere Anordnungen der BaFin) einhalten. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, die Erfüllung dieser Pflichten durch regelmäßige und bei Auffälligkeiten Ad-hoc-Kontrollen zu überwachen.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, sich bei der Ausführung ihrer Aufgaben Dritter zu bedienen.

Rechte und Pflichten der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft (vertreten durch ihre Komplementärin) wird über das Kommanditanlagevermögen nicht verfügen und keine diesbezüglichen Verpflichtungen für die Investmentgesellschaft ohne Zustimmung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft begründen. Sie erteilt der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft umfänglich Vollmacht für deren vertraglich vereinbarte Leistungen. Sie hat ferner Mitteilungspflichten gegenüber der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (beispielsweise in Bezug auf Änderungen der Geschäftsführung, des Gesellschaftsvertrages und/oder der Anlagebedingungen, des Investitions- und Finanzplanes, des Treuhand- und Verwaltungsvertrages, Kreditaufnahmen, Vollplatzierung, Rückabwicklung, Beitritt von Gesellschaftern gemäß § 3 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages, Rechtsgeschäfte gemäß § 6 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages, Ausschluss von Gesellschaftern, Liquidation, Rechnungslegungsunterlagen).

Auslagerungen bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat bzw. plant, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestimmte Aufgaben auf Dienstleister zu übertragen. Dies betrifft unter anderem die Bereiche der IT, der Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten, der Erstellung des Jahresabschlusses, der Internen Revision sowie der Hausverwaltung.

• IT-Dienstleistungen

Die Bereitstellung und Unterhaltung von Software und Hardware zum Betrieb des EDV-Netzwerkes und der Datenverarbeitungs-Bürokommunikation wird durch die net-solution GmbH wahrgenommen.

• Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten

Die Gesellschaft Security Assist GmbH wurde mit der Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten beauftragt.

• Jahresabschlusserstellung

Mit der Erstellung des Jahresabschlusses wird die KVG einen geeigneten Dienstleister beauftragen. Die Kosten der Jahresabschlusserstellung sind nicht in der Vergütung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft enthalten, sind aber in der Kalkulation der Investmentgesellschaft mit marktüblichen Vergütungen berücksichtigt.

• Verwalterverträge

Für jedes Anlageobjekt sollen Dienstleister mit der Miet- und Hausverwaltung, der technischen Immobilienbetreuung und der Baubetreuung beauftragt werden. Die Planung sieht vor, dass diese Leistungen unter anderem durch die Custodus Objektmanagement GmbH erbracht werden. Ebenfalls ist eine Auslagerung an ein Tochterunternehmen dieser Gesellschaft oder an dritte Unter-

nehmen möglich. Die Kosten der Verwalterverträge sind nicht in der Vergütung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft enthalten, sind aber in der Kalkulation der Investmentgesellschaft mit marktüblichen Vergütungen berücksichtigt.

• Interne Revision

Die Interne Revision der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes durch die ABRT Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgeführt.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft behält sich vor, weitere Auslagerungen zu tätigen oder Auslagerungen zu beenden. Sie ist jederzeit berechtigt, den vorgenannten Unternehmen in Bezug auf die ausgelagerten Aufgaben Weisungen zu erteilen. Sie kann ihnen auch kündigen und die entsprechenden Aufgaben auf Dritte auslagern oder selbst erledigen.

Vergütung

Für die Auflegung des Prospektes und der im Rahmen der Prospektierung zusammenhängenden Dienstleistungen erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2,00 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,40 % p.a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 175.000 EUR p. a. pro rata temporis bis zum 31.12.2026 gelten soll. 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 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Die vorgenannte Vergütung beinhaltet die Kosten für die Buchhaltung der Investmentgesellschaft sowie der Immobiliengesellschaften. Sie kann Transaktionsgebühren, soweit sie ihr direkt zustehen, gemäß den Anlagebedingungen erheben, sodass sie eine Ankaufsvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence in Höhe von 2,00 % sowie eine Vergütung für die Finanzierungsvermittlung in Höhe von bis zu 1,33 % jeweils bezogen auf den Kaufpreis zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen berechnen kann.

Weiterhin kann die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Verkaufsvergütung in Höhe von 1,00 % bezogen auf den Verkaufspreis erheben. Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Transaktionsgebühren richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Anlagebedingungen.

Die KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 40 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6,00 % nach IRR übersteigt (absolut positive Anteilsentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Die vorgenannten Vergütungen berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze kann eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze erfolgen.

Haftung

Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet weder für das Erreichen eines wirtschaftlichen Erfolgs noch eines bestimmten steuerlichen Ziels der Investmentgesellschaft. Sie haftet nicht für die Verwahrstelle, für passive Grenzverletzungen und für sonstige Dritte. Ein Verschulden von durch sie im Sinne des KAGB beauftragte Auslagerungsunternehmen hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft jedoch in gleichem Umfang zu vertreten wie eigenes Verschulden.

Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Die ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen.

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere bei Vertragsverstößen, Insolvenzverfahren, Beendigung oder Aufhebung des Vertrages durch die BaFin, Einstellen der Hauptgeschäftstätigkeit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Bestellung eines Verwalters auf Anordnung der BaFin bzw. Maßnahmen der BaFin bei Gefahr (§ 42 KAGB), Änderung der Anlagebedingungen, die in den Systemen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht mit angemessenem Aufwand abgebildet werden können, oder Entzug ihrer Erlaubnis vor. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung des Verwaltungsrechts durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft in Bezug auf eine Investmentgesellschaft ist § 154 Abs. 1 KAGB (Verwaltung und Anlage durch externe Kapitalverwaltungsgesellschaft) zu beachten.

Gerichtsstand

Der Vertrag unterliegt deutschem Recht. Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder in Verbindung mit dem Vertrag ist Mannheim vereinbart.

Verwahrstelle

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat mit der Donner & Reuschel AG einen Verwahrstellenvertrag geschlossen. Nähere Informationen zur Donner & Reuschel AG siehe Kapitel 06 „Angaben zur Verwahrstelle“, Seite 20-21.

Der Verwahrstellenvertrag ist im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften des KAGB, den entsprechenden EU-Verordnungen und Richtlinien sowie allen weiteren für die Ausübung der Verwahrstellenfunktion einschlägigen Gesetzen, Durchführungsbestimmungen und Verlautbarungen zur Verwaltungspraxis der zuständigen Aufsichtsbehörden geschlossen. Die Beauftragung der Verwahrstelle steht unter dem Vorbehalt, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Beauftragung der Verwahrstelle genehmigt.

Leistungsumfang

Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände nach den gesetzlichen Vorgaben sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.

Vergütung

Für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erhält die Verwahrstelle eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,06 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals, mindestens jedoch 41.650 EUR pro Jahr, inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Sämtliche Zahlungen sind nach ordnungsgemäßer Rechnungsstellung durch die Verwahrstelle innerhalb der vertraglich festgelegten Fristen zur Zahlung fällig.

Haftung

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich, soweit nichts anderes vereinbart ist, nach den gesetzlichen Vorschriften und bleibt von einer etwaigen Übertragung ihrer Verwahrfunktion unberührt, es sei denn, sie hat sich nach den gesetzlichen Bestimmungen von der Haftung befreit. Die Verwahrstelle haftet für das Abhandenkommen eines ver-

wahrten Finanzinstruments durch die Verwahrstelle (oder ggf. durch einen Unterverwahrer), es sei denn, die Verwahrstelle kann nachweisen, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller rechtlich erforderlichen, umfassenden sowie angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren.

Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Parteien sind berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von zwölf Monaten zum Monatsende zu kündigen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die zuständige Aufsichtsbehörde der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Wechsel der Verwahrstelle auferlegt.

Gerichtsstand

Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

Technische Ankaufsprüfung

Die Investmentgesellschaft oder ihre jeweilige Immobiliengesellschaft plant mit einem Dienstleister, entweder der Invest & Asset GmbH, Hallerstr. 189, 74564 Crailsheim, eingetragen im Handelsregister Ulm unter HRB 725528, oder - im eigenen Ermessen und mit gleichem Leistungsumfang - mit einer anderen Gesellschaft einen Vertrag über die technische Ankaufsprüfung (Due Diligence) abzuschließen.

Leistungsumfang

Der Dienstleister soll transaktionsbezogen die durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Ankauf identifizierten Objekte einer technischen Due Diligence unterziehen. Die technische Due Diligence umfasst dabei vielerlei Aspekte von der Bausubstanz über die Gebäudetechnik und erforderliche Instandhaltung/-setzung bis hin zu einer Flächen-Plausibilisierung sowohl des Gemeinschafts- als auch des Sondereigentums.

Vergütung

Der Dienstleister erhält für seine durchgeführten Tätigkeiten zur technischen Ankaufsprüfung pro Transaktion insgesamt 2,19 % des Immobilienkaufpreises zuzüglich des mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft vereinbarten initialen Sanierungs-, Bau- und Umbauaufwandes. Die Vergütung wird nur für solche Objekte gezahlt, die auch tatsächlich durch die Investmentgesellschaft bzw. durch eine ihrer Immobiliengesellschaften erworben werden. Auf diese Vergütungen können anteilige Vorschüsse geleistet werden. Die vorgenannten Vergütungen beinhalten die gesetzliche Umsatzsteuer.

Haftung

Der Dienstleister haftet bei Verletzung seiner vertraglichen Pflichten für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Der Dienstleister haftet auch für Auswahl, Handlungen und Unterlassungen vom Dienstleister eingesetzter Erfüllungsgehilfen und sonstiger vom Dienstleister beauftragter Dritter. Der Dienstleister haftet nicht, soweit ein Schaden oder ein Verlust durch eine Handlung oder ein Unterlassen des Dienstleisters entsteht, welches auf der Ausführung einer Weisung der Geschäftsführung bzw. der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beruht.

Zu möglichen Interessenkonflikten siehe Kapitel 16, „Risikohinweise“, Seite 56-57.

Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag endet automatisch mit Auflösung der Investmentgesellschaft. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Gerichtsstand

Der Vertrag unterliegt deutschem Recht. Als Gerichtsstand ist Mannheim vereinbart.

Ankaufsmaklervertrag

Die Investmentgesellschaft oder ihre jeweilige Immobiliengesellschaft kann für den Ankauf der Anlageobjekte mit Dritten, mit einer Gesellschaft der Primus Valor-Gruppe oder mit einem mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verbundenem Unternehmen Maklerverträge abschließen. Im Rahmen der Kalkulation der Investmentgesellschaft wurde für den jeweiligen Ankauf eine Vergütung in Höhe von 3,57 % inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer bezogen auf den Kaufpreis kalkuliert. Diese Vergütung kann in Einzelfällen höher oder niedriger ausfallen. Sofern die Beauftragung einer Gesellschaft der Primus Valor-Gruppe erfolgen sollte, wird die Beauftragung zu marktüblichen Bedingungen und zu einer Vergütung in Höhe von bis zu 3,57 % inklusive Umsatzsteuer bezogen auf den Kaufpreis erfolgen.

Eigenkapitalvermittlung

Zwischen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Primus Valor Konzeptions GmbH (im Folgenden „Primus Valor Konzeption“, zusammen auch „die Vertragsparteien“), mit Sitz Harrlachweg 1 in 68163 Mannheim, eingetragen im Handelsregister Mannheim unter HRB 703218, wird ein Eigenkapitalvermittlungsvertrag abgeschlossen. Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Sascha Müller, Crailsheim und Herr Gordon Grundler, geschäftsansässig in Mannheim. Alleingesellschafterin ist die Primus Valor AG.

Leistungsumfang

Primus Valor Konzeption wird mit dem Vertrieb, der Koordination und dem Controlling des Vertriebs sowie der Vermittlung der Umsätze von Anteilen (Kommanditein-

lagen) an der Investmentgesellschaft nach Maßgabe des Verkaufsprospektes der Investmentgesellschaft innerhalb der Bundesrepublik Deutschland beauftragt. Sie wird produktbegleitende Marketingaktionen durchführen und die Vermögensanlage aktiv am Markt bewerben. Primus Valor Konzeption ist berechtigt, zur Erfüllung ihrer Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung Dritte mit der Vermittlung zu beauftragen, vorausgesetzt, dass sie diese auf die Einhaltung der vertraglich geregelten Vereinbarung verpflichtet. Primus Valor Konzeption kontrolliert und überwacht die Tätigkeit der Vertriebspartner (inkl. Sicherstellung der Einhaltung der Anforderungen des Geldwäschegesetzes, „GwG“). Primus Valor Konzeption wird dafür Sorge tragen, dass die Kontrollrechte der Geschäftsleitung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie ihres Abschlussprüfers und die Prüfungs- und Kontrollrechte der BaFin unberührt bleiben.

Vergütung

Für ihre Tätigkeiten erhält die Primus Valor Konzeptions GmbH eine einmalige Vergütung in Höhe von 9,5 % des von den Anlegern eingeworbenen Zeichnungskapitals (exkl. des von der Treuhandkommanditistin übernommenen Kapitals) zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 3 %. Die vorgenannte Vergütung beinhaltet eine etwaig anfallende gesetzliche Umsatzsteuer. Der Anspruch auf die Vergütung entsteht erfolgsorientiert anteilig bezogen auf das eingeworbene Beteiligungskapital, sobald der Anleger der Investmentgesellschaft beigetreten ist und der Beteiligungsbetrag sowie der Ausgabeaufschlag auf die gesamte Zeichnungssumme eingezahlt wurde und die Widerrufsfrist abgelaufen ist. Die Vergütung wird zum Zeitpunkt des Entstehens des Anspruchs innerhalb von 10 Bankarbeitstagen zur Zahlung fällig.

Haftung

Die Vertragsparteien haften einander nach den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften.

Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag endet zum Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Investmentgesellschaft. Eine Kündigung des Vertrages bis zum Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Gesellschaft in Höhe des einzuwerbenden Zeichnungskapitals ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

Gerichtsstand

Es gilt deutsches Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Mannheim.

Zu möglichen Interessenkonflikten siehe Kapitel 16, „Risikohinweise“, Seite 56-57.

Platzierungsgarantie

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat eine „Vereinbarung über die Platzierungsgarantie“ mit der Primus Valor AG (nachfolgend auch „Garantin“ genannt), mit Sitz Harrlachweg 1 in 68163 Mannheim, eingetragen im Handelsregister Mannheim unter HRB 703215, abgeschlossen. Die Primus Valor AG wurde am 13.09.2007 gegründet (Datum der ersten Eintragung ist 06.11.2007). Ihr Grundkapital beträgt 50.000 EUR. Aktionäre der Gesellschaft sind Herr Stephan Huß, Crailsheim (40 %) und die Theta Omni Holding GmbH (60 %), deren Alleingesellschafter Herr Gordon Grundler ist, geschäftsansässig in Mannheim. In den Vorstand berufen sind ebenfalls Herr Gordon Grundler und Herr Stephan Huß.

Leistungsumfang

Für den Fall, dass bis zum 31.12.2025 neben dem bereits gezeichneten Kommanditanteil von 1.000 EUR weitere Kommanditbeteiligungen an der Investmentgesellschaft in der Gesamthöhe von weniger als 8.000.000 EUR rechtswirksam gezeichnet sein sollten (im Folgenden „Garantiefall“ genannt), übernimmt die Garantin hiermit unwiderruflich am 01.01.2026 die ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe des an der Summe von 8.000.000 EUR fehlenden Betrages (im Folgenden „Fehlbetrag“ genannt) zuzüglich Ausgabeaufschlag. Mit einer Einlage in Höhe des Fehlbetrages tritt die Garantin zum 01.01.2026 der Investmentgesellschaft als Kommanditistin bei bzw. erhöht eine bereits bestehende Beteiligung als Kommanditistin um diesen Betrag, ohne dass es einer weiteren Willenserklärung bedarf. Die Garantin ist berechtigt, an ihrer Stelle Dritte zu benennen, die neben ihr oder allein mit einer Kommanditeinlage von bis zu 8.000.000 EUR der Investmentgesellschaft unter der Bedingung des Eintritts des Garantiefalles beitreten. Die Benennungserklärung bedarf der Schriftform und muss zusammen mit der korrespondierenden schriftlichen Beitrittserklärung des oder der Dritten bis spätestens zum 31.12.2025 der Investmentgesellschaft vorliegen.

Vergütung

Für die Abgabe der Platzierungsgarantie erhält die Garantin eine Vergütung von 0,4 % des Kommanditkapitals, somit 160.000 EUR inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Vergütung ist fällig, nachdem die Anteile der Investmentgesellschaft seitens der BaFin zum Vertrieb zugelassen wurden und es die Liquiditätssituation der Investmentgesellschaft zulässt.

Haftung

Die Haftung der Primus Valor AG regelt sich nach den gesetzlichen Grundsätzen.

Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag kann von jeder der Parteien nur aus wichtigem Grund schriftlich gekündigt werden. Der Vertrag endet automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Vollplatzierung der Investmentgesellschaft.

Gerichtsstand

Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand ist Mannheim.

Zu möglichen Interessenkonflikten siehe Kapitel 16, „Risikohinweise“, Seite 56-57.

Marketing

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird mit einem Dienstleister einen Marketingvertrag abschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Dienstleister auch aus der Primus Valor-Gruppe stammen kann.

Leistungsumfang

Aus diesem Vertrag verpflichtet sich der Dienstleister, das Marketing für den Vertrieb zu übernehmen. Der Vertrag beinhaltet unter anderem vertriebsvorbereitende Maßnahmen, Erstellung von Konkurrenz- und Wettbewerbsanalysen, Durchführung von Schulungsmaßnahmen und Kundenveranstaltungen, Übernahme logistischer Dienstleistungen (z. B. Prospektversand), die Erstellung und Herstellung von Werbematerialien sowie die Beantwortung von Vertriebsanfragen.

Vergütung

Der Dienstleister erhält eine Vergütung in Höhe von 1 % des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Anspruch auf Zahlung der Vergütung entsteht und wird fällig, soweit die Liquiditätssituation der Investmentgesellschaft dies zulässt.

Haftung

Die Haftung des Dienstleisters bleibt für alle Fälle leichter Fahrlässigkeit auf einen Höchstbetrag von 3.000.000 EUR beschränkt. Davon unberührt bleibt eine weitergehende Haftung wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit sowie einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

Vertragsdauer

Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Platzierungsfrist der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche des Dienstleisters. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Zu möglichen Interessenkonflikten siehe Kapitel 16, „Risikohinweise“, Seite 56-57.

Vertrag zur Realisierung und Verwertung der Anlageobjekte

Die Investmentgesellschaft oder ihre jeweilige Immobilien-gesellschaft kann einen Dienstleister mit der Beratung und Organisation zur Realisierung und Verwertung der Anlageobjekte beauftragen. Dabei sollen Verwertungskonzepte erstellt, verkaufsvorbereitende Maßnahmen entwickelt und durchgeführt werden sowie unterstützende Tätigkeiten bei der Übergabe des jeweiligen Anlageobjektes an die Käufer sowie deren Betreuung erfolgen. Der Dienstleister soll hierfür eine Vergütung in Höhe von bis zu 1,19 % inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer bezogen auf den Verkaufspreis erhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass der Dienstleister auch aus der Primus Valor-Gruppe stammen oder mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gesellschaftsrechtlich verbunden sein kann. Daneben können mit Dritten derartige Verträge für die einzelnen Anlageobjekte geschlossen werden.

19 Berichte und Prüfer

Für die Investmentgesellschaft ist innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres ein Jahresbericht (im Wesentlichen bestehend aus Jahresabschluss und Lagebericht) für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß den für die Investmentgesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben aufzustellen. Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft ist das Kalenderjahr. Die jeweiligen Jahresberichte sind bei der ALPHA ORDINATUM GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, erhältlich und werden unter www.alpha-ordinatum.de veröffentlicht und als PDF-Download zur Verfügung gestellt. Die Jahresberichte erscheinen jeweils innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen und im Gesellschaftsvertrag (§ 10) festgelegten Fristen.

Es wurde noch kein Abschlussprüfer zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes mit der Prüfung des Jahresabschlusses beauftragt. Hierfür wird eine in Deutschland ansässige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt. Die Pflichten des Abschlussprüfers ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften. Des Weiteren sind die Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung des Abschlussprüfers zu beachten, die in den Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) festgelegt sind. Für die Geschäftsjahre der Platzierungsfrist ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ermächtigt, den Abschlussprüfer zu bestellen.

Für die von ihr verwaltete Investmentgesellschaft wird die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Anlegern im Geltungsbereich dieses Gesetzes regelmäßig Folgendes offenlegen:

- den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten
- jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement des AIF
- das aktuelle Risikoprofil des AIF und die von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme
- alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem sie für Rechnung des AIF Leverage einsetzen kann, sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden
- die Gesamthöhe des Leverage des betreffenden AIF

Die vorgenannten Informationen werden den Anlegern der Investmentgesellschaft jeweils im Jahresbericht offengelegt, der an den vorgenannten Stellen erhältlich ist.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft informiert die Anleger zusätzlich unverzüglich durch Veröffentlichung unter www.alpha-ordinatum.de über die Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

20 Geschäftsjahr und Auflösung der Investmentgesellschaft

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr und beginnt am 01.01. und endet am 31.12. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, das am 31.12.2024 endet.

Dauer der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft ist entsprechend ihrem Gesellschaftsvertrag bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist befristet. Dies bedeutet, dass im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2025 die Gesellschaft bis zum 31.12.2033, im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2026 die Gesellschaft bis zum 31.12.2034 befristet ist. Die Gesellschafter beschließen über Verlängerungen um maximal drei Jahre oder eine Auflösung.

Voraussetzungen für die Auflösung des Investmentvermögens

Die Voraussetzungen für die Auflösung des Investmentvermögens ergeben sich aus § 23 des Gesellschaftsvertrages. Demnach tritt die Investmentgesellschaft in Liquidation, wenn die Gesellschafterversammlung die Auflösung beschließt oder zum Ende des Geschäftsjahres in dem alle Anlageobjekte der Investmentgesellschaft veräußert und dem Käufer übergeben worden sind oder durch den Eintritt der Befristung der Investmentgesellschaft. Im Falle der Liquidation der Investmentgesellschaft ist die Komplementärin alleinige Liquidatorin. Für die Abwicklung gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages dann sinngemäß. Nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft wird das nach Liquidation verbleibende Vermögen im Verhältnis der Beteiligungshöhen an die Anleger ausbezahlt.

Auflösung der Investmentgesellschaft

Sofern die Investmentgesellschaft nicht durch Eintritt der Befristung oder durch Veräußerung und Übergabe der Anlageobjekte an den Käufer übergeben worden ist, können die Anleger im Rahmen einer Gesellschafterversammlung über eine Auflösung der Investmentgesellschaft (§ 7 lit. h) des Gesellschaftsvertrages) beschließen. Der Beschluss über die Auflösung bedarf einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen.

Liquidation

Im Rahmen der Liquidation der Investmentgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Investmentgesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Investmentgesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

21 Angaben zum Fernabsatz bzw. zu außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen/ Widerrufsrecht

Verbraucherinformationen

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

Informationen zur Investmentgesellschaft und zu anderen mit dem Verbraucher in Kontakt tretenden gewerblich tätigen Personen:

AIF-Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Sitz: Mannheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim (HRA 712215)

Ladungsfähige Anschrift:
Harrlachweg 1, 68163 Mannheim

Hauptgeschäftstätigkeit:

Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den § 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener, noch nicht bestimmter Immobilien und Grundstücke sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und die Beteiligung an Kommanditgesellschaften, die ihrerseits unmittelbar eine Immobilie oder Grundstück erwerben, verpachten, vermieten, entwickeln und veräußern.

Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt am Main
Internetseite: www.bafin.de

Die AIF-Investmentgesellschaft wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin vertreten.

Persönlich haftende Gesellschafterin der Investment KG (Komplementärin) ICD 14 GmbH

Sitz: Mannheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim (HRB 752416)

Gesetzliche Vertreter: Marc Bartels, Sascha Müller

Ladungsfähige Anschrift:
Harrlachweg 1, 68163 Mannheim

Hauptgeschäftstätigkeit:

Übernahme der persönlichen Haftung bei der Investmentgesellschaft sowie den Immobiliengesellschaften der Investmentgesellschaft.

Treuhandkommanditistin Officium Treuhand GmbH

Sitz: Mannheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim (HRB 714603)

Gesetzliche Vertreterin: Stefanie Böhle

Ladungsfähige Anschrift:
Harrlachweg 1, 68163 Mannheim

Hauptgeschäftstätigkeit:

Treuhandverwaltung von Kommanditanteilen sowie Ausübung aller in Zusammenhang mit der Treuhänder-Funktion stehenden Aufgaben nach Maßgabe des Treuhandvertrages.

AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ALPHA ORDINATUM GmbH

Sitz: Mannheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim (HRB 724829)

Gesetzliche Vertreter: Gordon Grundler, Dr. Thomas Peters, Marc Bartels

Ladungsfähige Anschrift:
Harrlachweg 1, 68163 Mannheim

21 • Angaben zum Fernabsatz bzw. zu außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen/
Widerrufsrecht

Hauptgeschäftstätigkeit:

Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung) und Übernahme des Risikomanagements für die Investmentgesellschaft sowie Erledigung der administrativen Tätigkeiten der Investmentgesellschaft; darüber hinaus rechtliche und steuerliche Konzeption der Investmentgesellschaft.

Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt am Main
Internetseite: www.bafin.de

**Informationen zur Identität von Anlageberatern/
Vermittlern als andere gewerblich tätige Personen**

Die Sparkasse/Bank bzw. der Anlageberater/Vermittler, über die/den der Anleger die Verkaufsunterlagen, die Beitrittserklärung und die Widerrufsbelehrung erhält, wird dem Anleger gegenüber als Anlageberater/Vermittler tätig.

Die ladungsfähige Anschrift der vorgenannten Personen ergibt sich aus den von der Sparkasse/Bank oder den sonstigen Anlageberatern/Vermittlern dem Anleger zugesandten oder überlassenen Unterlagen.

Von der Investmentgesellschaft mit der Vermittlung des Eigenkapitals betraut ist die

Primus Valor Konzeptions GmbH

Harrlachweg 1
68163 Mannheim

Telefon: 06 21 - 49 09 66 0
Fax: 06 21 - 49 09 66 60 0
E-Mail: info@primusvalor.de

**Wesentliche Merkmale der Finanzdienstleistung sowie
Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt**

Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsangebots ist die mittelbare Beteiligung des Anlegers über die Treuhandkommanditistin als Treugeber an der Investmentgesellschaft nach Maßgabe des Treuhandvertrages, der Beitrittserklärung, des Gesellschaftsvertrags sowie der Anlagebedingungen der AIF-Investmentgesellschaft. Der Anleger ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages in Abhängigkeit der von ihm geleisteten Einlage am wirtschaftlichen Ergebnis der AIF-Investmentgesellschaft beteiligt. Um der AIF-Investmentgesellschaft beizutreten sowie die mit der Beteiligung verbundenen Rechtsgeschäfte abzuschließen, hat der Anleger eine vollständig ausgefüllte Beitrittserklärung über seinen Anlageberater/Vermittler oder direkt bei der Treuhandkommanditistin einzureichen. Die Beitrittserklärung stellt ein rechtsverbindliches Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrages zwischen dem Anleger als Treugeber und der Treuhandkommanditis-

tin als Treuhänderin nach Maßgabe der Beitrittserklärung dar. Die Annahme des Angebots zum Abschluss des Treuhandvertrages erfolgt durch die Treuhandkommanditistin. Der Vertrag kommt durch diese Annahme zustande. Des Zugangs der Annahmeerklärung der Treuhandkommanditistin beim Anleger bedarf es für die Wirksamkeit des Vertragsabschlusses nicht.

**Dauer der AIF-Investmentgesellschaft/
Laufzeit des Treuhandvertrages/Kündigung**

Die AIF-Investmentgesellschaft ist nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist befristet. Dies bedeutet, dass im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2025 die Gesellschaft bis zum 31.12.2033, im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2026 die Gesellschaft bis zum 31.12.2034 befristet ist. Sie wird spätestens nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen etwas anderes. Eine Verlängerung der Laufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu drei Jahre beschlossen werden. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist ausgeschlossen. Das Recht zu einer außerordentlichen Kündigung bleibt von diesem Ausschluss unberührt. Vertragsstrafen sind nicht vereinbart.

Den Treuhandvertrag kann der Anleger mit einer Frist von drei Monaten jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres durch schriftliche Erklärung gegenüber der Treuhänderin kündigen. Die Kündigung wird erst mit Überlassen einer für die Umschreibung erforderlichen, notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht wirksam, die den Anforderungen von § 9 Ziffer 1 des Treuhandvertrages (Seite 111) entsprechen muss.

**Gesamtpreis, Beteiligungsbetrag, Zahlung
und Vertragserfüllung**

Der Mindestbeteiligungsbetrag jedes künftig beitretenden Anlegers beträgt 10.000 EUR; höhere Beteiligungsbeträge sollen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein; die Anleger haben den Nominalbetrag der übernommenen Pflichteinlage (gezeichneter Beteiligungsbetrag) zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 3 % des gezeichneten Beteiligungsbetrags als Erwerbspreis (Ausgabepreis) nach Mitteilung der Annahme der Beitrittserklärung und Aufforderung zur Zahlung durch die Treuhänderin auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Investmentgesellschaft zu zahlen. Die KVG ist berechtigt, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Bei nicht fristgerechter Zahlung besteht die Möglichkeit, den Anleger ganz oder teilweise aus der Investmentgesellschaft auszuschließen. Weitere Einzelheiten zu den Vertragsverhältnissen ergeben sich aus dem Treuhand- sowie aus dem Gesellschaftsvertrag.

Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten, zusätzliche Telekommunikationskosten

Als weitere Kosten fallen Gebühren und Auslagen für eine notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht an, sofern eine unmittelbare Beteiligung als Direktkommanditist gewählt wird. Darüber hinaus trägt der Anleger die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten der Handelsregisteranmeldung und -eintragung. Im Falle der Übertragung oder Kündigung der Beteiligung können ebenfalls Kosten anfallen.

Weiterhin trägt der Anleger seine eigenen Kosten, die ihm mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung von Anteilen an der AIF-Investmentgesellschaft entstehen.

Generell sind vom Anleger persönlich veranlasste Kosten wie Telefon, Porto, Bankgebühren, Steuerberatungskosten, aufgrund von Teilnahmen an Gesellschafterversammlungen oder Kosten für eine selbst veranlasste Vertretung im Zusammenhang mit der AIF-Investmentgesellschaft selbst zu tragen.

Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Prospekt, insbesondere im Kapitel 17 „Kurzangaben zu Steuervorschriften“, Seite 64 ff. verwiesen.

Spezielle Risiken/Leistungsvorbehalte/ Einlagensicherung

Nach Annahme des Beitrittsangebotes ergeben sich keine Leistungsvorbehalte. Eine Beteiligung ist nach der vollständigen Einwerbung des Beteiligungskapitals nicht mehr möglich. Bei der vorliegenden AIF-Investmentgesellschaft handelt es sich um ein Finanzinstrument, welches wegen seiner spezifischen Merkmale mit Risiken behaftet ist. Es besteht insbesondere ein Totalverlustrisiko. Die wesentlichen Risiken der Beteiligung sind im Kapitel 16 „Risikohinweise“, Seite 50 ff. des Verkaufsprospektes, dargestellt. Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder eine vergleichbare Einrichtung für den Anleger bestehen nicht!

Widerrufsrecht

Dem Anleger steht das Recht zu, binnen der gesetzlichen Frist seine im Rahmen der Beitrittserklärung abgegebene Willenserklärung zum Abschluss des Treuhandvertrages und der damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte ohne Angabe von Gründen zu widerrufen.

Die Einzelheiten des Widerrufsrechts, insbesondere zu den Widerrufsfristen und den Rechtsfolgen sind in der Widerrufsbelehrung der Beitrittserklärung dargelegt.

Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Die vorvertragliche Kontaktaufnahme, die Beitrittserklärung und das Vertragsverhältnis zwischen der AIF-Investmentgesellschaft 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 dem Gesellschaftsvertrag der Sitz der AIF-Investmentgesellschaft und für Streitigkeiten aus dem Treuhandvertrag der Sitz der Treuhandkommanditistin, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

Für die Durchsetzung ihrer Rechte können Anleger den Rechtsweg vor ein ordentliches Gericht wählen. Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der deutschen Zivilprozessordnung sowie erforderlichenfalls nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. nach der Insolvenzordnung. Eine Zwangsvollstreckung kann aus Urteilen, die rechtskräftig oder für vorläufig vollstreckbar erklärt wurden, veranlasst werden.

Sprache

Die Vertrags- und Kommunikationssprache ist Deutsch.

Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die mitgeteilten Informationen sind bis zur Mitteilung von Änderungen gültig. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen.

Außergerichtliche Beschwerde und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Meinungsverschiedenheiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten, unbeschadet ihres Rechtes, sich an andere Gerichte zu wenden, die folgende Schlichtungsstelle anrufen:

1. Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank

Deutsche Bundesbank

– Schlichtungsstelle –
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main

Telefon: 0 69 – 95 66 – 332 32
Fax: 069 – 70 90 90 – 99 01
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
Internet: www.bundesbank.de

Die Beschwerde wird schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhaltes und Beifügung von Kopien der notwendigen Unterlagen (z. B. Schriftwechsel, Abrechnungen des Unternehmens, Kontoauszüge) bei der Schlichtungsstelle eingereicht. Sie kann auch per E-Mail oder Fax eingereicht werden; eventuelle erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Es gilt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung, die unter der vorgenannten Adresse abgerufen werden kann.

- 21 • Angaben zum Fernabsatz bzw. zu außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen/
Widerrufsrecht

2. Schlichtungsstelle der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Bei Streitigkeiten, die im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch stehen, bietet die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Verbrauchern die Möglichkeit, sich an die folgende Schlichtungsstelle für Verbraucherrechtsstreitigkeiten zu wenden.

Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn

Telefon: 02 28 - 4 10 80

Fax: 02 28 - 4 10 86 22 99

E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de

Der Antrag auf Durchführung des Schlichtungsverfahrens ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhaltes und mit den zum Verständnis der Streitigkeit erforderlichen Unterlagen (z. B. Schriftwechsel, Vertragsbedingungen, Kostenberechnungen) bei der Geschäftsstelle der Schlichtungsstelle einzureichen.

Darüber hinaus hat der Anleger zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein anderes Gericht angerufen hat, keinen Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt hat, der abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat, die Angelegenheit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens vor einer Schlichtungs- oder Gütestelle ist oder war und kein außergerichtlicher Vergleich mit dem Antragsgegner abgeschlossen wurde.

22 Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

mit Sitz in 68163 Mannheim, Harrlachweg 1
(nachstehend „Gesellschaft“ genannt)

Extern verwaltet durch die

ALPHA ORDINATUM GmbH

mit Sitz in 68163 Mannheim, Harrlachweg 1
(nachstehend „AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannt)

für den von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen inländischen Publikums-AIF (hier „Gesellschaft“), die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

§ 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nr. 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (im Folgenden auch Immobiliengesellschaft genannt)
3. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB
4. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB
5. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

§ 2

Anlagegrenzen und -kriterien

1. Investitionen erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB.
2. Ziel der Gesellschaft ist der mittelbare oder unmittelbare Erwerb, die Erstellung, die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und die Veräußerung noch nicht bestimmter Immobilien sowie die Verwaltung eigenen Vermögens in eigenem Namen.
3. Die Gesellschaft darf bis zu 100 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Abs. 1 und 2 investieren. Nach vollständiger Investition dürfen für Zwecke des Liquiditätsmanagements bis zu 25 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Abs. 3 - 5 investiert sein. Die Investition in die Vermögensgegenstände nach § 1 Abs. 1 und 2 kann direkt oder über Immobiliengesellschaften erfolgen.
4. Für die Auswahl von Vermögensgegenständen gemäß § 1 Abs. 1 und 2 sind die nachfolgenden Investitionskriterien maßgeblich:

4.1 Vermögensgegenstände gemäß § 1 Abs. 1 (Immobilien), die nach Ablauf der Investitionsphase einzuhalten sind

- a) Die Investitionen erfolgen ausschließlich in deutsche Wohn- oder Gewerbeimmobilien, wobei Wohnimmobilien im Fokus der Investition stehen und mindestens 75 % des investierten Kapitals aufweisen müssen. Der Wert einer Immobilie darf maximal 40 % des investierten Kapitals ausmachen.
- b) Als Standorte werden Objekte in den Grenzen der Bundesrepublik Deutschland gewählt. Der besondere Fokus liegt auf sog. Mittelzentren. Als Mittelzentren gelten Orte, deren Einzugsgebiet im Umkreis von 60 km mindestens eine Einwohnerzahl von 50.000 aufweist. Es wird in mindestens drei verschiedene Mittelzentren investiert. In Mittelzentren, die sich wie oben definiert in einem Radius überlappen, darf zwar investiert werden, dennoch gelten diese nicht als eigenständiges Mittelzentrum. Investitionen in Metropolregionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 200.000 Einwohnern sind möglich.

- c) Der Wert der Neubauten (Objekte, die von der Gesellschaft errichtet und/oder nach dem Bauabschluss erstmalig vermietet werden) darf nicht mehr als 40 % des investierten Kapitals betragen.
- d) Sofern in Objekte mit 1-Zimmer-Studios und Kleinappartements mit einem Verkehrswert bis 25.000 EUR sowie einer Nutzungsfläche bis 35 qm investiert wird, darf der Anteil dieser Objektart nicht mehr als 30 % des investierten Kapitals ausmachen.
- e) Investitionen in klassische Betreiberimmobilien (z. B. Sportanlagen, Bäder, Freizeitparks, Kinos, Theater, Hotels, gastronomische Einrichtungen, Tankstellen, Kliniken, Rehabilitationseinrichtungen, Seniorenheime, Bahnhöfe oder Flughäfen) werden nicht angestrebt. Falls sie als Bestandteil eines Immobilienportfolios erworben wird, darf der Anteil der Mieteinnahmen aus dieser Betreiberimmobilie in Summe maximal 60 % der Soll-Jahresnettokaltmiete des Immobilienportfolios betragen. Der Anteil derartiger Immobilien darf nicht höher sein als 20 % des insgesamt investierten Kapitals. Ausnahmsweise können Investitionen in einzelne Betreiberimmobilien außerhalb eines Portfolios, wie Kindergärten, Boardinghäuser, Parkhäuser, u.a. erfolgen. Der Anteil derartiger Immobilien darf nicht höher sein als 10 % des insgesamt investierten Kapitals.
- f) Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert (nach Sanierung bzw. An- und Ausbau) von mindestens 300.000 EUR angelegt.

4.2 Vermögensgegenstände gemäß § 1 Nr. 2 Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Bei einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft muss die Gesellschaft mindestens 51 % des Nominalwertes der Immobiliengesellschaft erwerben. Die Immobiliengesellschaften nach § 1 Abs. 2 haben ihren jeweiligen Sitz im Geltungsbereich der AIFM- Richtlinie. Die indirekten Vermögensgegenstände der Beteiligungen an Immobiliengesellschaften werden anteilig auf die Anlagegrenzen nach Ziffer 4.1 angerechnet.

- 5. Die Gesellschaft muss spätestens 24 Monate nach Beginn des Vertriebs in Einklang mit den unter Ziffer 4.1 und 4.2 aufgeführten Anlagegrenzen investiert sein.

§ 3

Währungsrisiken

Die Vermögensgegenstände der Gesellschaft dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % 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 übersteigt.

§ 4

Leverage und Belastungen

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

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

Die in Abs. 1 und Abs. 2 genannten Grenzen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

§ 5 Derivate

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

Anteilklassen

§ 6 Anteilklassen

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

Ausgabepreis und Kosten

§ 7 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

- 1. Ausgabepreis**
Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 EUR. Höhere Summen sollen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
- 2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten**
Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,44 % des Ausgabepreises.
- 3. Ausgabeaufschlag**
Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % der Kommanditeinlage. Es steht der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
- 4. Initialkosten**
Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 12,90 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.
- 5. Steuern**
Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

§ 8 Laufende Kosten

- 1. Summe aller laufenden Vergütungen**
Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, an Gesellschafter der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Absätzen 2 bis 3 kann jährlich insgesamt bis zu 1,75 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Abs. 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Abs. 8 berechnet werden.
- 2. Bemessungsgrundlage**
Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % 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 AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind:**
 - a) Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,40 % der Bemessungsgrundlage. Für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2026 mindestens jedoch 175.000 EUR jährlich (pro rata temporis).
 - b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,25 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr.
 - c) Die Treuhandkommanditistin, Officium Treuhand GmbH, Mannheim, erhält als Entgelt für die Verwaltung der Kommanditanteile, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,10 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die vorgenannten Gesellschaften sind ermächtigt, auf die Vergütungen gemäß lit. a) bis c) monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

4. Vergütungen und Kosten auf Ebene von Immobilien-gesellschaften

Soweit die Gesellschaft in Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 1 Abs. 2 investiert, fallen auf Ebene dieser anderen Gesellschaften und/oder nachgelagerten Immobiliengesellschaften Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, sowie weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der anderen Gesellschaft(en) auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,06 % der Bemessungsgrundlage nach Abs. 2, mindestens jedoch 41.650 EUR. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

6. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen

- a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
- 1) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB
 - 2) Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland
 - 3) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
 - 4) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
 - 5) Für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden)
 - 6) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer
 - 7) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen

- 8) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
- 9) Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden
- 10) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind
- 11) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet
- 12) Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen
- 13) Angemessene Kosten für einen Beirat

- b) Soweit die Gesellschaft in Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 1 Abs. 2 investiert, können auf Ebene dieser anderen Immobiliengesellschaften ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) Nr. 1) - 12) anfallen.

Diese Kosten werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der anderen Immobiliengesellschaften 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 Gesellschaft gemäß § 1 Abs. 2 oder sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zutragen.

7. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

- a) Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 3,33 % des Kaufpreises zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert so erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,00 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn der Erwerb oder die Veräußerung durch eine Immobiliengesellschaft erfolgt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Der Gesellschaft

bzw. der Immobiliengesellschaft werden ferner die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Im Fall des Erwerbs eines Vermögensgegenstandes durch eine Immobiliengesellschaft nach § 1 Nr. 2, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau der zu erwerbenden Vermögensgegenstände in Höhe des an der Immobilientochtergesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die Immobiliengesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Verkaufspreises der Vermögensgegenstände in Höhe des an der Immobiliengesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Im Falle des Erwerbs einer Beteiligung an einer bestehenden Immobiliengesellschaft nach § 1 Nr. 2 ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Immobiliengesellschaft gehaltenen Vermögenswerte zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau der von der Immobiliengesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Immobiliengesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Immobiliengesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Immobiliengesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

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

8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 40 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6,00 % (ermittelt nach IRR; Erläuterung findet sich im Verkaufsprospekt) übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

9. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazugehörigen Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- b) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 10 % des Anteilwertes verlangen.
- c) Darüber hinaus sind vom Anleger die von ihm selbst veranlassten Kosten zu tragen wie z. B. Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten einer persönlichen Anteilsfinanzierung, Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Reisekosten im Zusammenhang mit der Beteiligung, Kosten der Einzahlung des Ausgabepreises, Porto- und Telefonkosten.

11. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze kann eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze erfolgen.

Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte**§ 9
Auszahlungen**

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der AIF-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. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann jeweils zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

**§ 10
Geschäftsjahr, Dauer und Berichte**

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr und beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
2. Die Gesellschaft ist gemäß § 2 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrags bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist gemäß § 3 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrags befristet. Dies bedeutet, dass im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2025 die Gesellschaft bis zum 31.12.2033, im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2026 die Gesellschaft bis zum 31.12.2034 befristet ist. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu drei Jahre beschlossen werden. Während der Grundlaufzeit und im Fall der Verlängerungen sind ordentliche Kündigungsrechte ausgeschlossen.

3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft nach Laufzeitende werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt 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 AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Abs. 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die

Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

§ 12

Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

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

23 Vorvertragliche Informationen

zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

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 sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, 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.

Name des Produkts: ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Unternehmenskennung (LEI-Code): 3912008MIJZBIK7TMD74

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen an einem Umweltziel** getätigt: ____%

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ____%

Es werden **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von ____% an nachhaltigen Investitionen.

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.



Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Dieses Finanzprodukt berücksichtigt ökologische Aspekte als Bestandteil der sog. ESG-Faktoren „Environmental, Social, Governance“ (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung), hat jedoch keine nachhaltige Investition zum Ziel. Sukzessive werden die Objekte nach definierten ökologischen Aspekten aufgewertet mit dem Ziel, die Energieeffizienz der Immobilien zu verbessern und die Nutzung regenerativer Energiequellen zu fördern. Angestrebt und beworben werden dazu die Reduzierung des Energiebedarfs insgesamt und des Anteils fossiler Energieträger sowie daraus resultierend die mittelbare Minderung der CO₂-Emissionen. Gleichzeitig soll damit ein Beitrag geleistet werden zum UN-Nachhaltigkeitsziel „Maßnahmen zum Klimaschutz“. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Ein Referenzwert, um die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen Merkmale zu erreichen, wurde nicht benannt.

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

- **Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?**

Das Finanzprodukt wird entsprechend der geplanten Investitionstätigkeit folgende Nachhaltigkeitsindikatoren bestimmen:

- Energiebedarf der Immobilie in kWh pro qm
- CO₂-Emissionswerte
- Anteil regenerativer Energieträger am Gesamtverbrauch

- **Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Das Finanzprodukt wird keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung tätigen.

- **Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?**

Das Finanzprodukt wird keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung tätigen.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

- *Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?*

Nachdem das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung tätigt, finden Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren keine Anwendung.

- *Wie stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:*

Das Finanzprodukt wird keine nachhaltigen Investitionen tätigen, eine Abstimmung mit den vorgenannten Leitsätzen und Leitprinzipien ist dementsprechend nicht vorgesehen.

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.



Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

- Ja
- Nein

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt bei Investitionen der Investmentgesellschaft etwaige nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, jedoch nicht im Rahmen der Anforderungen in der Verordnung (EU) 2019/2088, da derzeit keine adäquaten Methoden zu deren zuverlässiger Messung zur Verfügung stehen. Dennoch überprüft die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen ihrer Aufgaben als Portfolioverwalter und Risikomanager die Investitionsmaßnahmen, um nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu mindern.



Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist der mittelbare oder unmittelbare Erwerb, die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und die Veräußerung noch nicht bestimmter Immobilien. Die Investmentgesellschaft beteiligt sich hierzu an Immobiliengesellschaften, welche die Anlageobjekte erwerben. Zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospekts wurden noch keine Anlageobjekte durch eine Immobiliengesellschaft erworben. Die Auswahl der Immobilieninvestitionen erfolgt unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien sowie der Berücksichtigung ökologischer Faktoren.

Die Anlagestrategie stellt sich konkret wie folgt dar: Aus dem Erwerb des Portfolios sollen während der Laufzeit der Investmentgesellschaft hohe laufende Liquiditätsüberschüsse und erhebliche Wertsteigerungspotentiale erzielt werden. Mittels ausgewogener Streuung in verschiedene Liegenschaften unterschiedlicher Lagen sollen Klumpenrisiken für die Anleger verhindert werden. Es sollen bauliche Investitionen vorgenommen werden, um die Liegenschaften möglichst vollständig zu vermieten, um während der Haltedauer das Immobilienportfolio zu optimieren, die Mieteinkünfte zu sichern und nach Möglichkeit kontinuierlich zu steigern. Dabei werden ökologische Merkmale für mehr Nachhaltigkeit durch eine Steigerung der Energieeffizienz sowie der Nutzung regenerativer Energieträger bei der Auswahl und Aufwertung der Immobilien berücksichtigt.

Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.

● **Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?**

Die Wohnungsportfolios werden vor Ankauf hinsichtlich Energieeffizienz und Nutzung regenerativer Energiequellen als Bestandteil der Ankaufs-Due Diligence analysiert. Als verbindliche Elemente geprüft werden folgende mögliche Maßnahmen:

- Wärmedämmverbundsystem,
- Dach-, Haustür und Fenstererneuerung zur Reduzierung des Energieverbrauchs
- Austausch von Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen
- Bezug von effizienten/regenerativen Energieträgern
- Anbringung von Photovoltaik-Dachanlagen

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen von Anlageentscheidungen als auch fortlaufend während der Investitionsphase etwaige Risiken, die im Zusammenhang mit den Nachhaltigkeitsaspekten zur Umwelt stehen.

Zur Bewertung von Nachhaltigkeitsrisiken werden vom Risikomanagement Risikoindikatoren (Key risk indicators) herangezogen. Die Risikoindikatoren können dabei quantitativer oder qualitativer Natur sein. Sie orientieren sich an den ESG-Aspekten und dienen der Risikofrüherkennung und Risikomessung einschließlich angemessener Stresstests.

● **Um welchen Mindestsatz wird der Umfang der vor der Anwendung dieser Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen reduziert?**

Es existiert diesbezüglich kein Mindestsatz.

Die Verfahrensweisen einer **guten Unternehmensführung** umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.

● **Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?**

Das Finanzprodukt investiert entsprechend seiner verbindlichen Anlagebedingungen direkt oder indirekt in Immobilien. Für die Kapitalverwaltungsgesellschaft spielen Maßnahmen einer guten Unternehmensführung eine wichtige Rolle. Die Einhaltung fairer internationaler Standards in Bezug auf Menschenrechte, das Verbot von Zwangs- und Kinderarbeit und die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben im Bereich Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sowie der gesetzlichen Vorgaben zur maximalen Mietsteigerung finden Berücksichtigung.



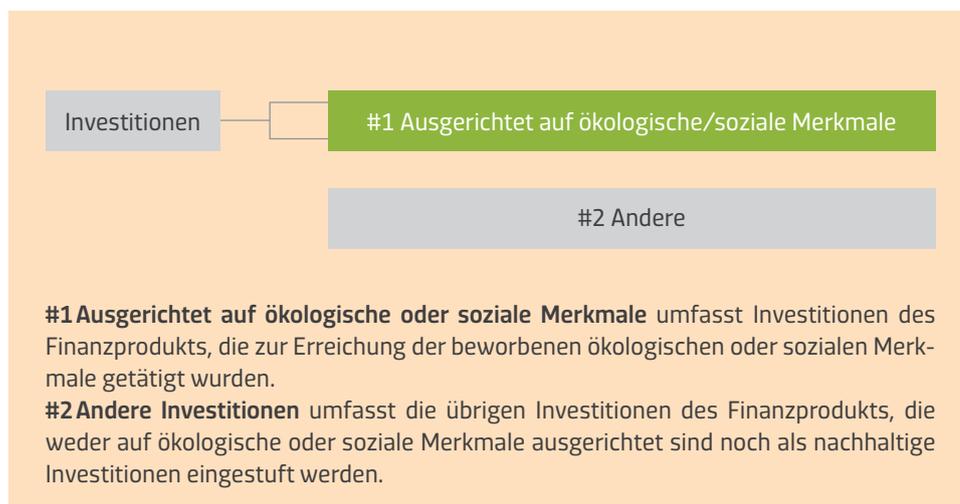
Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

Siehe vorstehende Antwort auf die Frage „Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?“ Weiterhin dürfen entsprechend den verbindlichen Anlagebedingungen Wertpapiere nach § 193 KAGB, Geldmarktinstrumente nach § 194 KAGB erworben und Bankguthaben nach § 195 KAGB gehalten werden. Darüber hinaus darf auch in Immobiliengesellschaften investiert werden.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben** (OpEx) die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Für die Allokation in die beiden abgebildeten Kategorien wurden keine prozentualen Mindestwerte festgelegt.

● **Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht?**

Derivate werden nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust genutzt.



Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende

In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Es erfolgen keine Investitionen, die mit der EU-Taxonomie konform sind.

2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

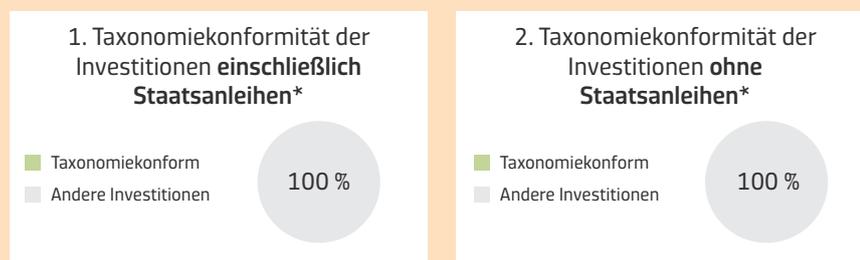
Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

 sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie **nicht berücksichtigen**.  

● **Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie¹ investiert?**

- Ja In fossiles Gas In Kernenergie
 Nein

Die beiden nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in grüner Farbe. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.*



* Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

● **Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?**

Der Mindestanteil derartiger Investitionen beträgt null.

● **Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?**

Es werden keine nachhaltigen Investitionen vorgenommen, daher auch keine nachhaltigen Investitionen, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind.

● **Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?**

Die Gesellschaft darf nach Maßgabe der Anlagebedingungen mit bis zu 25 % des investierten Kapitals in Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten und Bankguthaben investiert sein. In Derivate wird nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen Wertverlust investiert. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft sowie ggf. entstehende Veräußerungsgewinne sollen an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt werden. Einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz gibt es nicht.



● **Wurde ein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist?**

Ein Index als Referenzwert wurde nicht bestimmt.



● **Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?**

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

<https://www.alpha-ordinatum.de/icd-14-renovation-plus>

¹⁾ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

24

Gesellschaftsvertrag ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

§ 1

Firma und Sitz der Gesellschaft

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend Investmentgesellschaft genannt).
2. Der Sitz der Investmentgesellschaft ist Mannheim.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens, Dauer

1. Der Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft ist 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, insbesondere:

Der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener, noch nicht bestimmter Immobilien und Grundstücke sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und die Beteiligung an Kommanditgesellschaften, die ihrerseits unmittelbar eine Immobilie oder Grundstück erwerben, verpachten, vermieten, entwickeln und veräußern.

2. Die Investmentgesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind oder mit diesem unmittelbar oder mittelbar in Zusammenhang stehen.
3. Die Investmentgesellschaft kann die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.
4. Die Investmentgesellschaft ist bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist gemäß § 3 Ziffer 3 befristet. Sie wird spätestens nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), sofern nicht durch Gesellschafterbeschluss eine Verlängerung erfolgt (§ 7 lit. f).
5. Das Rechtsverhältnis der Investmentgesellschaft zu den Anlegern bestimmt sich nach diesem Gesell-

schaftsvertrag in Verbindung mit den als Anlage beigefügten Anlagebedingungen.

§ 3

Gesellschafter, Kommanditkapital

1. Persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft ist die ICD 14 GmbH mit Sitz in Mannheim (nachfolgend Komplementärin). Zur Leistung einer Kapitaleinlage ist sie weder berechtigt noch verpflichtet. Sie hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen und am Ergebnis der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

2. Gründungskommanditistin und Treuhandkommanditistin der Investmentgesellschaft ist die Officium Treuhand GmbH mit Sitz in Mannheim (nachfolgend Treuhänderin). Die Treuhänderin ist berechtigt, ihre Beteiligungen ganz oder teilweise treuhänderisch für Dritte zu halten und für diese zu verwalten.

Ihre Pflichteinlage beträgt 1.000 EUR zzgl. 3 % Agio.

Die für die Treuhänderin einzutragende Hafteinlage entspricht der Hafteinlage der übrigen Kommanditisten.

3. Die Treuhänderin ist berechtigt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter und mit Wirkung für diese unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft um bis zu 39.999.000 EUR auf bis zu 40.000.000 EUR zu erhöhen.

Das vorstehende Recht ist befristet bis zum 31.12.2025 (nachfolgend Platzierungsfrist). Die zu beauftragende Kapitalverwaltungsgesellschaft (§ 6 Ziffer 3 ff.) ist berechtigt, die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2026 zu verlängern oder sie zu einem früheren Zeitpunkt zu beenden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das Kommanditkapital bis zum Ende der Platzierungsfrist um maximal weitere 160.000.000 EUR zu erhöhen und die Treuhänderin zu beauftragen, die von ihr übernommene Pflichteinlage um diesen Betrag zu erhöhen, wozu diese hiermit von den übrigen Gesellschaftern ermächtigt und beauftragt wird. § 3 Ziffer 3 Satz 2 und 3 gelten entsprechend. Die Erhöhung kann während der Platzierungsfrist in Teilschritten ausgeübt werden.

4. Die Erhöhung der Kommanditbeteiligung der Treuhänderin erfolgt dadurch, dass die Treuhänderin Beitrittsangebote von Treugebern annimmt und ihre Pflichteinlage entsprechend mit Beitritt des Treugebers erhöht. Ihre Pflichteinlage erhöht sie dabei in eigenen Namen für Rechnung des Treugebers um die von diesem übernommene mittelbare Pflichteinlage. Die Beteiligung von Treugebern an der Investmentgesellschaft im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäß Ziffern 3 und 4 erfolgt mittelbar durch Abschluss eines Treuhand- und Verwaltungsvertrages (nachfolgend Treuhandvertrag) mit der Treuhänderin, ohne dass es einer Zustimmung der Mitgesellschafter oder des Zugangs der Annahme beim Treugeber bedarf. Beim Beitritt eines Treugebers schließt die Treuhänderin den als Anlage zu diesem Vertrag genommenen Treuhandvertrag mit dem beitretenden Treugeber und der Investmentgesellschaft ab. Die in diesem Gesellschaftsvertrag normierten Rechte und Pflichten der Kommanditisten wirken auch unmittelbar für und gegen die Treugeber. Die Treugeber sind mittelbar beteiligte Anleger im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) und haben im Innenverhältnis der Treugeber zueinander und zur Investmentgesellschaft und ihren Gesellschaftern die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.
5. Grundsätzlich können nur einzelne, in Deutschland ansässige natürliche und juristische Personen der Investmentgesellschaft beitreten. Mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft können auch außerhalb von Deutschland ansässige Personen der Investmentgesellschaft beitreten, sofern dies nicht zu rechtlichen, steuerlichen oder administrativen Belastungen oder Risiken für die Gesellschaft führt. Personen, die über die US-amerikanische oder kanadische Staatsbürgerschaft verfügen oder einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in den USA oder Kanada (einschließlich deren jeweiligen Territorien) haben oder Inhaber einer US-amerikanischen oder kanadischen Green Card sind, sind als Gesellschafter an der Investmentgesellschaft ausgeschlossen. Tritt ein solches Beteiligungsverhältnis während der Laufzeit der Investmentgesellschaft in der Person eines Anlegers auf, hat er dies der Investmentgesellschaft unverzüglich mitzuteilen. Ebenfalls ausgeschlossen von der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind juristische Personen, Personengesellschaften sowie andere Rechtsträger, die von einer oder mehreren US-amerikanischen oder kanadischen Person/-en gemäß Satz 3 beherrscht werden.
6. Die Zeichnungssumme beträgt mindestens 10.000 EUR. Höhere Beträge sollen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Geringere Einlagen sind mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft zulässig. Ein An-

spruch auf Herabsetzung besteht nicht. Zusätzlich zu ihrer Pflichteinlage haben die Treugeber und Kommanditisten einen Ausgabeaufschlag (nachfolgend auch Agio) in Höhe von 3 % zu zahlen. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Fälligkeit ergibt sich aus den Bestimmungen der Beitrittserklärung.

Die Treuhänderin selbst ist berechtigt, ihre Einzahlungsverpflichtung dadurch zu erfüllen, dass sie ihre Zahlungsansprüche gegenüber den Treugebern mit befreiender Wirkung an die Investmentgesellschaft abtritt. Soweit die Treuhänderin sich für fremde Rechnung an der Investmentgesellschaft beteiligt, ist sie zu Einlageleistungen nur insoweit verpflichtet, als von dem jeweiligen Treugeber entsprechende Geldmittel zur Verfügung gestellt worden sind. Die Treuhänderin ist darüber hinaus ermächtigt, Zahlungsrückstände sowie sonstige Ansprüche gegen säumige Anleger im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft geltend zu machen.

7. Die Treuhänderin ist auf schriftliches Verlangen eines Treugebers verpflichtet, den jeweiligen für diesen Treugeber gehaltenen Anteil auf diesen im Wege der Sonderrechtsnachfolge zu übertragen. In diesem Fall hat der Treugeber der Komplementärin auf seine Kosten eine unwiderrufliche und über den Tod hinausgehend notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu allen Anmeldungen zum Handelsregister, an denen ein Kommanditist mitzuwirken verpflichtet ist, zu erteilen.

Hierzu gehören insbesondere:

- Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten einschließlich des Vollmachtgebers selbst
- Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern
- Änderung der Beteiligungsverhältnisse und des Kapitals der Investmentgesellschaft
- Änderung von Firma, Sitz und Zweck der Investmentgesellschaft sowie weiteren eintragungsfähigen gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen
- Liquidation der Investmentgesellschaft
- Löschung der Investmentgesellschaft

Alle mit einer solchen Übertragung verbundenen Kosten und Gebühren hat der jeweilige Treugeber zu zahlen.

8. Der Treugeber ist berechtigt, die den Kommanditisten zustehenden mitgliedschaftlichen Rechte an der Investmentgesellschaft unmittelbar auszuüben, soweit diese Rechte auf den von der Treuhänderin für ihn gehaltenen Treuhand-Kommanditanteil entfallen.

9. Die Pflichteinlage ist der vom Treugeber in der Beitrittserklärung gezeichnete Betrag ohne Agio.
10. Die Hafteinlage, die im Handelsregister als Haftsumme eingetragen wird, beträgt 1 % der gezeichneten Pflichteinlage.
11. Der Investitionsaufwand übersteigt das Eigenkapital der Investmentgesellschaft; die Aufnahme von Fremdkapital im gesetzlich zulässigen Rahmen und nach Maßgabe der Anlagebedingungen ist beabsichtigt.
12. Unabhängig von vorgenannten Regelungen gelten für die Aufnahme von Fremdkapital und die Belastung von Vermögensgegenständen stets die Vorgaben und Grenzen nach § 263 KAGB und der Anlagebedingungen.

§ 4

Anlagebedingungen, Verwahrstelle, Haftung

1. Die für die Komplementärin verbindlichen Investitionskriterien ergeben sich aus den als Anlage zu diesem Vertrag beigefügten Anlagebedingungen.
2. Es wird eine Verwahrstelle eingesetzt. Ihr sind die im KAGB vorgesehenen Rechte und Pflichten gemäß §§ 80 bis 89 KAGB zugewiesen.
3. Vorbehaltlich der Pflicht des Anlegers zur Zahlung der Zeichnungssumme und des Agios übernimmt der Anleger keine Verbindlichkeiten, Haftung, Ausgleichsansprüche oder Nachschusspflichten. Weitere Verpflichtungen können nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters begründet werden. Eine Ausnahme gilt insoweit, als die Haftung des Kommanditisten gemäß § 172 Abs. 4 HGB wieder auflebt, wenn eine Auszahlung an den Anleger vorgenommen wird, während seine Kapitaleinlage unter die Hafteinlage herabgemindert wird.
4. Eine Rückgewähr der Kommanditeinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Anlegers erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Anleger darauf hinzuweisen, dass er gegenüber den Gläubigern der Investmentgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhänderin bedarf die Rückgewähr der Kommanditeinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers; Satz 2 gilt entsprechend.

§ 5

Gesellschafterkonten

1. Für jeden Anleger werden bei der Investmentgesellschaft ein festes Kapitalkonto (Kapitalkonto 1), ein variables Kapitalkonto (Kapitalkonto 2), ein Rücklagenkonto und ein Ergebnissonderkonto geführt.
2. Die Pflichteinlagen der Gesellschafter werden auf festen Kapitalkonten verbucht.
3. Auf den variablen Kapitalkonten werden ausstehende Zahlungen auf die Pflichteinlagen, etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und Entnahmen gebucht.
4. Das Agio der Gesellschafter wird auf den Rücklagenkonten gebucht.
5. Auf den Ergebnissonderkonten werden die anteiligen Gewinne und Verluste gebucht. Dies gilt auch, wenn die Verlustanteile die Hafteinlagen der Kommanditisten übersteigen.
6. Sämtliche Konten werden nicht verzinst.

§ 6

Geschäftsführung und Vertretung

1. Zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft ist allein die Komplementärin berechtigt und verpflichtet. Die Geschäftsführung für Geschäfte und Rechtshandlungen, die über im Gesellschaftsvertrag definierte Kompetenzen hinausgehen, bedarf – vorbehaltlich der Verantwortung der Kapitalverwaltungsgesellschaft – der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Die Komplementärin ist im Rahmen ihrer Kompetenzen zu allen Rechtshandlungen und Maßnahmen berechtigt, die zur Förderung des Gesellschaftszweckes notwendig und zweckmäßig sind, soweit die Befugnisse nicht der zu bestellenden externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen des AIF-KVG-Bestellungsvertrages zugewiesen wurden

oder durch gesetzliche Bestimmungen anderweitig geregelt sind. Mit Abschluss des KVG-Bestellungsvertrages wird der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch KVG genannt) die Berechtigung erteilt, die Investmentgesellschaft in Bezug auf die im Bestellungsvertrag genannten Aufgaben allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten. Der Komplementärin und den Anlegern ist bewusst, dass die KVG auch für andere Investmentvermögen als externe KVG bestellt ist, sodass keine Exklusivität besteht.

Die Komplementärin sowie ihre Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB und § 117 HGB befreit. Die Gesellschafter der Komplementärin unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.

Aufgaben der Komplementärin können mit Zustimmung der KVG im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages auch auf Dritte übertragen werden.

2. Die Geschäftsführung ist mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes und in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag, den Anlagebedingungen und den Beschlüssen der Gesellschafter zu führen und wahrzunehmen.
3. Zum Zwecke der Einhaltung der sich aus dem Kapitalanlagegesetzbuch ergebenden Rechte und Pflichten wird die Geschäftsführung der Komplementärin ermächtigt, die nach diesem Vertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen ganz oder teilweise auf eine noch zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen, und schließt deswegen mit dieser einen KVG-Bestellungsvertrag ab. Die Tätigkeit der KVG umfasst insbesondere die Anlage und Verwaltung des Anlagevermögens, welches insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement (einschließlich Liquiditätsmanagement) sowie administrative Tätigkeiten beinhaltet. Darüber hinaus wird die KVG insbesondere mit folgenden Tätigkeiten beauftragt:
 - Entscheidung über An- und Verkauf von Immobilienobjekten. Dieses umfasst insbesondere eine vorherige Immobilienobjektauswahl, inklusive insbesondere die Identifizierung von geeigneten Immobilienobjekten, Objektprüfung, Due Diligence (Prüfung und Analyse) und Standortanalyse. Im Rahmen der Immobilienobjektauswahl und der Entscheidung über An- und Verkauf von Immobilienobjekten wird die KVG die in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien beachten.
 - Beauftragung einer Verwahrstelle und eines externen Bewerter.
4. Die Komplementärin wird ermächtigt, die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen auf die KVG zu übertragen, soweit es sich nicht um gesellschaftsrechtlich der Komplementärin vorbehalten Grundgeschäfte handelt. Dabei ist die Komplementärin berechtigt, die KVG mit allen erforderlichen Vollmachten auszustatten. Die Komplementärin wird sämtliche Weisungen befolgen, die erforderlich sind, um die Anforderungen des KAGB zu erfüllen. Die Gesellschafter erteilen ihre Zustimmung zur Übertragung der nach dem KAGB und dem KVG-Bestellungsvertrag erforderlichen Kompetenzen und Befugnisse auf die KVG.
5. Die KVG nimmt alle ihr übertragenen Aufgaben nach eigenem Ermessen unter Wahrung der gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen sowie des Gesellschaftsvertrages, des KVG-Bestellungsvertrages und der Anlagebedingungen wahr. Die Gesellschafter und Treugeber erteilen hiermit ausdrücklich die Zustimmung zur Übertragung der Befugnisse und Kompetenzen auf die KVG.
6. Die KVG handelt in allen Angelegenheiten für die Investmentgesellschaft. Sie kann dabei grundsätzlich in eigenem Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft (verdeckte Stellvertretung) handeln.
7. Für die Kündigung des Verwaltungsrechts bezüglich der Verwaltung der Investmentgesellschaft durch die KVG gelten insbesondere §§ 154 i. V. m. §§ 99, 100 KAGB.
8. Sollte die KVG die Verwaltung der Mittel der Investmentgesellschaft kündigen oder aus anderem Grunde nicht mehr in der Lage sein, die Mittel der Investmentgesellschaft zu verwalten, ist die Geschäftsführung bevollmächtigt, eine andere externe KVG zu bestellen.
9. In Not- und Eilfällen kann die Komplementärin unaufschiebbare Rechtsgeschäfte vornehmen, sofern derartige Maßnahmen nicht der KVG vorbehalten sind. Hat die Komplementärin hiervon Gebrauch gemacht, so hat sie die KVG unverzüglich darüber zu unterrichten.

10. Die Investmentgesellschaft und ihre Geschäftsführung unterliegen zwingenden gesetzlichen Vorschriften, aufsichtsrechtlichen Bestimmungen und haben regulatorische Vorgaben und/oder Verwaltungsanweisungen und Auslegungsregeln zu beachten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Änderungen in Bezug auf die Struktur der Investmentgesellschaft, den Inhalt des Gesellschaftsvertrages und anderer Dokumentationen und Verträge (regulatorische Anpassungen) erforderlich sein werden. Die Komplementärin ist berechtigt, in Abstimmung mit der KVG die nach ihrem Ermessen erforderlichen Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages vorzunehmen bzw. deren Vornahme zu veranlassen; die Anleger verpflichten sich, ihre Zustimmung hierzu zu erteilen, wenn und soweit dies zur Umsetzung der regulatorischen Anpassungen erforderlich und für die Anleger zumutbar ist.
11. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) kann unter den Voraussetzungen des § 153 Abs. 5 KAGB die Abberufung der Geschäftsführung oder von Mitgliedern der Geschäftsführung der Komplementärin verlangen und ihnen die Ausübung ihrer Tätigkeit untersagen. In diesem Fall ist die Komplementärin verpflichtet, eine entsprechende Anzahl von Mitgliedern unverzüglich in der Geschäftsführung einzusetzen, die zuverlässig und fachlich geeignet sein müssen, oder eine neue Komplementärin einzusetzen, deren Geschäftsführer zuverlässig und fachlich geeignet sind.
- Die Gesellschafter erachten den bisherigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft als zufriedenstellend und nehmen dies für die Zukunft weiterhin an,
 - der An- und Verkaufsmarkt für die Vermögensgegenstände gemäß § 1 und die daraus resultierenden Erwartungen an die Veräußerungserlöse aus den Immobilien entsprechen nicht den Renditeerwartungen der Gesellschafter oder es sind keine Käufer für die Vermögensgegenstände gemäß § 1 vorhanden oder
 - während der Verlängerungsdauer der Gesellschaft ist eine signifikante Wertsteigerung der Vermögensgegenstände gemäß § 1 zu erwarten.
- g) Erhöhung der Vergütungen nach § 11, sofern die Erhöhung über die vertraglich vereinbarte Erhöhung hinausgeht
- h) Auflösung der Investmentgesellschaft
- i) Ganzer oder teilweiser Ausschluss eines Gesellschafters, sofern nicht § 16 Ziffer 5 Anwendung findet
- j) Austausch der Komplementärin unter den Voraussetzungen des § 16 Ziffer 4 und vorbehaltlich § 6 Ziffer 7
- k) Bestellung des Abschlussprüfers. Für die Geschäftsjahre der Platzierungsfrist wird der Abschlussprüfer durch die KVG nach freiem Ermessen bestimmt. Dies gilt auch bei einer Beendigung der Platzierungsfrist innerhalb eines Geschäftsjahres.
- l) Sonstige Fälle, in denen eine Beschlussfassung nach Gesetz oder Rechtsprechung erforderlich ist und vorbehaltlich einer Zuständigkeit der KVG

§ 7 Zuständigkeit der Gesellschafter

Die Kommanditisten beschließen über alle gesetzlich und die in diesem Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Angelegenheiten. Dies sind insbesondere:

- a) Feststellung des Jahresabschlusses der Investmentgesellschaft des abgelaufenen Geschäftsjahres
- b) Entlastung der Komplementärin
- c) Auf Antrag Wahl von zwei Beiratsmitgliedern, Entlastung und Abberufung von Beiratsmitgliedern
- d) Änderungen der Anlagebedingungen gemäß § 267 Abs. 3 KAGB
- e) Änderungen des Gesellschaftsvertrages, insbesondere auch die Erhöhung und Herabsetzung des Gesellschaftskapitals, mit Ausnahme der Erhöhung gemäß § 3 Ziffer 3 und 4 und der Herabsetzung im Falle des § 16 Ziffer 5
- f) Verlängerung der Gesellschaft über den in § 2 Ziffer 4 genannten Zeitraum hinaus um bis zu drei Jahre, wobei die Verlängerung einmalig oder in mehreren Schritten erfolgen kann. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:

Den Kommanditisten stehen Treugeber entsprechend ihrem als Treugeber gehaltenen Anteil an der Investmentgesellschaft gleich.

§ 8 Gesellschafterversammlung

1. Die Angelegenheiten der Investmentgesellschaft werden von den Anlegern in der Regel per Beschlussfassung im Umlaufverfahren in Textform oder durch schriftliche Abgabe der Stimme entschieden. Eine Gesellschafterversammlung als Präsenzversammlung (nachfolgend Präsenzversammlung genannt) findet statt, sofern dies aus Sicht der Komplementärin oder der KVG erforderlich ist, weil beispielsweise die Bedeutung einer Angelegenheit eine mündliche Erörterung erforderlich macht. Darüber hinaus ist eine Präsenzversammlung abzuhalten, wenn der Beirat oder Gesellschafter, die zusammen mindestens 20 % des Kommanditkapitals repräsentieren, dies nach Erhalt der Unterlagen über die Abstimmung im Umlaufverfahren (Ziffer 4) schriftlich oder in Textform unter Übersendung einer Tagesordnung und einer Begründung verlangen. Das Verlangen ist innerhalb einer Frist von 14 Tagen zu erklären. Für den Beginn der Frist ist

der Versand der Unterlagen gemäß Ziffer 4 an die Gesellschafter maßgeblich. Statt als Präsenzversammlung kann eine Gesellschafterversammlung auch ohne physische Präsenz virtuell im Wege elektronischer Kommunikation sowie Bild- und Tonübertragung z.B. in Form einer Telefon- oder Videokonferenz oder über einen Online-Konferenzraum etc. erfolgen (nachfolgend virtuelle Gesellschafterversammlung genannt).

2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung bzw. die ordentliche Beschlussfassung im Umlaufverfahren für das abgelaufene Geschäftsjahr findet jährlich statt.
3. Aus wichtigem Grund können der Beirat oder Gesellschafter, die zusammen mindestens 20 % der Kommanditeinlagen repräsentieren, von der Komplementärin unter Angabe einer Tagesordnung die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung verlangen. Die Komplementärin ist weiterhin zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung verpflichtet, wenn das dringende Interesse der Investmentgesellschaft dies erfordert oder die KVG dies verlangt. Soweit ausschließlich Beschlussfassungen Gegenstand der außerordentlichen Gesellschafterversammlung sein sollen, kann die Komplementärin von der Beschlussfassung im Umlaufverfahren gemäß Ziffer 1 Gebrauch machen.
4. Zur Einleitung der Beschlussfassung im Umlaufverfahren hat die Komplementärin an jeden Gesellschafter eine Aufforderung zur Abstimmung im Umlaufverfahren mit Bezeichnung des letzten Abstimmungstags, der nicht vor Ablauf von vier Wochen nach der Versendung der Unterlagen liegen darf, nebst der Beschlussvorlage und alle zugehörigen Informationen sowie – sofern ein solcher bestellt ist – der Stellungnahme des Beirats in Textform zu versenden. In Ausnahmefällen kann die Frist für den letzten Abstimmungstag auch auf 14 Tage verkürzt werden, soweit dringende Belange der Investmentgesellschaft dies erfordern. Der Versand kann via E-Mail oder postalisch erfolgen. Ladungen zu Präsenzversammlungen erfolgen unter Angabe der Tagesordnung in Textform per E-Mail oder postalisch und – sofern ein solcher bestellt ist – unter Beifügung der Stellungnahme des Beirats mit einer Frist von mindestens vier Wochen. Ladungen zu virtuellen Gesellschafterversammlungen enthalten darüber hinaus die für die Teilnahme und Abstimmung im Wege elektronischer Kommunikation sowie Bild- und Tonübertragung erforderlichen Informationen, wie z.B. Zugangs- bzw. Einwahldaten, Authentifizierungsdaten (Link, PIN etc.). Die Komplementärin kann die Treuhänderin oder einen Dritten mit der Durchführung einer Abstimmung per Beschlussfassung im Umlaufverfahren

ren oder der Einberufung einer Präsenz- oder virtuellen Gesellschafterversammlung beauftragen.

Der Versand hat an die zuletzt der Investmentgesellschaft schriftlich mitgeteilte Anschrift bzw. E-Mail-Adresse zu erfolgen. Der Tag der Absendung wird unabhängig von der Versandart nicht bei der Fristberechnung mitgerechnet. Geladen werden nur die Anleger, die am Tag der Absendung bereits Gesellschafter der Investmentgesellschaft sind. Im Falle des Versandes per E-Mail gilt zur Wahrung der Frist der Versand der E-Mail, im Falle des postalischen Versandes der Poststempel.

5. Die Leitung der Präsenzversammlung übernimmt ein Mitglied der Geschäftsführung der Komplementärin. Die Leitung der Präsenzversammlung kann von der Komplementärin auch einem Mitglied des Beirats oder dem Vertreter der Treuhänderin übertragen werden. Der Versammlungsleiter ernennt einen Protokollführer, soweit die Gesellschafter diesen nicht durch Beschluss bestimmen. Vorstehendes gilt für die Leitung einer virtuellen Gesellschafterversammlung entsprechend.
6. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn zu dieser ordnungsgemäß geladen wurde.
7. Jeder Gesellschafter kann sich in einer Präsenzversammlung, einer virtuellen Gesellschafterversammlung und bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren aufgrund schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Gesellschafter oder durch eine von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtete Person der rechts- und steuerberatenden Berufe (Rechtsanwalt, Notar, Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer oder Steuerberater) vertreten lassen. Die Treuhänderin kann sich im Übrigen durch ihre Treugeber bezüglich der von ihr für diese gehaltenen Anteile vertreten lassen. Natürliche Personen können sich darüber hinaus durch ihre Ehepartner oder Verwandte in gerader Linie vertreten lassen.
8. Gesellschafter, die zusammen mindestens 20 % der Kommanditeinlagen repräsentieren, können für eine Präsenzversammlung, für eine virtuelle Gesellschafterversammlung und bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren die Aufnahme weiterer Tagesordnungspunkte verlangen. Der Antrag auf Aufnahme weiterer Tagesordnungspunkte ist innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Erhalt der Ladung für die Präsenzversammlung, die virtuelle Gesellschafterversammlung oder der Aufforderung zur Abstimmung im Umlaufverfahren einzureichen. Für den Beginn der Frist ist der Versand der Unterlagen gemäß Ziffer 4 an die Anleger maßgeblich.

9. Die Komplementärin hat der Präsenzversammlung bzw. der virtuellen Gesellschafterversammlung über das abgelaufene und das laufende Geschäftsjahr entsprechend den Vorgaben des § 158 KAGB Bericht zu erstatten. Die Berichterstattung hat sich auf den Geschäftsgang, die Lage der Investmentgesellschaft, die beabsichtigte Geschäftspolitik und weitere grundsätzliche Fragen zu erstrecken. Führt die Investmentgesellschaft in einem Geschäftsjahr keine Präsenzversammlung bzw. virtuelle Gesellschafterversammlung durch, hat die Berichterstattung in Textform zu erfolgen.
 10. Das Ergebnis der Beschlussfassung im Umlaufverfahren wird den Gesellschaftern von der Investmentgesellschaft in Textform mitgeteilt. Über jede Präsenzversammlung bzw. virtuelle Gesellschafterversammlung, insbesondere über die darin behandelten Anträge und durchgeführten Abstimmungen – einschließlich der Stimmabgaben der Gesellschafter sowie des Abstimmungsergebnisses –, ist eine Niederschrift zu fertigen, die von dem Versammlungsleiter und dem Protokollführer zu unterzeichnen und den Gesellschaftern zuzuleiten ist. Die schriftliche Mitteilung bzw. die Niederschrift dient nur zu Beweis Zwecken und ist nicht Wirksamkeitsvoraussetzung der gefassten Beschlüsse. Die Übersendung via E-Mail ist ausreichend, es sei denn, der Anleger wünscht die Übersendung postalisch.
 11. Bei Änderungen der Anlagebedingungen hat die Investmentgesellschaft sicherzustellen, dass die Gesellschafter in der gesetzlich vorgeschriebenen Form und Frist über die geplanten und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigten Änderungen und ihre Hintergründe informiert werden.
3. Die Treuhänderin ist berechtigt, von ihrem Stimmrecht unter Berücksichtigung der ihr aufgrund der jeweiligen Treuhandverträge von den Treugebern erteilten Weisungen unterschiedlich Gebrauch zu machen (gespaltene Stimmabgabe).
 4. Folgende Gesellschafterbeschlüsse bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen:
 - a) jede Änderung des Gesellschaftsvertrages, insbesondere auch die Erhöhung und Herabsetzung des Gesellschaftskapitals mit Ausnahme der Erhöhung gemäß § 3 Ziffer 3 und 4 und der Herabsetzung im Falle des § 16 Ziffer 5; ebenso ausgenommen ist die Verlängerung der Gesellschaft nach Maßgabe von § 7 lit. f), für die mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen (einfache Mehrheit) ausreichend sind
 - b) Beschluss über die Auflösung der Investmentgesellschaft
 - c) Austausch der Komplementärin gemäß den Bestimmungen von § 16 Ziffer 4, sofern kein wichtiger Grund vorliegt oder ein Fall des § 6 Ziffer 7
 5. Für die Änderung der Anlagebedingungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mehrheiten erforderlich.
 6. Gesellschafterbeschlüsse können nur innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Wochen ab Beschlussfassung durch Klage gegen die Investmentgesellschaft angefochten werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel eines Gesellschafterbeschlusses oder einer Beiratswahl als geheilt. Im Falle einer Beschlussfassung im Umlaufverfahren beginnt die Frist mit dem letzten Abstimmungstag (§ 8 Ziffer 4), im Falle der Beschlussfassung in Präsenzversammlungen mit dem Tag der Präsenzversammlung.
 7. Hat ein Anleger das Gesellschaftsverhältnis gekündigt, verliert er sein Stimmrecht.

§ 9

Gesellschafterbeschlüsse und Stimmrecht

1. Beschlüsse der Gesellschafter werden im Umlaufverfahren in Textform oder durch schriftliche Abgabe der Stimme, im Falle von virtuellen Gesellschafterversammlungen im Wege elektronischer Kommunikation oder in Präsenzversammlungen gefasst.
2. Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsieht, mit einer Mehrheit von mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen (einfache Mehrheit) gefasst. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden bei der Abstimmung nicht gezählt. Bei der Beschlussfassung gewährt je 1 EUR eines Kommanditanteils eine Stimme.

§ 10

Geschäftsjahr, Jahresabschluss

1. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet am 31. Dezember 2024.
2. Die Komplementärin hat innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresbericht für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß den für die Investmentgesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erstellen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch einen Abschlussprüfer nach Maßgabe des § 159 KAGB zu prüfen und zu testieren.

3. Der aufgestellte und geprüfte Jahresabschluss und Lagebericht sind Bestandteil des Jahresberichtes. Der Jahresbericht ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des KAGB nach Ablauf des Geschäftsjahres fristgemäß offenzulegen und mit der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung den Gesellschaftern zur Verfügung zu stellen.
4. Der durch Gesellschafterbeschluss festgestellte Jahresabschluss ist für alle Anleger verbindlich. Änderungen des Jahresabschlusses können sich z.B. aufgrund von Betriebsprüfungen von Finanzbehörden ergeben.

§ 11 Vergütung und Gewinnbeteiligung

1. Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,25 % der Bemessungsgrundlage gemäß den Anlagebedingungen.
2. Die KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 40 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6,00 % nach IRR übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.
3. Die Verwahrstelle erhält aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft die im Verwahrstellenvertrag vereinbarte Vergütung. Die KVG erhält aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft neben der Gewinnbeteiligung nach Ziffer 2 die im Bestellungsvertrag vereinbarte Vergütung.
4. Die Treuhänderin erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,10 % der Bemessungsgrundlage.
5. Die unter Ziffern 1 bis 4 genannten Vergütungen verstehen sich inkl. Umsatzsteuer, sofern diese anfällt.
6. Die Vergütungen sind fällig zum 31.12. eines jeden Jahres.

7. Die vorgenannten Gesellschaften sind ermächtigt, monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu zahlen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

§ 12 Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis, Auszahlungen

1. Am Vermögen und Ergebnis der Investmentgesellschaft sind die Anleger vorbehaltlich Ziffer 2 im Verhältnis ihrer Kapitalkonten 1 beteiligt. Gewinne und Verluste sind grundsätzlich auf dem Ergebnissonderkonto zu verbuchen.
2. Um die vermögens- und ergebnismäßige Gleichstellung aller während der Platzierungsphase der Investmentgesellschaft zu unterschiedlichen Zeitpunkten beitretenden Anleger zu erreichen, gilt, dass an den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnissen der Investmentgesellschaft zunächst die beitretenden Anleger in dem Umfang und so lange beteiligt werden, bis ihre Ergebnisbeteiligung insgesamt der Ergebnisbeteiligung der zum Zeitpunkt ihres Beitritts bereits beigetretenen Anleger entspricht und eine ergebnis- und vermögensmäßige Gleichstellung aller Anleger erreicht wurde. An den danach verbleibenden Ergebnisanteilen sind die Anleger im Verhältnis ihrer Kapitalkonten 1 beteiligt.
3. Verluste werden den Anlegern auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe der jeweiligen Kapitalkonten 1 übersteigen. Eine Nachschusspflicht ergibt sich hieraus nicht.
4. Auszahlungen erfolgen vorbehaltlich des nachfolgenden Satzes im Verhältnis der Kapitalkonten 1. Darüber hinaus berechnen sich die Auszahlungen im Jahr des Beitritts ab dem der Annahme des Beitritts durch die Treuhänderin und der vollständigen Einzahlung des gezeichneten und fälligen Kapitals (inkl. Agio) folgenden Monatsersten (Pro-rata-Abgrenzung).
5. Soweit Auszahlungen Kapitalentnahmen im Sinne des § 172 Abs. 4 HGB darstellen, lebt die Haftung des Kommanditisten bis zu seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf. Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Auszahlungen können ohne Gesellschafterbeschluss unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsreserve im

Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft vorgenommen werden.

§ 13

Instandhaltungsrücklage, Liquiditätsreserve

Die Geschäftsführung kalkuliert nach den Grundsätzen kaufmännischer Vorsicht Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Liquiditätsreserven und darf Auszahlungen nur bei ausreichender Liquidität vornehmen.

§ 14

Verfügung über die Gesellschaftsanteile (Übertragung)

1. Die Abtretung, Veräußerung und Verpfändung von Kommanditanteilen oder der Rechtsposition als Treugeber (im Folgenden auch zusammen als Gesellschaftsanteil bezeichnet) ist nur im Ganzen möglich. Hiervon ausgenommen ist die Treuhänderin, die insofern über einen Teil ihrer Beteiligung verfügen kann, soweit sie auf Weisung eines Treugebers handelt und über dessen gesamte durch sie gehaltene Beteiligung verfügt. Die Komplementärin kann Ausnahmen zulassen.
2. Die dingliche Übertragung ist nur mit Wirkung zum Ende eines Kalendermonats möglich. Eine teilweise Übertragung ist grundsätzlich nur dann möglich, wenn der zu übertragende und der verbleibende Anteil ohne Rest durch 1.000 teilbar ist und die entstehenden Anteile jeweils mindestens 10.000 EUR betragen.
3. Die Verfügung über Gesellschaftsanteile ist der Komplementärin in jedem Falle anzuzeigen und setzt ihre Zustimmung voraus. Sie kann ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Übertragung an einen Dritten, der in Konkurrenz zur Investmentgesellschaft steht oder stehen könnte, oder wenn der Investmentgesellschaft gegen den die Verfügung beabsichtigenden Anleger fällige Ansprüche zustehen. Eine Verfügung eines direkt beteiligten Kommanditisten wird erst wirksam, wenn der Dritte der Investmentgesellschaft eine nach Maßgabe des § 3 Ziffer 7 unwiderrufliche und über den Tod hinaus wirksame notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht erteilt, mit der sämtliche die Investmentgesellschaft betreffenden Vorgänge zum Handelsregister angemeldet werden können. Führen Übertragungen von Kommanditanteilen zu steuerlichen Nachteilen bei der Investmentgesellschaft oder der Treuhänderin, ist der übertragende Anleger verpflichtet, diese Nachteile auszugleichen.
4. Die Komplementärin erteilt bereits jetzt ihre Zustimmung für Übertragungen auf Ehegatten und Abkömmlinge der Anleger. Die Treuhänderin ist unter Beachtung

der Regelungen des Treuhandvertrages jederzeit berechtigt, den für den jeweiligen Treugeber treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil auf diesen, seinen Ehegatten oder seine Kinder zu übertragen. Im Übrigen gilt Ziffer 1 entsprechend. Die Treuhänderin ist zur Übertragung der treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile auf einen Dritten nur dann berechtigt, wenn sie der Komplementärin vorher nachweist, dass dies in Übereinstimmung mit dem Treuhandvertrag geschieht.

5. Die Verpfändung von Gesellschaftsanteilen an ein Kreditinstitut zur Finanzierung der Beteiligung ist jederzeit zulässig. Dies gilt auch für die Abtretung der geldwerten Ansprüche aus der Beteiligung.

§ 15

Kündigung

1. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Das Recht auf außerordentliche Kündigung wird hiervon nicht berührt.
2. Gekündigt werden kann nur die Beteiligung insgesamt; eine teilweise Kündigung zum Zwecke der Herabsetzung des Kapitalanteiles ist unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Kündigung der Treuhänderin, soweit sie auf Weisung eines Treugebers ihre Beteiligung insofern kündigt, als sie diese für diesen Treugeber hält.
3. Unmittelbar an der Investmentgesellschaft beteiligte Kommanditisten haben ihre Kündigung gegenüber der Investmentgesellschaft zu erklären, Treugeber gegenüber der Treuhänderin.

§ 16

Ausscheiden eines Gesellschafters

1. Bei Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Investmentgesellschaft mit allen Aktiva und Passiva ohne Liquidation fortgeführt und endet nicht.
2. Kündigt ein Anleger, so scheidet er mit dem Tag des Wirksamwerdens seiner Kündigung aus.
3. Ein Anleger kann aus wichtigem, in seiner Person liegendem Grund ausgeschlossen werden (Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters oder Ablehnung mangels Masse, Abgabe der eidesstattlichen Versicherung des Gesellschafters über sein Vermögen, Pfändung der Rechte des Gesellschafters). Der Ausschluss bedarf der Zustimmung der Komplementärin und ist durch die Gesellschafterversammlung zu beschließen. Durch den Beschluss, an dessen Fassung der auszuschließende Anleger nicht teilnimmt, wird der Ausschluss wirksam.

4. Die Gesellschafter können die Komplementärin durch Gesellschafterbeschluss durch eine andere Komplementärin austauschen, wenn in der Komplementärin ein Ausschlussgrund nach Ziffer 3 vorliegt; die Komplementärin ist im Fall des § 6 Ziffer 7 zu ersetzen. Die Komplementärin scheidet in keinem Fall aus der Investmentgesellschaft aus, bevor eine neue Komplementärin in die Investmentgesellschaft wirksam eingetreten ist.
5. Erfüllt der Anleger seine Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe, ist die Komplementärin ermächtigt, diesen aus der Investmentgesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen und gegebenenfalls an seiner Stelle einen oder mehrere neue Kommanditisten aufzunehmen, ohne dass es eines besonderen Gesellschafterbeschlusses bedarf. Die Komplementärin ist hierzu von den übrigen Gesellschaftern unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt. Wird von diesem Recht Gebrauch gemacht, scheidet der Anleger mit sofortiger Wirkung ganz bzw. teilweise aus der Investmentgesellschaft aus. Die von ihm geleisteten Zahlungen sind erst dann an ihn zurückzuzahlen, wenn seine Kommanditeinlage von einem anderen übernommen und dessen Einzahlungsverpflichtungen vollständig erfüllt worden sind. Gelingt es bis zum Zeitpunkt des übernächsten Jahresberichts nicht, einen Ersatzkommanditisten zu finden, erhält der ausgeschiedene Anleger einen Betrag, der sich unter Zugrundelegung des auf den Beendigungszeitpunkt ermittelten Nettoinventarwertes ergibt. Weitergehende Ansprüche – gleich welcher Art – sind ausgeschlossen. Insbesondere nimmt der Anleger an Gewinn und Verlust der Investmentgesellschaft und an schwebenden Geschäften von seinem Eintritt an bis zum Ausscheiden nicht teil.
6. Anleger, die die persönlichen Voraussetzungen nach § 3 Ziffer 5 nicht oder nicht mehr erfüllen, können durch die Komplementärin, ohne dass es einer Zustimmung der übrigen Gesellschafter bedarf, aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden.
7. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF- Kapitalverwaltungsgesellschaft vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 10 % des Anteilwertes verlangen.

§ 17

Abfindung eines ausscheidenden Gesellschafters

1. Der ausscheidende Anleger erhält, sofern das Rechtsverhältnis nicht mit seinem Rechtsnachfolger fortge-

setzt wird, ein Auseinandersetzungsguthaben. Dies gilt jedoch nicht für einen nach §16 Ziffer 5 ausgeschlossenen Anleger. Für die Ermittlung der Abfindung ist der auf den geplanten Beendigungszeitpunkt ermittelte Nettoinventarwert maßgebend. Das Abfindungsguthaben entspricht dem anteiligen Nettoinventarwert.

2. Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem Anleger in drei gleichen Jahresraten zum Ende des jeweiligen Jahres auszuführen, sofern die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft dies zulässt. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, die Abfindung oder jeweils noch ausstehende Teile der Abfindung jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig auszuführen. Vorzeitig gezahlte Beträge werden auf die nächst fällig werdende Rate angerechnet.
3. Die erste Auszahlung ist sechs Monate nach Vorliegen der Auseinandersetzungsbilanz fällig, sofern die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft dies zulässt.
4. Das Guthaben ist nicht zu verzinsen. Ausscheidende Anleger können keine Sicherheitsleistung für ihr Abfindungsguthaben verlangen.
5. Eventuelle Änderungen des Abfindungsguthabens, die sich nach dem Ausscheiden des Anlegers ergeben, haben auf die Höhe des festgestellten Abfindungsguthabens keinen Einfluss und betreffen nur die verbleibenden Anleger. Insoweit haben sie den ausscheidenden Anleger auch von Steueransprüchen des Finanzamtes, welche sich aus der Änderung der Bilanz bzw. Einnahmen-Überschuss-Rechnung ergeben, freizustellen.

§ 18

Tod eines Gesellschafters

1. Bei Tod eines Kommanditisten wird die Investmentgesellschaft mit dessen Erben oder den anderweitig durch Verfügung von Todes wegen Begünstigten (nachfolgend einheitlich Erben genannt) fortgesetzt. Diese müssen sich durch Vorlage eines Erbscheines, eines Testamentvollstreckerzeugnisses oder einer beglaubigten Abschrift einer letztwilligen Verfügung (Testament/Erbvertrag) nebst Testamentseröffnungsprotokoll legitimieren. Für den Übergang gemäß gesetzlicher oder testamentarischer Erbfolge braucht die Zustimmung der Komplementärin gemäß § 14 Ziffer 3 dieses Vertrages nicht eingeholt zu werden. Für den Übergang von Gesellschaftsanteilen im Wege einer Auseinandersetzung der Erben ist die Zustimmung gemäß § 14 Ziffer 3 dieses Vertrages erforderlich. Hierbei soll keine Kommanditbeteiligung mit Nominalwert unter dem Mindestbetrag gemäß § 3 Ziffer 6 Satz 1 entstehen.

2. Sind mehrere Erben vorhanden, so können sie ihre Rechte als Kommanditisten der Investmentgesellschaft nur einheitlich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten ausüben, der ihre Gesellschafterrechte wahrnimmt. Solange ein Bevollmächtigter nicht gemeinsam ernannt ist, ruhen die Stimmrechte des durch Todesfall übergegangenen Gesellschaftsanteils. Die Wahrnehmung der Rechte durch einen Testamentsvollstrecker wird zugelassen, sofern dieser den rechts- und steuerberatenden Berufen angehört (Rechtsanwalt, Notar, Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer, Steuerberater) und deshalb gesetzlich von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet ist.
3. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn ein Treugeber stirbt.
2. Die Mitglieder des Beirates werden auf die Dauer von zwei Jahren gewählt bzw. ernannt. Das Amt beginnt mit der Annahme der Wahl bzw. Ernennung. Die Beiratstätigkeit endet mit dem Ende der zweiten ordentlichen Gesellschafterversammlung, die auf die Wahl folgt. Eine Neuwahl ist unbeschränkt zulässig. Die gewählten Mitglieder des Beirates können jederzeit von der Gesellschafterversammlung abberufen werden.
3. Der Beirat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und gegebenenfalls einen Stellvertreter. Willenserklärungen des Beirates werden in dessen Namen von dem Vorsitzenden abgegeben. Der Beirat kann sich selbst eine Geschäftsordnung geben und hier Regelungen zur Häufigkeit, Einberufung, Beschlussfassung und Vertretung von Beiratsmitgliedern treffen.

§ 19 Informations- und Kontrollrecht

Die Anleger können von der Komplementärin und – sofern ein solcher besteht – vom Beirat Auskünfte über die Angelegenheiten der Investmentgesellschaft verlangen. Sofern der Beirat oder die Komplementärin einem Auskunftsverlangen in angemessener Frist nicht nachkommt oder sonstige wichtige Gründe vorliegen, sind die Anleger berechtigt, Einsicht in die Bücher und Papiere der Investmentgesellschaft zu verlangen. Dieses Recht können sie selbst oder durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der steuer- oder rechtsberatenden Berufe, der jedoch nicht selbst oder als Berater in Konkurrenz zur Investmentgesellschaft stehen darf, ausüben. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt der Anleger. Die Ausübung dieses Rechtes darf den Geschäftsbetrieb der Investmentgesellschaft nicht unangemessen beeinträchtigen. Die Komplementärin darf die Erteilung von Auskünften und Einsichtnahmen verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Anleger diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder dadurch der Investmentgesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht.

§ 20 Wettbewerbsverbot

Die Gesellschafter sind von den Beschränkungen des § 117 HGB befreit.

§ 21 Beirat

1. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung kann ein Beirat mit drei Mitgliedern gebildet werden. Dabei wird ein Beiratsmitglied von der Komplementärin ernannt, zwei weitere werden durch die Gesellschafterversammlung gewählt.

4. Jedes Mitglied des Beirates kann sein Amt durch schriftliche Erklärung gegenüber der Komplementärin der Investmentgesellschaft niederlegen. Im Falle des Ausscheidens eines Beiratsmitgliedes durch Amtsniederlegung oder aus sonstigen Gründen wählt die Gesellschafterversammlung für ihn ein Ersatzmitglied.
5. Der Beirat hat die Aufgabe, die Komplementärin in allen Fragen zu beraten und zu überwachen. Er hat ein umfassendes Auskunfts- und Informationsrecht.
6. Die Beiratstätigkeit ist ehrenamtlich, solange die Gesellschafterversammlung nichts Abweichendes beschließt. Für einen abweichenden Beschluss genügt die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
7. Dem Beiratsmitglied werden die zur Ausführung seiner Tätigkeiten für den Beirat angemessenen Auslagen gegen Nachweis von der Investmentgesellschaft erstattet.
8. Der Beirat haftet für eigenes Verschulden.

§ 22 Adressmitteilungspflicht, Einladungen und Zustellungen, Zustellungsbevollmächtigung, Treugeberregister

1. Die Anleger haben der Investmentgesellschaft jederzeit eine Änderung der persönlichen Daten, die für die Verwaltung der Beteiligung des Anlegers erforderlich sind, insbesondere ihrer ladungsfähigen Anschrift und ihrer E-Mail-Adresse (soweit sie eine Zusendung von Unterlagen an diese wünschen) mitzuteilen.
2. Einladungen und andere Zustellungen der Investmentgesellschaft erfolgen durch die Komplementärin an die letzte der Investmentgesellschaft mitgeteilte oder be-

kannte Anschrift eines Gesellschafters oder an seine zuletzt benannte E-Mail-Adresse. Sie gelten nach Ablauf von fünf Tagen nach Absendung der jeweiligen Schriftstücke als bewirkt, selbst wenn die Post nicht zustellen kann, weil die Anschrift nicht mehr zutrifft oder ein Anleger keinen Zustellungsbevollmächtigten für seine Abwesenheit benannt hat. Zum Nachweis der Absendung genügt die schriftliche Bestätigung des mit dem Briefversand betrauten Mitarbeiters der Komplementärin. E-Mails gelten mit dem gleichen Tage als zugestellt.

3. Verzieht ein Anleger ins Ausland, so hat er einen im Inland ansässigen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.
4. Die Treuhänderin führt ein Register der Treugeber, das folgende Mindestangaben enthält: Name, Vorname, Anschrift, Bankverbindung, Finanzamt und Steuernummer sowie Höhe der jeweiligen Beteiligung. Der Treugeber ist verpflichtet, Änderungen seiner persönlichen Daten der Treuhänderin oder einem von dieser benannten Dritten unverzüglich mitzuteilen. Erklärungen der Treuhänderin gegenüber den Treugebern werden fünf Kalendertage nach Absendung an die zuletzt mitgeteilte und im Treugeberregister eingetragene Anschrift wirksam. Der Treugeber hat davon Kenntnis und ist damit einverstanden, dass im Rahmen dieses Vertrages ihn betreffende personenbezogene Daten insbesondere zum Zweck der Durchführung des sich anbahnenden oder schon bestehenden Vertragsverhältnisses, zur Vertragserfüllung und der Betreuung und Verwaltung seiner Beteiligung verarbeitet werden und – soweit hierfür erforderlich – an Dritte übermittelt werden. Dritte sind neben weiteren Verantwortlichen nach den geltenden Datenschutzvorschriften, die Vertriebsgesellschaft, die verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie im Beteiligungsangebot aufgeführte Stellen (insbesondere Initiator, Investmentgesellschaft, die Verwahrstelle, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer) auch Dienstleister, die personenbezogene Daten im Auftrag verarbeiten (z.B. IT-Dienstleister, Druckunternehmen).
5. Der Treugeber ist berechtigt, jederzeit über die im Treugeberregister geführten Daten Auskunft zu verlangen. Der Treuhänderin ist es nicht gestattet, Treugebern personenbezogene Daten von anderen Treugebern bzw. Anlegern zu übermitteln, es sei denn, sie ist von Gesetzes wegen dazu verpflichtet.

§ 23 Liquidation

1. Die Investmentgesellschaft tritt in Liquidation, wenn die Gesellschafterversammlung die Auflösung beschließt oder zum Ende eines Geschäftsjahres in dem

alle Anlageobjekte der Investmentgesellschaft beziehungsweise deren Immobiliengesellschaften veräußert und dem Käufer übergeben worden sind oder durch den Eintritt der Befristung gemäß § 2 Ziffer 4. Im Falle der Liquidation der Investmentgesellschaft ist die Komplementärin alleinige Liquidatorin. Für die Abwicklung und die Vergütungen gelten die Bestimmungen des Gesellschaftervertrages dann sinngemäß.

2. Nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft wird das nach Liquidation verbleibende Vermögen im Verhältnis der Beteiligungshöhen (Kapitalkonto 1) an die Anleger ausgezahlt.

§ 24

Anwendbares Recht/Erfüllungsort und Gerichtsstand

1. Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
2. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag sich ergebenden Ansprüche ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Investmentgesellschaft.

§ 25

Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
2. Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages als unwirksam erweisen, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

Ort, Datum

Stefanie Böhle,
Geschäftsführerin der Officium Treuhand GmbH

Marc Bartels, Geschäftsführer der ICD 14 GmbH,
diese handelnd für ImmoChance Deutschland 14
Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Sascha Müller, Geschäftsführer der ICD 14 GmbH,
diese handelnd für ImmoChance Deutschland 14
Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

25 Treuhandvertrag ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

zwischen der

Officium Treuhand GmbH

Harrlachweg 1, 68163 Mannheim

– nachfolgend Treuhänderin genannt –

und

**ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus
GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

Harrlachweg 1, 68163 Mannheim

– nachfolgend Investmentgesellschaft genannt –

Präambel

Die nachstehenden Vertragsbedingungen regeln die Rechtsbeziehungen zwischen der Officium Treuhand GmbH, Mannheim (nachstehend „Treuhanderin“ genannt) und jedem der Treugeber, die entsprechend dem Beteiligungsangebot an der

**ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus
GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

(nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt),

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim, mittelbar über die Treuhänderin eine Beteiligung erwerben. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft in seiner endgültigen Fassung (nachfolgend „Gesellschaftsvertrag“) ist Grundlage und Bestandteil dieses Treuhandvertrages.

Die Treuhänderin ist gemäß § 3 Ziffer 3 und 4 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft berechtigt, ihre Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft bis zur dort aufgeführten Höhe durch einseitige Erklärung gegenüber der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft zu erhöhen. Zusätzlich zu der gesellschaftsrechtlichen Einlage ist von den Anlegern ein Agio in Höhe von 3 % zu leisten. Die Hafteinlage wird in Höhe von 1 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.

Die Treuhänderin ist gemäß § 3 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft berechtigt, die von ihr übernommene Kommanditeinlage vollständig oder teilweise für Dritte – nachfolgend Treugeber genannt – nach Maßgabe dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages zu halten und für diese zu verwalten.

§ 1

Zustandekommen des Treuhandvertrages

Der Treuhandvertrag kommt zustande, wenn die Treuhänderin das in der Beitrittserklärung abgegebene Angebot des Treugebers annimmt. Die Investmentgesellschaft hat dem Beitritt durch die gesellschaftsvertraglichen Regelungen bereits zugestimmt. Der Treugeber verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung. Der Treugeber wird über die erfolgte Annahme von der Treuhänderin informiert. Mit der Annahme kommt zugleich der Treuhandvertrag mit der Treuhänderin und damit die mittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft zustande.

Der Treugeber kann den Treuhandvertrag und damit zugleich seine mittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft gemäß der in der Beitrittserklärung enthaltenen schriftlichen Belehrung widerrufen. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung an die Treuhänderin.

Unbeschadet des Rechts zur Kündigung nach Maßgabe von § 9 Ziffer 7 dieses Vertrages ist die Treuhänderin berechtigt, aus wichtigem Grund von diesem Treuhandvertrag zurückzutreten. Ein solcher Rücktritt gilt zugleich für die mittelbare Beteiligung des Treugebers an der Investmentgesellschaft mit Wirkung für die Investmentgesellschaft.

§ 2

Treuhandverhältnis

1. Der Treugeber beauftragt und bevollmächtigt die Treuhänderin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, im Rahmen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft für seine Rechnung und nach Maßgabe seiner Beitrittserklärung eine Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft zu erwerben, zu halten und uneigennützig zu verwalten. Die Treuhänderin übernimmt und verwaltet für den Treugeber die Kommanditbeteiligung in Höhe des in der Beitrittserklärung gezeichneten Betrages an der Investment-

gesellschaft und hält diese treuhänderisch im eigenen Namen, aber im Auftrag, im Interesse und für Rechnung des Treugebers. Demzufolge ist die treuhänderisch gehaltene Beteiligung wirtschaftlich nicht dem Vermögen der Treuhänderin, sondern dem Treugeber zuzurechnen. Der Treugeber ist damit einverstanden, dass die Treuhänderin Treuhandverträge auch mit anderen Treugebern abschließt und für diese Teile der Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft treuhänderisch hält und uneigennützig verwaltet.

2. Die Höhe der für den Treugeber zu haltende Kommanditbeteiligung ergibt sich aus dessen in der Beitrittserklärung angegebener gezeichneter Pflichteinlage, die mindestens 10.000 EUR beträgt und durch 1.000 ganzzahlig ohne Rest teilbar sein soll. Geringere Einlagen sind mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft zulässig. Die Treuhänderin hält die Kommanditbeteiligung im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil und ist als Kommanditistin im Handelsregister eingetragen. Sie tritt gegenüber Dritten in eigenem Namen auf.
3. Der Treugeber ist wirtschaftlich so an der Investmentgesellschaft beteiligt, als wenn er unmittelbar Kommanditist wäre.
4. Die Treuhänderin führt ein Register der Treugeber, das folgende Mindestangaben enthält: Name, Vorname, Anschrift, Bankverbindung, Finanzamt und Steuer Nummer sowie Höhe der jeweiligen Beteiligung. Der Treugeber ist verpflichtet, Änderungen seiner persönlichen Daten der Treuhänderin oder einem von dieser benannten Dritten unverzüglich mitzuteilen. Erklärungen der Treuhänderin gegenüber den Treugebern werden fünf Kalendertage nach Absendung an die zuletzt mitgeteilte und im Treugeberregister eingetragene Anschrift wirksam. Der Treugeber hat davon Kenntnis und ist damit einverstanden, dass im Rahmen dieses Vertrages ihn betreffende personenbezogene Daten insbesondere zum Zweck der Durchführung des sich anbahnenden oder schon bestehenden Vertragsverhältnisses, zur Vertragserfüllung und der Betreuung und Verwaltung seiner Beteiligung verarbeitet werden und – soweit hierfür erforderlich – an Dritte übermittelt werden. Dritte sind neben weiteren Verantwortlichen nach den geltenden Datenschutzvorschriften, die Vertriebsgesellschaft, die verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie im Beteiligungsangebot aufgeführte Stellen (insbesondere Initiator, Investmentgesellschaft, die Verwahrstelle, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer) auch Dienstleister, die personenbezogene Daten im Auftrag verarbeiten (z.B. IT-Dienstleister, Druckunternehmen).

5. Der Treugeber ist berechtigt, jederzeit über die im Treugeberregister geführten Daten Auskunft zu verlangen. Der Treuhänderin ist es nicht gestattet, Treugebern personenbezogene Daten von anderen Treugebern bzw. Anlegern zu übermitteln, es sei denn, sie ist von Gesetzes wegen dazu verpflichtet.

§ 3

Pflichten der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin hat die Rechte, die ihr aufgrund des für Rechnung des Treugebers gehaltenen Treuhandanteils an der Investmentgesellschaft nach außen hin zustehen, insbesondere das Stimmrecht, gemäß den Weisungen des Treugebers auszuüben, sofern diese nicht im Widerspruch zu den Gesetzen oder den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft oder dieses Vertrages stehen. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treugeber anzuhören, ehe sie Handlungen vornimmt, die rechtlich oder wirtschaftlich für die Anteile oder den Treugeber von besonderer Bedeutung sind. Sie ist berechtigt, sich zur Ausführung der ihr übertragenen Aufgaben geeigneter Dritter zu bedienen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Die Treuhänderin wird dabei insbesondere folgende Tätigkeiten wahrnehmen, sofern nicht im Einzelfall eine berufsrechtliche Erlaubnis erforderlich ist:
 - Abwicklung der Beitrittsannahme
 - Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger
 - Pflege der Treugeberdaten
2. Die Treuhänderin wird den Treugeber über alle wesentlichen Angelegenheiten der Investmentgesellschaft unterrichten und alle Unterlagen, Erläuterungen und Auskünfte über die Investmentgesellschaft und die Anteile, die sie von der Investmentgesellschaft zur Verfügung gestellt bekommt, an ihn weiterleiten, soweit dem gesetzliche oder vertragliche Pflichten gegenüber der Investmentgesellschaft oder den Mitgesellschaftern nicht entgegenstehen und die Informationen nicht durch die Investmentgesellschaft selbst oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erteilt werden. Die hierdurch entstehenden Kosten (insbesondere Versand- und Druckkosten) sind Kosten der Investmentgesellschaft.
3. Die Treuhänderin wird sämtliche auf die Anteile entfallenden Zahlungen, insbesondere Auszahlungen und das Abfindungsguthaben, die sie zur Weitergabe an die Treugeber von der Investmentgesellschaft erhält, unverzüglich an den Treugeber abführen oder sonst nach dessen Weisung damit verfahren. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, Zahlungen direkt an die Treugeber vorzunehmen.

4. Gegenüber Gläubigern der Treuhänderin gilt die treuhänderische Beteiligung als Sondervermögen und ist von der Treuhänderin getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten, damit die sich aus dem wirtschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte der Treugeber (z. B. Aussonderungsrechte oder Rechte auf Vorabzufriedigung) ohne Rechtsverlust durchgesetzt werden können.
 5. Die Treuhänderin hat ihre Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nach pflichtgemäßem Ermessen wahrzunehmen.
 6. Die Informations- und Kontrollrechte nach § 19 des Gesellschaftsvertrages gegenüber der Investmentgesellschaft bzw. ihrer Geschäftsführung können vom Treugeber selbst und unmittelbar wahrgenommen werden. Die Treuhänderin ist daher nicht verpflichtet, diese Rechte in Bezug auf den Treugeber wahrzunehmen.
3. Der Anspruch der Treuhänderin auf Aufwendungersatz (§ 670 BGB) ist mit der in § 10 vorgesehenen Vergütung abgegolten.

§ 5

Gesellschafterversammlung der Investmentgesellschaft

1. Die Treuhänderin hat vor Ausübung des Stimmrechts in der Gesellschafterversammlung der Investmentgesellschaft oder bei der Beschlussfassung im Umlaufverfahren in Textform oder der schriftlichen Abgabe der Stimme Weisungen des jeweiligen Treugebers hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts einzuholen. Die Treuhänderin kann den Treugebern Abstimmungsvorschläge unterbreiten.
2. Weisungen an die Treuhänderin sind via E-Mail oder schriftlich per Post zu erteilen und müssen spätestens (sieben Tage) vor der Gesellschafterversammlung – maßgebend ist der Versand der E-Mail bzw. das Datum des Poststempels – erteilt werden. Soweit eine Weisung von dem Treugeber erteilt wurde, ist die Treuhänderin verpflichtet, weisungsgemäß abzustimmen, es sei denn, die Befolgung der Weisung würde zu einer Verletzung der gesellschaftsrechtlichen oder gesetzlichen Verpflichtungen der Treuhänderin führen. Geht der Treuhänderin keine ausdrückliche Weisung des Treugebers zu und nimmt der Treugeber nicht selbst an der Gesellschafterversammlung, sei es persönlich an einer Präsenzversammlung oder ohne physische Präsenz virtuell im Wege elektronischer Kommunikation sowie Bild- und Tonübertragung oder bei der Beschlussfassung im Umlaufverfahren in Textform oder der schriftlichen Abgabe der Stimme teil, enthält sie sich der Stimme.
3. Unabhängig von der Erteilung einer Weisung an die Treuhänderin ist diese berechtigt, Treugeber, die nicht selbst an Gesellschafterversammlungen der Investmentgesellschaft, sei es persönlich an einer Präsenzversammlung oder ohne physische Präsenz virtuell im Wege elektronischer Kommunikation sowie Bild- und Tonübertragung oder bei der Beschlussfassung im Umlaufverfahren in Textform oder der schriftlichen Abgabe der Stimme teilnehmen, in den Gesellschafterversammlungen im Hinblick auf die Herstellung der Beschlussfähigkeit der Gesellschafterversammlung zu vertreten.
4. Dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft entsprechend wird die Treuhänderin gesplittet nach den individuellen Weisungen der Treugeber abstimmen. Bei der Beschlussfassung gewährt je 1 EUR eines gezeichneten Kommanditanteils eine Stimme.

§ 4

Pflichten des Treugebers

1. Der Treugeber ist verpflichtet, die in der Beitrittserklärung angegebene Pflichteinlage zzgl. Agio (zusammen „Einlage“) auf das in der Beitrittserklärung genannte Konto in voller Höhe einzuzahlen. Der Treugeber verpflichtet sich nach Annahme und Aufforderung durch die Treuhänderin zur fristgerechten Erbringung seiner Einlage gemäß der von ihm unterzeichneten Beitrittserklärung.

Mit vollständiger Einzahlung auf das in der Beitrittserklärung bezeichnete Konto der Investmentgesellschaft hat er seine Einlage mit schuldbefreiender Wirkung erbracht.

2. Der Treugeber und seine Rechtsnachfolger stellen die Treuhänderin von allen Verpflichtungen und Verbindlichkeiten frei, die für diese bei pflichtgemäßer Erfüllung des Treuhandverhältnisses aus dem Halten des Treuhandanteils entstehen, bzw. erstattet der Treuhänderin auf erstes Anfordern den Gegenwert, soweit diese bereits Leistungen erbracht hat. Kommt der Treugeber mit der Einzahlung der ihm obliegenden Einlage ganz oder teilweise in Verzug, so ist die Treuhänderin berechtigt, vom abgeschlossenen Treuhandvertrag zurückzutreten. Die Treuhänderin selbst ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, ihre Einlageverpflichtung durch Abtretung an Erfüllung statt an die Investmentgesellschaft zu erfüllen.

5. Soweit Weisungen von dem Treugeber ausnahmsweise nicht rechtzeitig eingeholt werden können, weil bei der Investmentgesellschaft Beschlüsse anstehen, die keinen Aufschub dulden, ist die Treuhänderin berechtigt, nach pflichtgemäßem Ermessen selbstständig zu entscheiden und abzustimmen. Sie hat dabei die berechtigten Interessen des Treugebers sowie die sich aus dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft ergebenden Rechte und Verpflichtungen zu beachten und gegebenenfalls gegeneinander abzuwägen. In Fällen, in denen die Treuhänderin nicht mehr rechtzeitig Weisungen einholen konnte, hat sie den Treugeber über ihre Entscheidungen und ihr Handeln unverzüglich zu unterrichten.
6. Eine Entscheidung und Abstimmung der Treuhänderin nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß Ziffer 5 wegen besonderer Eilbedürftigkeit ist in Fällen von § 9 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft ausgeschlossen.

§ 6

Übertragung von Anteilen

1. Die Übertragung von Kommanditanteilen oder die Verfügung über die Rechtsposition als Treugeber (im Folgenden auch zusammen als „Gesellschaftsanteil“ bezeichnet) ist nur im Ganzen möglich. Sie ist der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft in jedem Falle anzuzeigen und setzt ihre Zustimmung voraus. Die Geschäftsführung der Investmentgesellschaft kann ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Im Übrigen gelten die gesellschaftsvertraglichen Regelungen der Investmentgesellschaft, insbesondere § 14.
2. Dingliche Übertragungen von Kommanditanteilen bzw. der Treugeberstellung können nur mit Wirkung zum Ende eines Kalendermonats erfolgen.

§ 7

Bevollmächtigung des Treugebers

1. Die Treuhänderin erteilt hiermit dem Treugeber Vollmacht, soweit rechtlich zulässig, das Stimmrecht aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft auszuüben. Soweit der Treugeber von dieser Vollmacht Gebrauch macht, ist die Treuhänderin von der Stimmabgabe ausgeschlossen.
2. Die Vollmacht kann nur in Verbindung mit der Kündigung dieses Vertrages widerrufen werden.

§ 8

Tod eines Treugebers

1. Bei Tod eines Treugebers wird der Treuhandvertrag mit dessen Erben oder den anderweitig durch Verfügung von Todes wegen Begünstigten (nachfolgend einheitlich „Erben“ genannt) fortgesetzt. Diese müssen sich durch Vorlage eines Erbscheines oder in einer sonstigen durch die Treuhänderin akzeptierten Form legitimieren. § 18 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages gilt entsprechend. Der Treugeber verpflichtet sich, durch eine entsprechende qualifizierte Nachfolgeregelung sicherzustellen, dass im Falle seines Todes eine Aufspaltung seiner Beteiligung in Beträge unterhalb 10.000 EUR nicht erfolgt und etwaige Teilbeträge durch 1.000 ohne Rest teilbar sind.
2. Hat der Treugeber für seinen Todesfall eine Nachfolgeregelung im Sinne von vorstehender Ziffer 1 nicht getroffen, gilt Folgendes: Die Erbengemeinschaft ist verpflichtet, eine Auseinandersetzung herbeizuführen, bei der Beteiligungen entstehen, die jeweils mindestens 10.000 EUR betragen und durch 1.000 ohne Rest teilbar sind.
3. Werden der Investmentgesellschaft ausländische Urkunden zum Nachweis der Erbfolge, des Erbrechts oder der Verfügungsbefugnis vorgelegt, so ist die Treuhänderin berechtigt, auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf diese ausländischen Urkunden stützt, diese übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten im Hinblick auf die Rechtsfolgen der vorgelegten Urkunden einzuholen.
4. Werden mehrere Erben eines Treugebers, die bislang noch nicht als Treugeber beteiligt waren, Treugeber, so können sie ihre Stimmrechte und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Mehrere Erben eines Treugebers sind verpflichtet, unverzüglich schriftlich einen gemeinsamen Vertreter gegenüber der Treuhänderin zu benennen. Solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist, ruhen die Stimmrechte und sonstigen Gesellschafterrechte der betroffenen Treugeber in den Angelegenheiten, in denen sie nur durch einen gemeinsamen Vertreter wahrgenommen werden können, mit Ausnahme der Beteiligung am Gewinn und Verlust; die Treuhänderin ist während dieses Zeitraumes jedoch berechtigt, Auszahlungen an die Erben unverzinslich einzubehalten. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Treugeber, ein Mitglied der Erbengemeinschaft, der Testamentsvollstrecker oder ein kraft Gesetzes zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe sein.

§ 9

Beendigung des Treuhandvertrages

1. Mit der Einreichung der Beitrittserklärung kann der Treugeber frühestens mit Ablauf des 31.12.2025 zugleich die Umwandlung seiner treuhänderischen Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft als Kommanditist verlangen. In diesem Fall hat der Treugeber der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft auf seine Kosten eine unwiderrufliche und über den Tod hinausgehende notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu allen Anmeldungen zum Handelsregister, an denen ein Kommanditist mitzuwirken verpflichtet ist, zu erteilen.

Hierzu gehören insbesondere:

- Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten einschließlich des Vollmachtgebers selbst
- Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern
- Änderung dereteiligungsverhältnisse und des Kapitals der Investmentgesellschaft
- Änderung von Firma, Sitz und Zweck der Investmentgesellschaft sowie weiteren eintragungsfähigen gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen
- Liquidation der Investmentgesellschaft
- Löschung der Investmentgesellschaft

Alle mit einer solchen Übertragung verbundenen Kosten und Gebühren hat der jeweilige Treugeber zu zahlen. Nachfolgende Ziffer 2 Sätze 3 und 4 finden entsprechende Anwendung.

2. Im Übrigen kann der Treugeber den Treuhandvertrag mit einer Frist von drei Monaten jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres durch schriftliche Erklärung gegenüber der Treuhänderin kündigen. Die Kündigung wird wirksam mit Überlassen der für die Umschreibung erforderlichen, notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht mit den unter Ziffer 1 genannten Voraussetzungen. Kündigt der Treugeber, wird die Treuhänderin den für den Treugeber gehaltenen Anteil ihrer Kommanditbeteiligung auf diesen übertragen. Kosten, die durch die Beendigung des Treuhandvertrages und die Übertragung der Kommanditbeteiligung entstehen, trägt der Treugeber.

3. Wird der Treuhandvertrag von so vielen Treugebern gekündigt, dass die verbleibenden Treugeber insgesamt weniger als 10 % des ursprünglich von der Treuhänderin übernommenen Kapitals der Investmentgesellschaft halten, ist die Treuhänderin berechtigt, den Treuhandvertrag gegenüber allen verbliebenen Treugebern mit einer Frist von drei Monaten zum Ende des Geschäftsjahres zu kündigen. Die Treugeber sind in diesem Falle verpflichtet, die entsprechenden Kommanditbeteiligungen auf ihre Kosten selbst zu übernehmen. Alle Kommanditisten/ehemaligen Treugeber haben dann für die Wahrnehmung ihrer Rechte und Erfüllung ihrer Pflichten aus ihrer Beteiligung eigenständig Sorge zu tragen.

4. Das Recht des Treugebers zur Kündigung dieses Vertrages durch schriftliche Erklärung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

5. Der Treugeber kann, ohne dieses Vertragsverhältnis vollständig zu kündigen, von der Treuhänderin verlangen, die treuhänderisch gehaltene Beteiligung entsprechend den Bestimmungen von Ziffer 1 und 2 an ihn zu übertragen und seine Eintragung als Direktkommanditist in das Handelsregister zu bewirken und die Kommanditbeteiligung des Treugebers in offener Stellvertretung zu verwalten (Verwaltungsmandat).

Die in diesem Treuhandvertrag zwischen der Treuhänderin und dem Treugeber geregelten Rechte und Pflichten gelten dann in entsprechender Weise fort, soweit sich nicht aus der Natur der dann unmittelbaren Beteiligung des Treugebers an der Investmentgesellschaft zwingend etwas anderes ergibt. Alle im Zusammenhang mit der Eintragung des bisherigen Treugebers als Direktkommanditist und der entsprechenden Kapitalherabsetzung der Treuhänderin entstehenden Kosten gehen zulasten des Treugebers.

6. Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.

7. Die Treuhänderin ist berechtigt, den Treuhandvertrag aus wichtigem Grund zu kündigen. Eine solche Kündigung gilt zugleich für die mittelbare Beteiligung des Treugebers an der Investmentgesellschaft mit Wirkung für die Investmentgesellschaft.

8. Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen sowie den Fall der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse tritt die Treuhänderin hiermit die für den Treugeber treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung an diesen ab. Der Treugeber ist in diesem Fall verpflichtet,

der Treuhänderin auf Anforderung unverzüglich eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht vorzulegen. Entsprechendes gilt, wenn von Gläubigern der Treuhänderin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in die Kommanditbeteiligung eingeleitet werden oder der Treuhandvertrag sonst aus einem wichtigen Grund endet, der von der Treuhänderin zu vertreten ist. Der Treugeber nimmt die aufschiebend bedingte Abtretung hiermit an.

9. Soweit nach den vorstehenden oder sonstigen Bestimmungen die Rechtsposition als Treugeber in eine unmittelbare Beteiligung als Kommanditist umgewandelt wird, ist der Übergang im Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister.

§ 10

Vergütung der Treuhänderin/Kosten der Verwaltung/Sonderwerbungskosten

1. Für ihre Tätigkeit als Treuhänderin und die Erfüllung der damit verbundenen Aufgaben erhält die Treuhänderin eine jährliche Vergütung gemäß § 11 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages. Die Treugeber selbst schulden der Treuhänderin keine unmittelbare Vergütung. Jedoch werden einem Treugeber zusätzliche Leistungen der Treuhänderin zugunsten dieses Treugebers (z. B. im Zusammenhang mit Erbfällen oder Nachmeldungen von Sonderwerbungskosten) gesondert in Rechnung gestellt.
2. Bei dem Treugeber in einer Rechnungsperiode etwa entstehende persönliche Sonderwerbungskosten in Zusammenhang mit der Beteiligung sind der Treuhänderin für eine steuerliche Berücksichtigung bis spätestens zum 30. Juni des jeweiligen Folgejahres schriftlich mitzuteilen. Die Treuhänderin behält sich vor, bei verspätet eingehenden Mitteilungen dem jeweiligen Treugeber maximal 100 EUR zuzüglich Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen. Für eine steuerliche Berücksichtigung der verspätet eingehenden Mitteilungen kann keine Gewähr übernommen werden.
3. Im Falle des Eintritts eines Treugebers als Kommanditist in die Investmentgesellschaft ist er zum Ersatz der hierdurch entstehenden Kosten verpflichtet (im Einzelnen § 9 Ziffer 1).

§ 11

Haftung der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen.
2. Der Treugeber stellt die Treuhänderin von allen Ansprüchen und Verbindlichkeiten frei, die diese im Rahmen ihrer pflichtgemäßen Aufgabenwahrnehmung für ihn einget. Soweit die Treuhänderin aus solchen Verbindlichkeiten in Anspruch genommen wird, hat der Treugeber entsprechenden Ersatz zu leisten.

§ 12

Verjährung

Ansprüche des Treugebers verjähren nach Ablauf eines Jahres ab Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Treugebers des Anspruchs und den diesen begründenden Umständen.

Unabhängig von einer Kenntnis oder grob fahrlässigen Unkenntnis des Anspruchs verjähren die Ansprüche spätestens nach Ablauf von fünf Jahren seit Entstehung des Anspruchs. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Ansprüche, die auf grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Handeln beruhen, bei vertragstypisch vorhersehbaren Schäden sowie bei der Verletzung von Kardinalpflichten und für Ansprüche, die auf Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit des Treugebers beruhen. Diese verjähren innerhalb der gesetzlichen Fristen.

§ 13

Schlussbestimmungen

1. Soweit in diesem Vertrag keine abweichenden Regelungen vorgesehen sind, gelten für den Treugeber die für Kommanditisten geltenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft entsprechend. Für den Fall abweichender oder sich widersprechender Regelungen gelten die Bedingungen des Gesellschaftsvertrages vorrangig.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden.
3. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages – jedoch nicht der Abschluss dieses Treuhandvertrages – bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

4. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Treuhänderin, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

Dieser Vertrag unterliegt ausschließlich deutschem Recht.

Ort, Datum

Stefanie Böhle,
Geschäftsführerin der Officium Treuhand GmbH

Marc Bartels, Geschäftsführer der ICD 14 GmbH,
diese handelnd für ImmoChance Deutschland 14
Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Sascha Müller, Geschäftsführer der ICD 14 GmbH,
diese handelnd für ImmoChance Deutschland 14
Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG



Primus Valor AG · Harrlachweg 1 · 68163 Mannheim · 0621 /49 09 66 0 · www.primusvalor.de