

IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



VERKAUFSPROSPEKT

# ImmoChance Deutschland 8

## Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

# 8

### GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF

Verkaufsprospekt  
Anlagebedingungen  
Gesellschaftsvertrag  
Treuhandvertrag  
Beitrittserklärung



# INHALTSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| 01  Wichtige Hinweise .....                                      | 04 |
| 02  Das Angebot im Überblick .....                               | 05 |
| 03  Angaben zum Publikums-AIF/zur Investmentgesellschaft .....   | 09 |
| 04  Angaben zur AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft .....         | 13 |
| 05  Angaben zur Verwahrstelle .....                              | 15 |
| 06  Angaben zur Treuhänderin .....                               | 16 |
| 07  Profil des typischen Anlegers .....                          | 18 |
| 08  Faire Behandlung der Anleger .....                           | 19 |
| 09  Vermögensgegenstände, Anlageziele und Anlagepolitik .....    | 20 |
| 10  Regelungen für die Vermögensbewertung .....                  | 28 |
| 11  Angaben über die Anteile .....                               | 30 |
| 12  Kosten .....   | 36 |
| 13  Risikohinweise .....   | 40 |
| 14  Steuerliche Risiken .....                                    | 50 |
| 15  Ermittlung und Verwendung der Erträge .....                  | 53 |
| 16  Kurzzangaben zu Steuervorschriften .....                     | 54 |
| 17  Vertragliche Grundlagen .....                                | 61 |
| 18  Berichte und Prüfer .....                                    | 68 |
| 19  Geschäftsjahr und Auflösung der Investmentgesellschaft ..... | 69 |
| 20  Angaben zum Fernabsatz und Verbraucherinformationen .....    | 70 |
| <br>   |    |
| <b>Anlagen:</b>  |    |
| 21  Gesellschaftsvertrag .....                                   | 74 |
| 22  Anlagebedingungen .....                                      | 86 |
| 23  Treuhandvertrag .....  | 92 |

Beitrittserklärung

## 01 | Wichtige Hinweise

Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um einen Alternativen Investmentfonds („AIF“) in Form eines geschlossenen Publikumsinvestmentvermögens gemäß § 1 Abs. 3 Kapitalanlagegesetzbuch (nachfolgend „KAGB“). Grundlage für den Kauf von Anteilen an der Investmentkommanditgesellschaft „ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ (nachfolgend „Investmentgesellschaft“, „AIF“ oder „Gesellschaft“) sind der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen und die wesentlichen Anlegerinformationen („wAI“) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Dieser Verkaufsprospekt ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlage gemäß den Bestimmungen des KAGB. Den am Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft Interessierten sind der Verkaufsprospekt inklusive Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag, die wesentlichen Anlegerinformationen 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 2016.

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

**Alpha Ordinatum GmbH (Kapitalverwaltungsgesellschaft)**

Harrlachweg 1

68163 Mannheim

Telefon: 0621-73 62 77 60

Fax: 0621-73 62 77 61

E-Mail: [info@alpha-ordinatum.de](mailto:info@alpha-ordinatum.de)

Sie stehen auch als Download auf der Internetseite der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unter [www.alpha-ordinatum.de](http://www.alpha-ordinatum.de) zur Verfügung. Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt des Verkaufsprospektes inklusive Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag sowie der wesentlichen Anlegerinformationen 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 Käufers.

Dem Vertragsverhältnis zwischen dem geschlossenen Alternativen Investmentvermögen („AIF“) und den Anlegern sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften, die sich auf die Anteile des Investmentvermögens beziehen, werden gemäß § 303 Abs. 1 KAGB in deutscher Sprache abgefasst.

Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens und Stand des Verkaufsprospektes: 26.01.2017

## 02 | 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 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden auch „ImmoChance Deutschland 8“). Eine Beteiligung als Direktkommanditist ist erstmals mit Ablauf des 31.12.2017 möglich.

### Wesentliche Merkmale des AIF

- Investition in Wohnimmobilien, in Deutschland gelegen, im Regelfall fertiggestellt und vermietet
- Breite Streuung auf zahlreiche Einzelmietler und Einzelimmobilien an verschiedenen Standorten
- Der Ankauf der Immobilien erfolgt durch Objektgesellschaften, an denen sich der ImmoChance Deutschland 8 mehrheitlich beteiligt
- Die ersten Investitionsobjekte bestehen aus einem Immobilienportfolio in Siegen (Nordrhein-Westfalen)
- Für den Ankauf der weiteren Objekte gelten die verbindlichen Anlagebedingungen, siehe Seite 86 ff.
- Systematische Aufwertung des Wohnungsportfolios hinsichtlich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Wohnqualität
- Professionelles Objekt- und Vermietungsmanagement
- Prognostizierte Vorab-Auszahlungen von 4 % für das Jahr 2017, ab 2018 prognostizierte Auszahlungen von 5,5 %, Auszahlungsanspruch ab dem Folgemonat der Beitrittsannahme und Aufforderung durch die Treuhänderin sowie der Einzahlung

### 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, Leerstandsquote höher als prognostiziert
- Die Wertentwicklung des gesamten Portfolios liegt unter der planmäßigen Annahme

- Möglichkeit des kompletten Verlusts des investierten Kapitals (Totalverlust)

Über die vollständige Darstellung der wesentlichen Risiken informieren die Seiten 40 ff.

### Die ersten Investitionsobjekte: Immobilienportfolio Siegen

|                      |  |
|----------------------|--|
| Anschriften          | Alte Dreisbachstr. 3, 5; Adolf-Sänger-Str. 30, 31; Burgstr. 2; Pfarrstr. 9, 11; Höhstr. 6; Brombergerstr. 7-17; 12-20; Heidenbergstr. 10, 26, 28 |
| Bundesland           | Nordrhein-Westfalen  |
| Baujahre             | Zwischen 1954 und 1957   |
| Grundstücksgröße     | 12.614 qm  |
| Wohnfläche           | 5.444 qm   |
| Wohneinheiten        | 106  |
| Kaufpreis            | 3.403.500 EUR  |
| Kaufpreiskoeffizient | 11,43  |

Die vorgenannten Objekte wurden durch die ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG als Immobilien-Objektgesellschaft erworben, an der die Investmentgesellschaft mit 94 % beteiligt ist. Die restlichen 6 % werden durch die Officium Treuhand GmbH gehalten. Weitere Details zu den Objekten siehe Seite 22 - 24.

### Investition und Finanzierung

Die ImmoChance Deutschland 8 beteiligt sich an Objektgesellschaften, welche die Anlageobjekte erwerben. Zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospekts wurden bereits Anlageobjekte am Standort Siegen durch eine Objektgesellschaft erworben. Details zur Fremdfinanzierung siehe Seite 23. In der nachfolgenden Tabelle ist die Planung für die Investition und Finanzierung der Fondsobjekte auf Ebene der Investmentgesellschaft dargestellt. Eine detaillierte Darstellung mit Beschreibung der einzelnen Positionen findet sich auf Seite 36 ff.

| Kosten der Investitionsphase          | EUR               | In % des Gesamtkapitals |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Investitionen in Objektgesellschaften | 21.300.000        | 82,72 %                 |
| Fondsabhängige Kosten                 | 3.975.000         | 15,44 %                 |
| Liquiditätsreserve                    | 475.000           | 1,84 %                  |
| <b>Gesamtinvestition</b>              | <b>25.750.000</b> | <b>100,00 %</b>         |
| Kommanditkapital                      | 25.000.000        | 97,09 %                 |
| Ausgabeaufschlag                      | 750.000           | 2,91 %                  |
| <b>Gesamtfinanzierung</b>             | <b>25.750.000</b> | <b>100,00 %</b>         |

### Kennzahlen des AIF

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) | Alpha Ordinatum GmbH, Mannheim  |
| Verwahrstelle                        | M.M. Warburg & CO (AG & Co.), Hamburg   |
| Treuhänderin                         | Officium Treuhand GmbH, Mannheim  |
| Platzierungsgarantin                 | Primus Valor AG, Mannheim   |
| Laufzeit                             | Bis zum 31.12.2023; Verlängerungsoption maximal bis zum 31.12.2026  |
| 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                           | 50 % nach Annahme und Aufforderung durch die Treuhänderin, weitere 50 % nach nochmaliger Aufforderung durch die Treuhänderin, jeweils auf das nachfolgend genannte Einzahlungskonto |

### Einzahlungskonto

|              |  |
|--------------|--|
| Kontoinhaber | ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG |
| Kontonummer  | 311 892 000  |
| Bankleitzahl | 600 907 00   |
| IBAN         | DE72 6009 0700 0311 8920 00  |
| BIC          | SWBSESS  |
| Geldinstitut | Südwestbank AG   |

### Prognostizierte Auszahlungen

Die AIF-Investmentgesellschaft plant die folgenden Auszahlungen:

| Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern)* |          |
|---|----------|
| 2017  | 4,0 %    |
| 2018  | 5,5 %    |
| 2019  | 5,5 %    |
| 2020  | 5,5 %    |
| 2021  | 5,5 %    |
| 2022  | 111,76 % |

\*pro rata temporis bezogen auf das Jahr, in dem der Auszahlungsanspruch entsteht.

Der Auszahlungsanspruch entsteht für Anleger zeitanteilig, entsprechend Beitrittszeitpunkt erstmals für den Folgemonat nach Einzahlung der Kommanditeinlage zzgl. Agio. Bemessungsgrundlage ist die Höhe der eingezahlten Kommanditeinlage.

### Gewerbesteueranrechnung

Die auf Ebene der Objektgesellschaften 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 16 „Kurzangaben zu Steuervorschriften“, Absatz 2.5 auf Seite 56.



### 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 9 ff. sowie im Kapitel 11 „Angaben über die Anteile“ auf Seite 30 ff. ausführlich beschrieben.

### Steuervorschriften

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 16 „Kurzangaben zu Steuervorschriften“ auf Seite 54 ff.

### Anlegerprofil

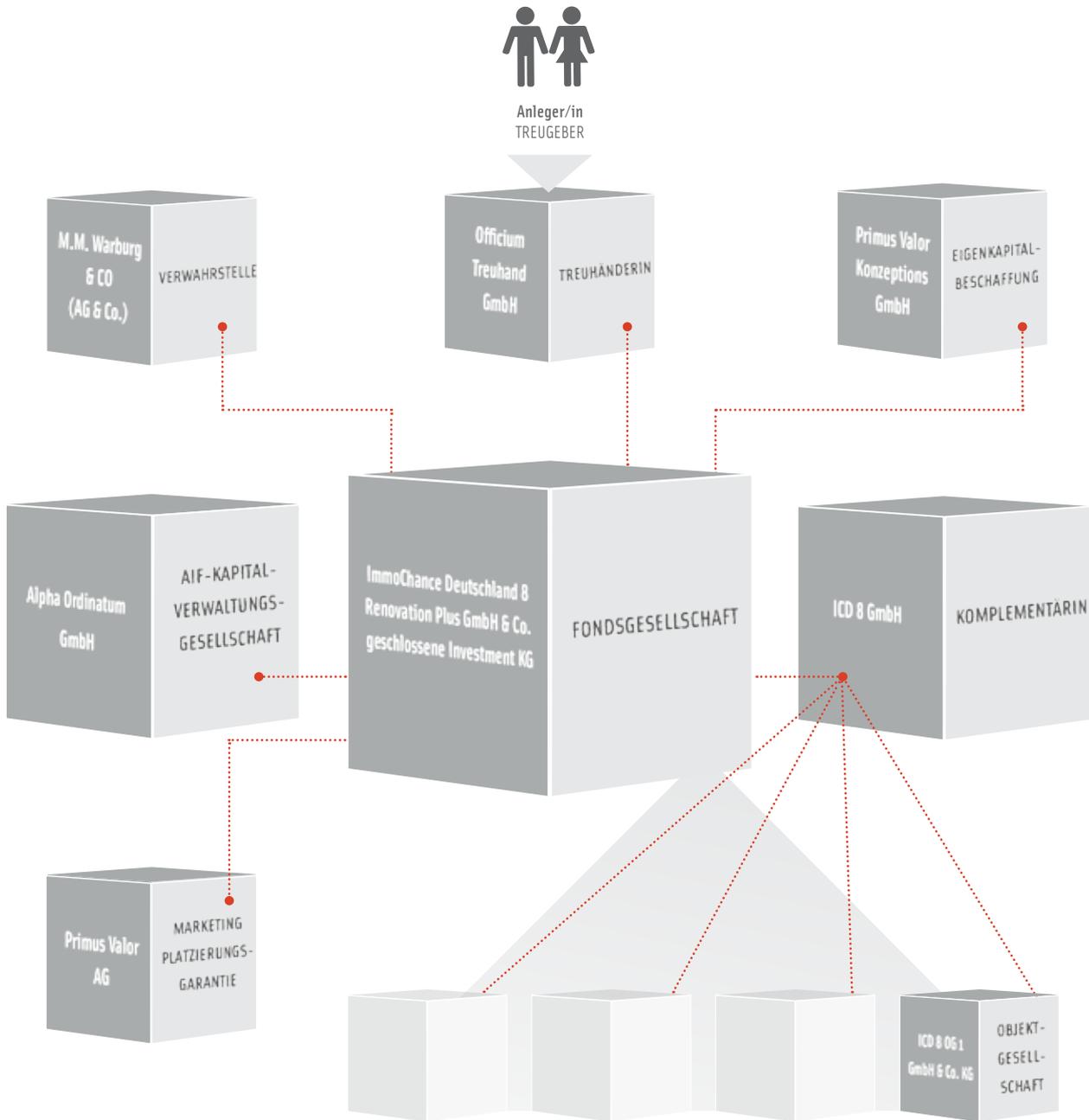
Das vorliegende Angebot richtet sich an Anleger, die eine unternehmerische Beteiligung mit langfristigem Anlagehorizont im Bereich Immobilien-Sachwerte erwerben wollen. Die Beteiligung eignet sich für Anleger, die über ein Grundverständnis für die wirtschaftlichen Zusammenhänge der angebotenen Anteile an der Investmentgesellschaft verfügen. Das Anlegerprofil wird detailliert im Kapitel 07 „Profil des typischen Anlegers“ auf Seite 18 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 wieder auflebenden 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 wieder auflebenden 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 Abs. 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, beziehungsweise erstattet der Treuhänderin auf erstes Anfordern den Gegenwert, soweit diese bereits Leistungen erbracht hat.

Die Risiken aus der Haftung der Kommanditisten werden im Kapitel 13 „Risikohinweise“ auf Seite 40 ff. beschrieben.

Wesentliche Vertragspartner





## 03 | Angaben zum Publikums-AIF/ zur Investmentgesellschaft

### Firma, Rechtsform, Sitz

Gesellschaft ist die „ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ mit Sitz Haller Straße 189, 74564 Crailsheim.

### 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 26.09.2016 in das Handelsregister des Amtsgerichts Ulm unter der HRA 725 092 eingetragen und beginnt mit ihrer Eintragung in das Handelsregister. Die Gesellschaft unterliegt deutschem Recht.

Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2023 befristet. Darüber hinaus kann im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Verlängerung der Laufzeit bis längstens zum 31.12.2026 beschlossen werden. Gründe für eine Verlängerung können gemäß den Bestimmungen der Anlagebedingungen insbesondere darin bestehen, dass die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiterhin annehmen; der An- und

Verkaufsmarkt für die Vermögensgegenstände und die daraus resultierenden Erwartungen an die Veräußerungserlöse aus den Immobilien nicht den Renditeerwartungen der Gesellschafter entsprechen oder keine Käufer für die Vermögensgegenstände vorhanden sind oder dass während der Verlängerungsdauer der Gesellschaft eine signifikante Wertsteigerung der Vermögensgegenstände zu erwarten ist.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Nach Ablauf der Laufzeit wird die Gesellschaft aufgelöst und liquidiert, es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Nähere Informationen siehe Kapitel 19 „Geschäftsjahr und Auflösung der Investmentgesellschaft“, Seite 69.

### Gesellschafter

Persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist die ICD 8 GmbH (nachfolgend „Komplementärin“) mit Sitz Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 722 703. Das Stammkapital der Komplementärin beträgt 25.000 EUR. Geschäftsführer der Komplementärin sind Herr Sascha Müller und Herr Stephan Huß. 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 24.999.000 EUR auf bis zu 25.000.000 EUR zu erhöhen.

Die Komplementärin ist berechtigt, das Kommanditkapital bis zum Ende der Platzierungsfrist um maximal weitere 75.000.000 EUR auf bis zu 100.000.000 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 wird.

Die Primus Valor AG, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, eingetragen im Handelsregister Mannheim unter HRB 703 215 (nachfolgend „Garantin“), hat gegenüber der Investmentgesellschaft mit Vertrag vom 26.01.2017 eine Platzierungsgarantie abgegeben. Für den Fall, dass bis zum 31.12.2018 neben dem bereits gezeichneten Kommanditkapital in Höhe von 1.000 EUR weitere Kommanditbeteiligungen an der Investmentgesellschaft in einer Gesamthöhe von weniger als 6.000.000 EUR rechtswirksam gezeichnet werden, übernimmt die Garantin unwiderruflich am 01.01.2019 die ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe des an der Summe von 6.000.000 EUR fehlenden Betrages zuzüglich 3 % Ausgabeaufschlag. Nähere Informationen siehe Kapitel 17 „Vertragliche Grundlagen“, Seite 61 ff. Hinsichtlich der Risiken, die sich aus der Abgabe der Platzierungsgarantie ergeben, wird auf das Kapitel 13 „Risikohinweise“, Abschnitt „Platzierung“, Seite 45 verwiesen.

### Platzierungszeitraum

Der Platzierungszeitraum endet mit Vollplatzierung, spätestens jedoch am 31.12.2017 bzw. bei Ausübung der Verlängerungsoption durch die Komplementärin gemäß § 3 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages spätestens zum 31.12.2018. Da das Emissionskapital begrenzt 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 einahlt.

### Beitritt von Anlegern, Ausgabepreis, Einzahlung der Zeichnungssumme

Die Beteiligung von Treugebern an der Investmentgesellschaft 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 Rechtsverhältnis der Investmentgesellschaft zu den Anlegern bestimmt sich nach dem Gesellschaftsvertrag in Verbindung mit den Anlagebedingungen.

Der Ausgabepreis für den Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 3 % der gezeichneten Kommanditeinlage. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 EUR. Höhere Summen sollen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Geringere Einlagen sind mit Zustimmung der Komplementärin zulässig. Ein Anspruch auf Herabsetzung besteht nicht. Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag 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 Zahlung gilt der Zahlungseingang auf dem Konto.

Zunächst ist die Zahlung von 50 % zzgl. des Ausgabeaufschlags zu leisten und zu einem durch die Geschäftsführung zu bestimmenden Zeitpunkt die restlichen 50 % des Zeichnungsbetrages. Aufgrund der Anlagestrategie mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten ist es möglich, dass die beiden Raten in einem kurzen zeitlichen Abstand oder auch der komplette Zeichnungsbetrag in einer Summe angefordert werden.

Die Treuhänderin ist ermächtigt, Zahlungsrückstände sowie 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 Treuhandvertrag zurückzutreten. Die Komplementärin ist berechtigt, 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 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 als Gesellschafter 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 mitzuteilen.



### Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Alpha Ordinatium GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, ist von der Investmentgesellschaft als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 Satz 1 KAGB bestellt. Informationen zur AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und zu den Angaben gemäß § 165 Abs. 2 Ziffern 29, 31, 35 und 36 KAGB siehe Kapitel 04 „Angaben zur AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Seite 13 - 14.

### Geschäftsführung und Vertretung

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft ist allein die Komplementärin, die ICD 8 GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herrn Sascha Müller und Herrn Stephan Huß, berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin sowie ihre Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB und § 112 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 diese nicht entsprechend diesem Gesellschaftsvertrag der zu bestellenden externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft oder aufgrund zwingender gesetzlicher Regelungen zugewiesen wurden.

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. Insoweit unterwirft sich die Komplementärin den zukünftigen Weisungen der mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft in dem Umfang, der erforderlich ist, um alle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen.

### Verwahrstelle

Als Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 bis 90 KAGB wird die M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KG aA, Ferdinandstraße 75, 20095 Hamburg (nachfolgend auch „Verwahrstelle“) eingesetzt.

Für nähere Informationen und zu den Angaben gemäß § 165 Abs. 2 Ziffern 32, 33 und 37 KAGB siehe Kapitel 05 „Angaben zur Verwahrstelle“, Seite 15.

### Treuhänderin

Als Treuhänderin fungiert die Officium Treuhand GmbH. Nähere Informationen siehe Kapitel 06 „Angaben zur Treuhänderin“, Seite 16 - 17.

### 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 Angelegenheiten 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 ihrer außerhalb der Verwaltungsgesellschaft ausgeübten Hauptfunktionen gemäß § 165 Abs. 2 Ziffer 29 KAGB können zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige nicht gemacht werden.

### Interessenkonflikte

Zu Umständen und Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können, siehe Kapitel 17 „Vertragliche Grundlagen“, Seite 61 ff. sowie Kapitel 13 „Risikohinweise“, Abschnitt „Verflechtungen/Interessenkonflikte“, Seite 45.

Zu Maßnahmen, die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft vornimmt, um Interessenkonflikte zu vermeiden, siehe Kapitel 04 „Angaben zur AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Seite 14.

### 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 § 4 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 hat der AIF über die Beteiligung an der Immobilien-Objektgesellschaft „ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG“ bereits mehrere Anlageobjekte (mittelbar) erworben. Nähere Angaben gemäß § 269 Abs. 3 KAGB siehe Kapitel 09 „Vermögensgegenstände, Anlageziele und Anlagepolitik“, Seite 21 ff.

Darüber hinaus steht zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes noch nicht fest, in welche weiteren konkreten Anlageobjekte im Sinne von § 261 Abs. 1 Ziffer 1 KAGB investiert werden soll, so dass nähere Angaben gemäß § 269 Abs. 3 KAGB zu weiteren Objekten 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 zu Grunde gelegt. Vertragssprache und Sprache für die weitere Kommunikation ist grundsätzlich Deutsch. Soweit gesetzlich zulässig, gilt Crailsheim als der Sitz der Gesellschaft, 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.

### Schlichtungsstelle

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 Beschwerdegrund 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:

#### Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Schlichtungsstelle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

- Referat Q 21 -

Graurheindorfer Straße 108

D-53117 Bonn

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.

### Weitere Angaben zum Publikums-AIF

Hinsichtlich Gesellschafterbeschlüssen und Stimmrecht; Ergebnisbeteiligung; Entnahmen, Übertragung von Anteilen, eingeschränkter Handelbarkeit; Kündigung; Ausschluss und Abfindung, siehe Kapitel 11 „Angaben über die Anteile“, Seite 30 ff. Nähere Informationen zur Auflösung der Gesellschaft siehe Kapitel 19 „Geschäftsjahr und Auflösung der Investmentgesellschaft“, Seite 69.



## 04 | Angaben zur AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft

### Firma, Rechtsform, Sitz

Die Alpha Ordinum 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) die 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 Ordinum GmbH verwaltet in der Funktion der externen KVG zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospekts neben der ImmoChance Deutschland 8 einen weiteren Publikumsfonds. Zum 01.01.2017 hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zusätzlich die Fondsverwaltung des bestehenden Investmentvermögens ImmoChance Deutschland 7 übernommen.

### Geschäftsführung und Aufsichtsrat

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

Herr Gordon Grundler ist an der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu 50 % als Gesellschafter beteiligt. Ebenfalls ist er an der Primus Valor AG zu 50 % beteiligt, so dass 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 13 „Risikohinweise“, Abschnitt „Verflechtungen/Interessenkonflikte“, Seite 45.

Die Alpha Ordinum hat einen Aufsichtsrat gebildet. Der Aufsichtsrat setzt sich aus drei Personen zusammen: Frau Hildegard Angelika Kunath (Vorsitzende), Dr. Hans-Jürgen Kickler und Herr Andreas Offinger.

Alle Aufsichtsratsmitglieder üben keine Hauptfunktionen aus, die für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind.

### Eigenkapital und zusätzliche Eigenmittel

Die Gesellschaft hat ein gezeichnetes und eingezahltes Kapital in Höhe von 125.000 EUR.

Zur Abdeckung potentieller 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 potentieller 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 „Faire Behandlung der Anleger“, Seite 19). Nähere Erläuterungen zu dem mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen „Vertrag über die externe Verwaltung“, siehe Kapitel 17 „Vertragliche Grundlagen“, Seite 61 ff.



## 05 | Angaben zur Verwahrstelle

### Firma, Rechtsform, Sitz

Zwischen der Alpha Ordinatium GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien (nachfolgend „Verwahrstelle“) wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Die Verwahrstelle hat ihren Sitz in der Ferdinandstraße 75, 20095 Hamburg und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 84168. In den Vorstand der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA sind die Herren Joachim Olearius, Dr. Henneke Lütgerath, Eckhard Fiene, Dr. Peter Rentrop-Schmid berufen. Mit Schreiben vom 27.12.2016 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Auswahl der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA 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 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 Anlagengrenzen
- 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 gem. § 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

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft keine Verwahrungsfunktionen gem. § 81 Abs. 1 KAGB übertragen.

### Haftungsfreistellung der Verwahrstelle

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwahrstelle keine Vereinbarung mit einem Unterverwahrer getroffen, um sich vertraglich von der Haftung gem. § 88 Abs. 4 KAGB freizustellen.

Nähere Information zu dem mit der Verwahrstelle geschlossenen „Verwahrstellenvertrag“ siehe Kapitel 17 „Vertragliche Grundlagen“, Seite 63.

## 06 | 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 (Treuhandkommanditisten) beteiligen. Bei mittelbarer Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten 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

Treuhandkommanditistin der Investmentgesellschaft ist die Officium Treuhand GmbH (nachfolgend „Treuhänderin“) mit Sitz Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 714 603. 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 am 26.01.2017 der „Treuhandvertrag ImmoChance Deutschland 8 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 beige-fügt ist und im vollständigen Wortlaut auf Seite 92 ff. abgedruckt ist. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihre Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft bis zur Höhe von 25.000.000 EUR bzw. maximal 100.000.000 EUR durch einseitige Erklärung gegenüber der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft 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 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: Namen, Vornamen, 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, Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, Pflege der Treugeberdaten, Erteilung von Informationen über den laufenden Fondsbetrieb und 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 Vorabfriedigung) 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 0,20 % 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 Berechnungsstichtag 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, ihre jeweiligen Angestellten, Geschäftsführer und Beauftragten haften nur bei der vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verletzung von Pflichten aus dem Treuhandvertrag sowie bei der fahrlässigen Verletzung von Kardinalpflichten und vertragstypisch vorhersehbaren Schäden. Die Haftungsbegrenzungen gelten nicht, sofern aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zwingend gehaftet wird (z. B. bei der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit). Die Treuhänderin übernimmt keine Haftung für den Inhalt des Verkaufsprospektes, die sonstigen Unterlagen, Erläuterungen und Auskünfte über die Investmentgesellschaft und die Anteile (auch nicht für diese, die sie zur Weiterleitung von der Investmentgesellschaft an die Anleger erhalten hat), die Angaben zur Wirtschaftlichkeit und die steuerlichen Auswirkungen oder die

Werthaltigkeit der Beteiligung oder deren Ertragsfähigkeit. Sie steht nicht für den Inhalt und das Zustandekommen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft ein und trifft keine Aussage über die Bonität und die Werthaltigkeit der Investmentgesellschaft.

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 31.12.2017 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.

## 07 | 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 31.12.2023 befristet, es sei denn die Gesellschafter beschließen eine Verlängerung der Laufzeit längstens bis zum 31.12.2026. 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 13 „Risikohinweise“, Seite 40 ff. und Kapitel 14 „Steuerliche Risiken“, 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 und die Beteiligung nicht fremdfinanzieren.

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.

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.

Die Beteiligung eignet sich nicht für Anleger, die von festen Zeitpunkten für Zins- 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 – ggfs. im Insolvenzfall – durch die Rückzahlungsverpflichtungen bereits erfolgter Auszahlungen belastet werden. Die Anlage in vorliegendes Investmentvermögen ist nur bedingt zur Altersvorsorge geeignet.



## 08 | 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 zulasten 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 Ausge-

staltung des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen die gesetzlichen Vorgaben beachtet wurden. So gibt es keine unterschiedlichen Anteilsklassen, so dass 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.

## 09 | 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 86 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 in Form von Sachwerten im Sinne des Absatzes 1 erwerben 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
6. Derivate gemäß § 261 Abs. 3 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 Ablauf der Investitionsphase dürfen für Zwecke des Liquiditätsmanagements bis zu 25 % des investierten Kapitals in Wertpapiere (3.), Geldmarktinstrumenten (4.) und Bankguthaben (5.) investiert sein. In Derivate (6.) darf nur zur Absicherung gegen einen Wertverlust investiert werden. Ziel der Gesellschaft ist der mittelbare oder unmittelbare Erwerb, die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und die Veräußerung noch nicht

bestimmter Immobilien sowie die Verwaltung eigenen Vermögens in eigenem Namen.

Die Investitionen erfolgen ausschließlich in deutsche Wohn- oder Gewerbeimmobilien, wobei Wohnimmobilien im Fokus stehen und nach Ablauf der Investitionsphase mindestens 75 % des investierten Kapitals aufweisen müssen. Der Wert einer Immobilie darf maximal 40 % des investierten Kapitals ausmachen. Investitionen in Metropolregionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 200.000 Einwohnern sind möglich. Der besondere Fokus liegt auf sog. Mittelzentren. Der Wert von Neubauten (Objekte, die von der Gesellschaft errichtet und/oder nach dem Bauabschluss erstmalig vermietet werden) darf nicht mehr als 30 % 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 werden nicht angestrebt. Falls sie als Bestandteil einer Immobilie mit erworben werden, darf der Anteil der Mieteinnahmen aus diesen Betreiberimmobilien in Summe max. 60 % der Jahresnettokaltmiete des Objektes betragen. Bei einer Beteiligung an einer (Immobilien-)Gesellschaft muss die Gesellschaft mindestens 51 % des Nominalwertes der jeweiligen (Immobilien-)Gesellschaft erwerben.

### Anlageziele einschließlich finanzieller Ziele

Anlageziel der Gesellschaft ist die Erzielung von Einnahmeüberschüssen aus der Vermietung der Vermögensgegenstände bzw. der Beteiligung an (Immobilien-)Gesellschaften 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 und die Veräußerung 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.

Beschränkungen bezüglich der Anlagestrategie ergeben sich aus gesetzlichen Vorschriften sowie aus den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft. Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken sind im Kapitel 13 „Risikohinweise“, Seite 40 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 § 3 der Anlagebedingungen aufnehmen sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergreifen. Konzeptionsgemäß soll die Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Immobilien-Objektgesellschaften 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.

### Erste Investitionsobjekte

Zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes wurden bereits Investitionen verwirklicht, die Liegenschaften werden nachfolgend beschrieben. Darüber hinaus ist die Vermögensanlage als Blindpool konzipiert, d. h. die weiteren konkreten Anlageobjekte stehen zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes noch nicht fest. Der Realisierungsgrad beschränkt sich zum Aufstellungsdatum des

Verkaufsprospektes auf die im Verkaufsprospekt beschriebenen erworbenen Anlageobjekte, weiterhin auf die dargestellten Verträge sowie die Erstellung des Verkaufsprospektes. Bei den Verkäufern der nachfolgend genannten Anlageobjekte handelt es sich nicht um mit der Anbieterin verbundene Unternehmen im Sinne von § 15 Aktiengesetz.

## Wohnungsportfolio Siegen

### Standort

Mit rund 100.000 Einwohnern ist Siegen das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region Siegerland-Wittgenstein in Südwestfalen. Im Dreiländereck Nordrhein-Westfalen, Hessen und Rheinland-Pfalz gelegen, ist Siegen Handels- und Einkaufsstadt, Universitäts- und Kongressstadt mit einem Einzugsgebiet von rund 600.000 Menschen. Im Zuge des Strukturwandels wurden neue Arbeitsplätze im Handels- und Dienstleistungssektor geschaffen. Die Gründung der Universität-Gesamthochschule Siegen 1972 und des Technologiezentrums 1992, dokumentieren die forschungs- und innovationsorientierte Ausrichtung des wirtschaftlichen Umbaus.

Getragen wird dieser von einer ausgeprägten mittelständischen Unternehmensstruktur. Insbesondere im Bereich der Stahlverarbeitung und des Maschinenbaus halten viele der in Siegen ansässigen Firmen Spitzenstellungen auf dem Weltmarkt. Heute ist Siegen eine moderne Großstadt mitten im Grünen mit einem umfangreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, etwa in der City-Galerie und dem Sieg-Carré. Neben den großen Shopping-Malls lädt eine Vielzahl von kleinen, inhabergeführten Boutiquen und Cafés zu einem Bummel durch das Oberstadtquartier sowie der historischen Altstadt ein.

| Eckdaten                                      | Alte Dreisbachstr.3, 5  | Adolf-Sänger-Str. 30, 31  | Brombergerstr. 7-17; 12-20   | Heidenbergstr. 10, 26, 28   |
|---|---|---|--|---|
| Lage  | Mischgebiet Wohnen und Gewerbe  | Mischgebiet Wohnen und Gewerbe  | Wohngebiet   |   |
| Mikrolage                                     | Im Südwesten, Stadtteil Niederschelden, verkehrsgünstig nahe B 62 und Auffahrt A 45   | Stadtteil Geisweid im Norden  | Südwestliches Zentrum, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in unmittelbarer Nachbarschaft   |   |
| Objektbeschreibung                            | Konventionelle Bauweise, Dach intakt, Gaszentralheizung, Elektrik und Hauseinganstür sind erneuert  | Dach intakt, Gaszentralheizung (Contracting), Kunststoffenster und -haustüren | Konventionelle Bauweise, Dach intakt, Gasetagenheizung, Kunststoffenster und -haustüren  | Konventionelle Bauweise, Dach intakt, Gasetagenheizung, Kunststoffenster und -haustüren |
| Geplante Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen | Überarbeiten der Fassade (WDVS), Neuanlage der Aussenanlage inkl. der Erstellung von Aussenstellplätzen. Überarbeitung der Kellerabgänge. Überprüfung sämtlicher Dachanschlüsse im Zuge der Fassadenarbeiten. | Keine Maßnahmen geplant. Laufende Instandhaltung durch Bewirtschaftung        | Malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser nebst Wohnungseingangstüren. Überarbeitung der Dachbodendämmung. Neuordnung der Kellerzuteilung nebst malermäßiger Instandsetzung |   |

|                  |          |          |          |          |
|------------------|----------|----------|----------|----------|
| Baujahr          | 1957     | 1956     | 1956     | 1956     |
| Grundstücksgröße | 1.556 qm | 1.981 qm | 6.647 qm | 2.025 qm |
| Wohnfläche       | 439 qm   | 648 qm   | 2.529 qm | 850 qm   |
| Wohneinheiten    | 8        | 8        | 58       | 14       |
| Garagen          | 3        | 4        | 5        | -        |

| Eckdaten   | Burgstr. 2   | Pfarrstr. 9, 11  | Höhstr. 6  |
|--|--|--|--|
| Lage   | Mischgebiet Wohnen und Kleingewerbe  |  |  |
| Mikrolage  | Im Zentrum, direkt am Marktplatz, Rathaus und Geschäfte des täglichen Bedarfs in direkter Nachbarschaft  |  |  |
| Objekt-<br>beschreibung                                | Dach intakt, Gasetagenheizung, Elektrik und Sicherungsanlage teilerneuert, Kunststofffenster   | Intaktes Schieferdach, Elektrik und Sicherungsanlage teilerneuert, Kunststofffenster | Intaktes Schieferdach, Gasetagenheizung, Elektrik und Sicherungsanlage teilerneuert, Kunststofffenster |
| Geplante<br>Sanierungs-/ Moder-<br>nisierungsmaßnahmen | Erneuerung der Haustüranlage nebst Briefkasten und Klingelanlage. Überarbeitung bzw. Erneuerung der Wohnungseingangstüren. Erneuerung der Abwasserstränge im Kellerbereich |  |  |

|                  |        |        |        |
|------------------|--------|--------|--------|
| Baujahr          | 1954   | 1954   | 1954   |
| Grundstücksgröße | 103 qm | 152 qm | 150 qm |
| Wohnfläche       | 281 qm | 380 qm | 317 qm |
| Wohneinheiten    | 4      | 7      | 7      |
| Garagen          | -      | -      | -      |

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Kaufvertrag</b>  | Gesamtportfolio  |
| Vertragsdatum       | 19.07.2016   |
| Kaufpreis           | 3.403.500 EUR  |
| Zahlungsmodalitäten | Anzahlung in Höhe von 350.000 EUR am 19.07.2016; restliche Zahlung am 02.09.2016 geleistet |
| Übergabe            | Nutzen/Lasten-Übergang nach Kaufpreiszahlung erfolgt                                       |

| Finanzierung                             |   |
|--|---|
| <b>Eigenkapital-Zwischenfinanzierung</b> |   |
| Darlehensgeber                           | Primus Valor AG                           |
| Darlehenshöhe                            | 993.300 EUR                               |
| Vertragsdatum                            | 26.08.2016                                |
| Zins                                     | 5,5 % p.a.                                |
| Laufzeit                                 | 30.06.2017 (maximal)                      |
| <b>Fremdkapital-Zwischenfinanzierung</b> |   |
| Darlehensgeber                           | Internationales Bankhaus Bodensee AG      |
| Darlehenshöhe                            | 2.750.000 EUR                             |
| Vertragsdatum                            | 26.08.2016                                |
| Zins                                     | 2,5 % zzgl. Veränderung 3-Monats-Euribor* |
| Bankgebühr (einmalig)                    | 41.250 EUR                                |
| Laufzeit                                 | 30.09.2021                                |

\* sofern dieser oberhalb 0 % liegt

## Wohnungsportfolio Siegen

|   |   |                          |  |  |
|---|---|--------------------------|--|--|
| <b>Grundbuch</b>  | Amtsgericht Siegen  |                          |  |  |
| <b>Gemarkung</b>  | Niederschelden  | Geisweid                 | Siegen   | Siegen   |
| <b>Straße</b>   | Alte Dreisbachstr.3, 5  | Adolf-Sänger-Str. 30, 31 | Burgstr. 2, Pfarrstr. 9+11, Höhstr. 6  | Brombergerstr. 7-17; 12-20, Heidenbergstr. 10, 26, 28  |
| <b>Flurstück</b>  | 118, 254, 264   | 353                      | 306, 309, 311, 312, 313  | 285, 286, 287, 288, 289, 290, 294, 300   |
| <b>Blattnummer</b>  | 2001  | 3574                     | 8219   | 15393  |
| <b>Abteilung II</b>   | keine Eintragung  | keine Eintragung         | Flurstück 311: Grunddienstbarkeit – Wegerecht – für die jeweiligen Eigentümer, der im Grundbuch näher bezeichneten Grundstücke | Flurstück 290: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Gasfernleitungsrecht und Einwirkungsverbot – für die Ruhrgas AG, Essen Flurstück 300: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Leitungsrecht – für die Siegener Versorgungsbetriebe GmbH, Siegen |
| <b>Abteilung III</b>  | Bestehende Belastungen werden im Rahmen der Kaufabwicklung von Amts wegen zur Löschung gebracht |                          |  |  |
| <b>Sicherheiten zugunsten Internationales Bankhaus Bodensee AG – Neu-Eintragungen nach Ankauf</b> |   |                          |  |  |
| <b>Vollstreckbare Grundschuld</b>   | 500.000 EUR   | 500.000 EUR              | 500.000 EUR  | 500.000 EUR  |
| <b>Buchgrundschuld</b>  | 2.250.000 EUR   | 2.250.000 EUR            | 2.250.000 EUR  | 2.250.000 EUR  |
| <b>Abtretung</b>  | Miet-/Pachtzinsforderungen und Kaufpreisansprüche   |                          |  |  |

|   |                         |                          |                                       |   |
|---|-------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---|
| <b>Mietverträge</b>                                   | Alte Dreisbachstr. 3, 5 | Adolf-Sänger-Str. 30, 31 | Burgstr. 2, Pfarrstr. 9+11, Höhstr. 6 | Brombergerstr. 7-17; 12-20, Heidenbergstr. 10, 26, 28 |
| <b>marktübliche Wohnungsmietverträge</b>              |                         |                          |                                       |   |
| <b>Mietzins (IST-Miete Stand 13.07.2016) jährlich</b> | 27.015,12 EUR           | 32.899,32 EUR            | 53.052,36 EUR                         | 184.810,92 EUR  |

Über den Gesellschaftsvertrag der Immobilien-Objektgesellschaft ist die Beteiligung der Investmentgesellschaft an der ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG als unmittelbares Anlageobjekt der Investmentgesellschaft festgelegt und steht ihr somit mittelbar das Eigentum an den vorstehend beschriebenen Objekten in dem entsprechenden Beteiligungsverhältnis zu.

Die ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Crailsheim und ist beim Amtsgericht Ulm unter HRA 724 595 eingetragen. Die Geschäftsans-

schrift lautet Haller Straße 189 in 74564 Crailsheim. Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin), durch die die Gesellschaft vertreten wird, ist, wie für die Investmentgesellschaft selbst, die ICD 8 GmbH. Weitere Informationen zu der Komplementärin und ihren gesetzlichen Vertretern finden sich auf Seite 61. Im Innenverhältnis unterliegt die Geschäftsführung den Weisungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft. Die übrigen Gesellschafter sind für die Dauer der Gesellschaft von der Geschäftsführung ausgeschlossen.



Unternehmensgegenstand der ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG ist der unmittelbare Erwerb, die Verpachtung, die Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener, noch nicht bestimmter Immobilien und Grundstücke sowie die Verwaltung eigenen Vermögens in eigenem Namen.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit gegründet. Sie wird entweder durch Mehrheitsbeschluss oder durch Veräußerung der letzten Immobilie aufgelöst. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Schuldrechtlich ist die Investmentgesellschaft seit dem 09.11.2016 mit einer Einlage von 940 EUR (94 %) und die Officium Treuhand GmbH mit 60 EUR (6 %) an der ICD 8 OG 1 GmbH & Co. KG beteiligt. Die beiden Gesellschafter werden durch Erhöhung ihrer Einlage nach entsprechender Einwerbung der Anlegergelder die auf Seite 23 dargestellte Eigenkapital Zwischenfinanzierung ablösen, wobei sich die Beteiligungsverhältnisse nicht verändern. Als Hafteinlage sind 20 % der Einlage im Handelsregister eingetragen.

Die Gesellschaft darf nur solche Investitionen tätigen, die den Investitionskriterien und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft entsprechen. Im Übrigen entscheiden über die nach Gesetz oder Vertrag zugewiesenen Angelegenheiten die Gesellschafter durch Beschluss. Am Gewinn und Verlust sind die Kommanditisten im Verhältnis ihrer Nominaleinlage beteiligt. Diese Regelung gilt auch für den Liquidationsfall. Über Entnahmen entscheiden grundsätzlich die Gesellschafter, wobei die Geschäftsführung berechtigt ist, im eigenen Ermessen vorschüssig Auszahlungen an diese zu tätigen. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag ist Crailsheim.

Es ist geplant für weitere Immobilien-Objektgesellschaften einen Gesellschaftsvertrag mit möglichst gleichem Regelungsinhalt abzuschließen.

### Änderung von Anlagepolitik und Anlagestrategie

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann Änderungen der Anlagepolitik und der Anlagestrategie durch Änderung des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen vornehmen. Die Verfahren, nach denen das Investmentvermögen seine Anlagestrategie oder seine Anlagepolitik oder beides ändern kann, ergeben sich aus den Regelungen des Gesellschaftsvertrages, den Anlagebedingungen, dem mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen „Vertrag über die externe Verwaltung“ sowie dem mit der Verwahrstelle abgeschlossenen „Verwahrstellenvertrag“. Eine Änderung der Anlagebedingungen bedarf 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 diesen 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:

- Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährleistet, dass die Anlagestrategie und das Liquiditätsprofil des Investmentvermögens übereinstimmen.
- Das Liquiditätsprofil der Anlagen des Fonds wird zu einem Liquiditätsprofil des Investmentvermögens zusammengefasst und den potentiell bestehenden Verbindlichkeiten gegenübergestellt.
- Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Fonds oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Fondsvermögen vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat für den Fonds adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren bei einer Überschreitung oder möglichen Überschreitung der Limits festgelegt. Dies kann auch dazu führen, dass eine dauerhafte Liquiditätsquote in Investmentvermögen gehalten werden muss.
- Die von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditätsrisikolimits und den zu erwartenden Nettomittelveränderungen.

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. Hierbei werden Anlagestrategie, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen z. B. in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten oder Marktentwicklungen einbezogen. Weiterhin verfügt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft über angemessene Verfahren zur Liquiditätssteuerung, die insbesondere Warn- und Rückführungslimits im Hinblick auf die Liquiditätsquote und Stresstests beinhalten.

Die vorgenannten Regelungen zum Liquiditätsmanagement 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 aller damit verbundenen Risiken siehe Kapitel 13 „Risikohinweise“, insbesondere Abschnitt „Risiken im Zusammenhang mit der extern bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Seite 46; der damit verbundenen Interessenkonflikte siehe Abschnitt „Verflechtungen/Interessenkonflikte“, Seite 45; Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens siehe Abschnitt „Wertentwicklung der Vermögensgegenstände und Veräußerungsrisiko“, Seite 44. 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 13 „Risikohinweise“, Seite 48.

### Wesentliche Merkmale der für das Investmentvermögen erwerbenden Anteile oder Aktien an Investmentvermögen

Die wesentlichen Merkmale der für das Investmentvermögen erwerbenden Anteile oder Aktien an Investmentvermögen sowie die maßgeblichen Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen ergeben sich aus den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag. Beide Dokumente sind im vollständigen Wortlaut auf den Seiten 86 ff. bzw. 74 ff. des Verkaufsprospektes abgedruckt. Für das Investmentvermögen ein erstes Investitionsobjekt erworben, Details Seite 21 ff.

### Sitz der Zielinvestmentvermögen

Zum Datum der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die Gesellschaft bereits erste Investitionsobjekte erworben, Details Seite 21 ff. Darüber hinaus hat die Gesellschaft keine weiteren Vermögensgegenstände erworben, Auswahl und Zusammenstellung des gesamten Immobilienportfolios bzw. Höhe der weiteren Investitionen stehen noch nicht fest. Es können daher noch keine Angaben zum Sitz der weiteren Zielinvestmentvermögen gemacht werden.

### 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 Abs. 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 § 3 der Anlagebedingungen verwiesen. Demnach dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Der Belastung von Vermögensgegenständen hat die Verwahrstelle zuzustimmen. Die Komplementärin ist gemäß § 6 Abs. 3 d), e) und g) des Gesellschaftsvertrages 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 13 „Risikohinweise“, in den Abschnitten „Fremdfinanzierung/Anschlussfinanzierung“, auf Seite 43 „Wertentwicklung der Vermögensgegenstände und Veräußerungsrisiko“, Seite 44 „Platzierung“, Seite 45 und „Verwendung von Derivaten“, Seite 48 dargestellt.

**Anleger werden darauf hingewiesen, dass für die ersten 18 Monate nach Beginn des Vertriebs die Grenze von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse überschritten werden darf.**

### 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 (Immobilien-)Gesellschaften]. Ferner verpflichtet sich die Garantin oder von ihr benannte Dritte, im Rahmen der Platzierung von Kommanditkapital den Fehlbetrag in Höhe von bis zu 6.000.000 EUR zu übernehmen. Da die Platzierung des Kommanditkapitals noch nicht begonnen hat und erst einige 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 13 „Risikohinweise“, insbesondere Abschnitt „Fremdfinanzierung/Anschlussfinanzierung“, Seite 43 sowie Abschnitt „Platzierung“, Seite 45.

### Bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens

Für die Investmentgesellschaft wurden bereits mehrere Anlageobjekte erworben, Details siehe Seite 22 - 24. Darüber hinaus wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes 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 getroffen werden.

# 10 | 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 Bewerbern 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, Auswahl von Bewertungsverfahren und Bewerbern die Bestimmungen des KAGB verpflichtend.

## Bewertung bei Ankauf von Vermögensgegenständen

Vor Erwerb eines Vermögensgegenstandes beauftragt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einen externen Bewerter mit der Bewertung des jeweiligen zu erwerbenden Vermögensgegenstandes. Die ersten erworbenen Investitionsobjekte in Siegen wurden am 27.06.2016 von Lehn & Partner, Gesellschaft für Immobilienbewertung aus München, auf einen Verkehrswert von 3.920.000 EUR geschätzt. Die Namen der Bewerter der weiteren 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.

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

## Laufende Bewertung (Folgebewertung) von Vermögensgegenständen

Immobilien werden gem. § 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 Objektgesellschaft i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB gehalten. Gem. § 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 beeinflussende Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Der Wert des AIF selbst wird gem. § 168 Abs. 1 KAGB auf Grund 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.

# 11 | 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 31.12.2017. 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 durch die Anteile verbundenen Rechte oder Ansprüche ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag sowie aus dem Treuhandvertrag (siehe jeweils Anlagen, Seite 74 ff. und 92 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 ihnen gemäß Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Angelegenheiten. Dies sind insbesondere: Änderungen der Anlagebedingungen gemäß § 267 Abs. 3 KAGB, Änderungen des Gesellschaftsvertrages, Verlängerung der Investmentgesellschaft, Auflösung der Investmentgesellschaft. 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 Mitunternehmerisiko, 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 haben. 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 Kapitalanteiles ist unzulässig, sodass keine Stückerkelung 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 19 „Geschäftsjahr und Auflösung der Investmentgesellschaft“, Seite 69 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 34 dargestellt.

## Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen

Die Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen steht zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige 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 ausbezahlt werden. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann jeweils zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

### Veröffentlichung von Jahresberichten, Prüfer

Die Stellen, an denen die Jahresberichte über das Investmentvermögen erhältlich sind, finden sich im Verkaufsprospekt (Seite 4), in den wesentlichen Anlegerinformationen (Seite 3) und werden ferner im Bundesanzeiger bekannt gegeben. Die Adresse der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist auf Seite 71, die der Komplementärin der Investmentgesellschaft auf Seite 70 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 Vertriebsanzeige 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 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages und zum Nominalwert der vom jeweiligen Anleger individuell gezeichneten Kapitaleinlage zzgl. des Ausgabeaufschlags in Höhe von 3 %. 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 Komplementärin 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 abgeschlossenen „Eigenkapitalvermittlungsvertrag“, siehe Kapitel 17 „Vertragliche Grundlagen“, Seite 64 - 65.

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

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, Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise, der 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 (Rückgabeabschlag) siehe Abschnitt „Beendigung der Beteiligung“, Seite 34 und „Kündigung, Ausscheiden eines Gesellschafters, Abfindung“, Seite 35.

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 09 „Vermögensgegenstände, Anlageziele und Anlagepolitik“, Abschnitt „Liquiditätsmanagement“, Seite 25.

### 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 Komplementärin ist gemäß § 6 Abs. 3 lit. i) des Gesellschaftsvertrages berechtigt, mit vorheriger Zustimmung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft Auszahlungen von auszuzahlenden Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen zugunsten der Anleger vorzunehmen, sofern es die Liquiditätslage 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 Abs. 4 des Treuhandvertrages ein Register der Anleger mit personenbezogenen Angaben. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist im Rahmen ihrer administrativen Tätigkeiten für die Investmentgesellschaft auch für die Gewinnausschüttungen 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 jährlich stattfindenden ordentlichen Gesellschafterversammlung bzw. durch das ordentliche schriftliche Beschlussverfahren für das abgelaufene Geschäftsjahr informiert.

Eine 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. 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 in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich und wird im Bundesanzeiger bekannt gemacht. 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 und der Komplementärin zu, die sie ggf. auch durch einen zur Berufsschwiegenheit 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. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird Informationen über den prozentualen Anteil der schwer zu liquidierenden Vermögensgegenstände, jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement, das aktuelle Risikoprofil, die von ihr eingesetzten Risikomanagementsysteme, alle Änderungen des maximalen Umfangs des eingesetzten Leverage sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien den Anlegern offenlegen. Sie informiert die Anleger zusätzlich unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers entsprechend § 167 KAGB auf der Internetseite [www.alpha-ordinatum.de](http://www.alpha-ordinatum.de) über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

### 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 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG“, Seite 92 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 31.12.2017 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 und bei Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren aufgrund schriftli-

cher 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.

Die Anleger fassen Beschlüsse in den gesetzlich und vertraglich vorgesehenen Fällen im schriftlichen Verfahren oder in Präsenzversammlungen. 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 Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen (§ 9 Abs. 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 Berufverschwiegenheit 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 Namen, Vornamen, Anschrift, Bankverbindung, Finanzamt, Steuernummer sowie die Höhe der Beteiligung enthält. Die Treugeber erklären sich damit einverstanden, dass im Rahmen 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 Abs. 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. Hiervon 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 8 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 Abs. 1). Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft die im Bestellsvertrag vereinbarte Vergütung und kann für die Verwaltung der Gesellschaft unter den in § 11 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages genannten Bedingungen eine erfolgsabhängige Vergütung erhalten. Die Verwahrstelle und die Treuhänderin erhalten jeweils vertraglich vereinbarte jährliche Vergütungen (§ 11 Abs. 3 und 4 des Gesellschaftsvertrages).

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 Absatz 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 Kommanditeil 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 31.12.2023 befristet. Die Gesellschafter beschließen über eine Verlängerung bis maximal 31.12.2026 oder eine Auflösung der Investmentgesellschaft. Die Investmentgesellschaft tritt in Liquidation, wenn die Gesellschafterversammlung die Auflösung beschließt oder alle Anlageobjekte der Investmentgesellschaft veräußert und dem Käufer übergeben worden sind. 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 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 Abs. 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 auszuführen, sofern die Liquiditätssituation 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 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages) und die von ihm geleisteten Zahlungen sind erst dann an ihn zurückzuführen, wenn seine Kommanditeinlage von einem anderen übernommen und dessen Einzahlungsverpflichtungen vollständig erfüllt worden sind. Gelingt es bis zu dem 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 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.

# 12 | Kosten

## AIF-Ebene

| Mittelherkunft und Mittelverwendung |                  |  | -Prognose-        |                         |                        |
|-------------------------------------|------------------|--|-------------------|-------------------------|------------------------|
| Mittelherkunft                      |                  |  | in Euro           | in % des Gesamtkapitals | in % des Eigenkapitals |
| 1                                   | Kommanditkapital |  | 25.000.000        | 97,09 %                 | 100,00 %               |
| 2                                   | Ausgabeaufschlag |  | 750.000           | 2,91 %                  | 3,00 %                 |
|                                     |                  |  | <b>25.750.000</b> | <b>100,00 %</b>         | <b>103,00 %</b>        |

| Mittelverwendung |                          |                                     | in Euro           | in % des Gesamtkapitals | in % des Eigenkapitals |
|------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------------|
| 1                | Erwerbskosten Immobilien | Investition in Objektgesellschaften | 21.300.000        | 82,72 %                 | 85,20 %                |
| 2                | Fondsinduzierter Aufwand | AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft  | 500.000           | 1,94 %                  | 2,00 %                 |
|                  |                          | Marketing                           | 250.000           | 0,97 %                  | 1,00 %                 |
|                  |                          | Eigenkapitalvermittlung             | 3.125.000         | 12,14 %                 | 12,50 %                |
|                  |                          | Platzierungsgarantie                | 100.000           | 0,39 %                  | 0,40 %                 |
| 3                | Liquiditätsreserve       |                                     | 475.000           | 1,84 %                  | 1,90 %                 |
|                  |                          |                                     | <b>25.750.000</b> | <b>100,00 %</b>         | <b>103,00 %</b>        |

### Finanzierungsplan

#### Kommanditkapital

Das geplante Kommanditkapital beträgt 25.000.000 EUR, welches bis zum Ende des Platzierungszeitraums eingeworben werden soll.

#### Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % auf das Kommanditkapital.

### Investitionsplan

#### Erwerbskosten Immobilien

#### Investition in Objektgesellschaften

Das den Objektgesellschaften zur Verfügung gestellte Eigenkapital beträgt voraussichtlich 21.300.000 EUR.

### Fondsinduzierter Aufwand/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 von 500.000 EUR bzw. 2,00 % der Kommanditeinlage. Diese Gebühr enthält Initialkosten, Kosten für die Konzeption und Kosten der Prospektierung. Der AIF hat am 09.11.2016 mit der Alpha Ordinatium GmbH einen Vertrag über die aufgeführten Dienstleistungen abgeschlossen.

### Marketing

Die Kosten für Marketing werden pauschal mit 250.000 EUR bzw. 1,00 % der Kommanditeinlage angesetzt. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat am 26.01.2017 mit der Primus Valor AG einen Marketingvertrag abgeschlossen.

### Eigenkapitalvermittlung

Für die Vermittlung des Eigenkapitals erhält die Primus Valor Konzeptions GmbH eine Vergütung in Höhe von 3.125.000 EUR. Die Vergütung setzt sich aus dem Agio von 3,00 % und 9,50 % der gezeichneten Kommanditanteile zusammen. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat am 26.01.2017 mit der Primus Valor Konzeptions GmbH einen Vertrag über die Beschaffung des Kommanditkapitals abgeschlossen. Details siehe Kapitel 17 „Vertragliche Grundlagen“, Absatz „Eigenkapitalvermittlung“, Seite 64 - 65.

### Platzierungsgarantie

Die Primus Valor AG stellt eine Platzierungsgarantie in Höhe von bis zu 6.000.000 EUR zur Verfügung. Hierfür erhält sie eine Vergütung in Höhe von 0,4 %, bezogen auf die Höhe des geplanten Kommanditkapitals entspricht dies 100.000 EUR.

### Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve für unvorhergesehene Ausgaben soll 475.000 EUR betragen.

## 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 Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Die Bemessungsgrundlage wurde zur Vermeidung von Fehlanreizen, 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 § 7 Abs. 2 bis 3 der Anlagebedingungen kann jährlich insgesamt bis zu 2,45 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, für den Zeitraum von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2017 mindestens jedoch 150.000

EUR jährlich (pro rata temporis). Daneben können Transaktionsvergütungen nach § 7 Abs. 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach § 7 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 1,55 % der Bemessungsgrundlage. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
- b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,70 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.
- 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 0,20 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

### 2. Vergütungen auf Ebene von Zielgesellschaften

Soweit die Gesellschaft in Anteile oder Aktien an Gesellschaften gem. § 1 Abs. 2 der Anlagebedingungen investiert, können auf Ebene dieser anderen Gesellschaften und/oder nachgelagerten Gesellschaften jährliche Vergütungen an 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 0,035 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes 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, mindestens jedoch 22.500 EUR zzgl. der gesetzlich vorgegebenen Umsatzsteuer. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich

nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

#### 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 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 Gesellschaften (Objektgesellschaften) und/oder nachgelagerten Gesellschaften (mittelbare Objektgesellschaften) ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) Nummer 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 Abs. 1 und 2 der Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 2,00 % des Kaufpreises zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,19 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Der Gesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden ferner die auf die Transaktion ggf. anfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.
- b) Die Gesellschaft bzw. die Objektgesellschaften tragen außerdem die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Instandsetzung, der Bebauung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten. Die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten können unabhängig vom Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

#### Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote beträgt bis zu 2,98 % p. a. vom durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Gesamtkostenquote basiert auf der für das erste Jahr nach Abschluss der Platzierung prognostizierten Bemessungsgrundlage und beziffert das Verhältnis der bei der Fondsgesellschaft anfallenden Verwaltungskosten sowie weitere Aufwendungen, die dem AIF belastet werden können, zum Nettoinventarwert der Vermögensgegenstände. Die Gesamtkostenquote umfasst nicht die einmaligen Initialkosten, die zu zahlenden Transaktionskosten und die erfolgsabhängige Vergütung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft.



### Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (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 7 % 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 Zinsfuß 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. im Durchschnitt 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 verursachten 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.

# 13 | Risikohinweise

## Hinweis

Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann gemäß § 165 Abs. 2 Ziffer 4 i. V. m. § 297 Abs. 9 KAGB von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens verlangen. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird das aktuelle Risikoprofil der Investmentgesellschaft und die von ihr zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme entsprechend der Vorschrift des § 300 Abs. 1 Ziffer 3 KAGB regelmäßig offenlegen. Diese Informationen stehen in gedruckter Form oder als Pdf zum Download zur Verfügung und können bei der Primus Valor Konzeptions GmbH und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unter den auf Seite 4 angegebenen Adressen angefordert werden.

## 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. Andere wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken als die dargestellten existieren nach Kenntnis der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Antragstellung für die Beurteilung der Anteile des Investmentvermögens nicht. 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 gewählte Auswahl von Risiken und die Reihenfolge lassen keine Rückschlüsse auf deren Eintrittswahrscheinlichkeit oder das Ausmaß ihrer Auswirkung zu.

## 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, die weder von Unternehmen der Primus Valor Gruppe noch von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angeboten wird, 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 zurückgeführt werden. Sind derartige Mittel nicht vorhanden, beziehungsweise 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 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 veranlassten Kosten (z. B. Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten der persönlichen Anteilsfinanzierung); Ausgleich von steuerlichen Nachteilen, die der Investmentgesellschaft oder der Treuhänderin durch Übertragung entstehend 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.

### Blindpool-Risiken/Investitionsrisiko

Nach dem hier vorliegenden Geschäftsmodell stehen die konkreten Vermögensgegenstände, in die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft investieren wird, zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes – mit Ausnahme der bereits erworbenen Objekte in Siegen, Details Seite 21 – 24 – noch nicht fest („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 (Immobilien-)Gesellschaften unterliegen einem Risiko und können nicht gesichert vorhergesagt werden.

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.

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 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. 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 erworbenen Kommanditkapitals und den Möglichkeiten des Ankaufs von Immobilien bzw. der Beteiligung an (Immobilien-)Gesellschaften 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 dem gesetzlich vorgeschriebenen Grundsatz der Risikomischung entspricht, so hätte dies ein erhöhtes Ausfallrisiko mangels Risikomischung zur Folge bzw. es müsste aus aufsichtsrechtlichen Gründen eine Rückabwicklung der Investmentgesellschaft durchgeführt werden, was für den Anleger eine Verringerung bis hin zum Ausfall des investierten Kapitals führen kann.

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 Objektgesellschaft nicht genügend Liquidität zur Verfügung steht, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Eine solche Situation kann zum Beispiel auftreten, wenn Einnahmen niedriger ausfallen, unerwartete Ausgaben entstehen, wesentliche Vertragspartner ausfallen oder ihren Verpflichtungen nicht nachkommen, wodurch die Investmentgesellschaft in eine existenzbedrohende Situation kommen kann. Für den Anleger kann dies zu niedrigen Auszahlungen oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals zur Folge haben.

### Baurisiken

Die Investitionen können in Anlageobjekte erfolgen, die entweder erst noch errichtet beziehungsweise 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. Diese Risiken können mit Kostensteigerungen verbunden sein, die sich auf die Investmentgesellschaft negativ auswirken oder die Baumaßnahme kann nicht wie vorgesehen fertiggestellt werden, was sich auf den Wert des jeweiligen Anlageobjektes negativ auswirken kann. Für den Anleger kann dies zu einer niedrigeren oder ausbleibenden Auszahlung bis hin zu einem Totalverlust seines investierten Kapitals führen.

### Änderungsrisiko hinsichtlich einer Änderung der Anlagestrategie und Anlagepolitik

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, so dass während des Genehmigungsverfahrens ggf. keine Investitionen getätigt werden können. Für den Anleger können diese Umstände zu einer Reduzierung oder dem Ausbleiben von Auszahlungen führen.

### Altlasten

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

### 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. Die Investmentgesellschaft 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.

### Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

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 Risiko, wenn diese ihre Pflichten nicht erfüllen. Sofern solche Kosten die kalkulierten Aufwendungen übersteigen, führt dies zu wirtschaftlichen Nachteilen auf Ebene der 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 (Immobilien-) Gesellschaften (Objektgesellschaften)

Die Investmentgesellschaft wird sich mittelbar an (Immobilien-) Gesellschaften (Objektgesellschaften) beteiligen, sofern sie mindestens 51 % des Nominalwertes der jeweiligen (Immobilien-) Gesellschaft 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.

Die Investmentgesellschaft ist für den eigenen wirtschaftlichen Erfolg abhängig von dem wirtschaftlichen Erfolg der Objektgesellschaften. Es ist nicht sichergestellt ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Kapitalrückflüsse aus den Objektgesellschaften erfolgen. Dadurch besteht für den Anleger das Risiko verminderter oder ausbleibender Auszahlungen oder das Risiko des Totalverlustes des investierten Kapitals.

### Fremdfinanzierung/Anschlussfinanzierung

Der Investitionsaufwand wird voraussichtlich das Eigenkapital der Investmentgesellschaft übersteigen, sodass die Aufnahme von Fremdkapital beabsichtigt ist. Für die Anlageobjekte in Siegen wurden bereits Darlehensverträge abgeschlossen, Details siehe Seite 23. Darüber hinaus erfolgte bis zum Zeitpunkt der Antragstellung keine vertragliche Sicherung einer Fremdfinanzierung. Daher besteht das Risiko, dass Darlehen nicht fristgerecht, mit hohen Zinssätzen, zu schlechten Konditionen 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 erfolgreichem Abschluss von Darlehensverträgen besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft bzw. die jeweilige Objektgesellschaft die Kapitaldienste 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 (Immobilien-)Gesellschaften und Ansprüche aus Versicherungsleistungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bank den Darlehensvertrag ordentlich oder außerordentlich kündigt und sofort fällig stellt.

Zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes wurden – mit Ausnahme der vorgenannten Finanzierung für die Objekte in Siegen – noch keine Darlehensverträge abgeschlossen.

Negative Wertentwicklungen der Vermögensgegenstände und/oder eine Verschlechterung der finanziellen Situation der Investmentgesellschaft können zu einer Verletzung der 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 zum Beispiel außerplanmäßiger Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen sowie Umbaumaßnahmen, kann unter Umständen – auch wegen der vorgeschriebenen Leverage-Grenzen – nicht oder nicht in ausreichender Höhe getätigt 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 eine Gefährdung des investierten Kapitals bedeutet.

**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.**

### Vermietungsrisiken

Es besteht das Risiko geringer Einnahmen aus der Vermietung der Immobilien bzw. der Beteiligung an (Immobilien-)Gesellschaften und etwaiger 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 oder die Rahmenbedingungen für die jeweiligen Immobilienstandorte verschlechtern, wirkt sich dies negativ auf die Einnahmen der Investmentgesellschaft aus. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die Neuvermietung z. B. aufgrund veränderter Ansprüche und Präferenzen der Mieter nicht vorhersehbare Kosten verursacht. Darüber hinaus ist es möglich, dass die Ansprüche der Investmentgesellschaft oder der (Immobilien-)Gesellschaften 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 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 und Veräußerungsrisiko

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.

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.

### 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 geringen Verkaufspreis veräußert werden können. 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 zum Beispiel 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.

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 Investmentgesellschaft Kosten aus Schäden und Nutzungsausfällen selbst zu tragen hat. Der Geschäftsbetrieb und das Immobilienvermögen der Investmentgesellschaft können des Weiteren durch höhere Gewalt oder Umwelteinflüsse sowie durch Handlungen Dritter behindert, gestört oder sogar vollständig zerstört werden.

Bei Eintritt von Schadensfällen kann sich das Ergebnis der Investmentgesellschaft durch branchenübliche Selbstbehalte verschlechtern. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Neuabschlüssen oder nach Schadensfällen höhere Prämien zu zahlen sind. Für bestimmte Schäden kann kein Versicherungsschutz bestehen oder bestimmte Risiken können zukünftig nicht versicherbar sein. Infolgedessen kann sich für den Anleger eine Verschlechterung, eine Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals ergeben.

### 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.

### Platzierung

Die Primus Valor AG ist als Platzierungsgarantin aufgrund der abgeschlossenen Platzierungsgarantie gegebenenfalls verpflichtet, selbst der Investmentgesellschaft beizutreten oder Dritte beitreten zu lassen oder ein zinsloses Darlehen zur Verfügung zu stellen bzw. stellen 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. Aufgrund der Begrenzung der Platzierungsgarantie auf die an der Summe von 6.000.000 EUR ausstehenden Kommanditeinlagen (Fehlbetrag) besteht im Fall der nicht vollständigen Platzierung zusätzlich 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 als geplant eingeworben werden, so würde sich dies negativ auf die Möglichkeiten für den Erwerb von Vermögensgegenständen auswirken.

Vergütungen aus abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträgen sind unabhängig vom Platzierungsverlauf zur Zahlung fällig, wenn es die Liquiditätssituation der Investmentgesellschaft erlaubt. Sollten durch die Investmentgesellschaft 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 können sich für den Anleger eine Renditeminderung oder eine Gefährdung des investierten Kapitals ergeben.

### Verflechtungen/Interessenkonflikte

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin der Investmentgesellschaft, der ICD 8 GmbH, sind Herr Sascha Müller und Herr Stephan Huß. 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 Stephan Huß und Herr Gordon Grundler sind Aktionäre und Vorstände der Primus Valor AG, die 100 % der Anteile an der Primus Valor Konzeptions GmbH hält, mit der Finanzierungsvermittlung und dem Marketing der Vermögensanlage betraut ist und eine Platzierungsgarantie abgibt. Herr Stephan Huß und Herr Sascha Müller sind Geschäftsführer der Invest & Asset GmbH, mit der die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einen Vertrag über Immobilienmanagement-Leistungen abgeschlossen hat. Herr Gordon Grundler, Herr Sascha Müller und Herr Stephan Huß sind Gesellschafter der Primus Valor Objektverwaltung, die ihrerseits als Hausverwalter für die Anlageobjekte tätig werden kann. Herr Sascha Müller ist Geschäftsführer dieser Gesellschaft. Alleingesellschafterin der Treuhänderin, der Officium Treuhand GmbH und der Invest & Asset GmbH ist ebenfalls die Primus Valor AG. Herr Gordon Grundler und Herr Stephan Huß sind ebenfalls alleinige Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Alpha Ordinum GmbH. In dieser Gesellschaft ist Herr Gordon Grundler als Geschäftsführer für das Portfoliomanagement zuständig.

Durch Verflechtungen können Interessenkonflikte derart entstehen, dass die an der Gesellschaft beteiligten Personen beziehungsweise deren Gesellschafter noch anderweitige Funktionen für die Investmentgesellschaft selbst, für andere Gesellschaften, für Konkurrenten oder Vertragspartner der Gesellschaft wahrnehmen. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird voraussichtlich weitere Investmentvermögen im Sinne des KAGB (gegebenenfalls mit ähnlichem Unternehmensgegenstand) verwalten, so dass hieraus Interessenkonflikte entstehen können.

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

### 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 sowie Weisungen der Investmentgesellschaft 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.

Infolgedessen können sich für den Anleger eine Renditeminderung oder eine Gefährdung des investierten Kapitals ergeben.

### Verwahrnisiko

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, Überweisungen, 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 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 Entscheidungen 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 können sich für den Anleger eine Renditeminderung oder eine Gefährdung des investierten Kapitals ergeben.

### Vertragspartner- und Vertragserfüllungsrisiken/ Eigentumsübergang

Beim Ausfall oder Fehlverhalten wichtiger Vertragspartner muss die Gesellschaft 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 auf Grund eingeschränkter Leistungsfähigkeit (Bonität) oder eingeschränkter Leistungsbereitschaft. Sollten vertraglich vereinbarte Regelungen von den Vertragsparteien unterschiedlich ausgelegt werden, so kann die Investmentgesellschaft ggf. erst nach Durchführung eines langwierigen und kostenintensiven Verfahrens berechnete Ansprüche gegenüber ihren Vertragspartnern durchsetzen.

Die 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 (Immobilien-)Gesellschaften nicht oder nicht wie vorgesehen vollzogen werden und die 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 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 (Immobilien-)Gesellschaften selbst sowie der weiteren Vertragspartner ab. 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 wieder auflebenden 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 wieder auflebenden 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 Erfüllung des Treuhandverhältnisses aus dem Halten des Treuhandanteils entstehen, beziehungsweise 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 31.12.2023 befristet, es sei denn, die Gesellschafter beschließen über eine Verlängerung bis maximal 31.12.2026 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, der bereit ist, den vom Verkäufer 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 Abs. 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 Liquiditätseingüssen 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, so dass 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, so dass 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 Widerrufern kann es zu wirtschaftlichen Schwierigkeiten auf Ebene der Investmentgesellschaft kommen. Infolgedessen können sich für den Anleger eine Renditeminderung 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.



### 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 beziehungsweise der 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.

### 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 können Kosten aus der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften des KAGB im Zusammenhang mit der Bestellung einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft und einer Verwahrstelle entstehen. 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.

## 14 | Steuerliche Risiken

### 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 Steuerbelastung beim einzelnen Anleger führen. Die Steuernachzahlungsbeträge sind nach Maßgabe des § 233a AO mit 6,0 % jährlich zu verzinsen. Somit können negative Auswirkungen auf die Ergebnisse innerhalb der Gesellschaftsstruktur bzw. der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft 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 Objektgesellschaft entsteht stets Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 1 GrEStG, die von der Objektgesellschaft als Käuferin geschuldet wird. Die Grunderwerbsteuer beläuft sich derzeit in Bayern und Sachsen auf 3,5 %; in Hamburg auf 4,5 %, in Brandenburg, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen und im Saarland sowie in Thüringen (ab 01.01.2017) auf 6,5 %, in 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 Fondsgesellschaft in den Bundesländern, in denen Immobilien erworben werden, erhöht.

### 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 Objekt- und/oder Fondsgesellschaft vorgenommenen Qualifizierung abweicht. Insoweit ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen steuerlichen Bemessungsgrundlagen höher ausfallen oder Aufwendungen nicht oder nicht sofort abzugsfähig sind, so dass die Anleger ein höheres laufendes Ergebnis zu versteuern hätten.

### Gewerbsteuer

Aufgrund der gewerblichen Tätigkeit der jeweiligen Objektgesellschaft unterliegen die Gewinne der Gesellschaft der Gewerbesteuer. Der gewerbsteuerpflichtige Gewinn wird nach den Gewinnermittlungsvorschriften des EStG und des GewStG festgestellt. 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 Objektgesellschaft gezahlte Gewerbesteuer kann aufgrund der Transparenz der Gesellschaften grundsätzlich von den Anlegern nach § 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 jeweiligen 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 3,8-fachen des Gewerbesteuermessbetrages festgelegt. Wegen der pauschalen Anrechnung der tatsächlich gezahlten Gewerbesteuer auf die von den Anlegern zu zahlende Einkommensteuer fällt bis zu einem Gewerbesteuerhebesatz von derzeit 380 %



keine bzw. nur eine ggf. geringe Belastung mit Gewerbesteuer an. Es besteht das Risiko, dass der Gewerbesteuerhebesatz am Ort der Geschäftsleitung der jeweiligen Objektgesellschaft sich erhöht und dadurch die Belastung mit Gewerbesteuer erhöht wird. Gleiches würde eintreten, wenn eine Objektgesellschaft 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 Steuerbelastung des Anlegers bereits durch eine Verrechnung mit Verlusten aus anderen Beteiligungen oder weiteren Einkunftsquellen des Anlegers reduziert wurde. Eine Anrechnung ist daher nur möglich, wenn auf Ebene des Anlegers ausreichend 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 gezahlten 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 Fondsgesellschaft ausgeglichen werden konnten oder wenn der Zinsaufwand im Falle 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 Fondsgesellschaft 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 Immobilientätigkeit 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 Gesamt-

schau unter Einschluss der Beteiligung an der Fondsgesellschaft vorzunehmen und sind zunächst auch Grundstücksverkäufe, die im Rahmen der vorliegenden Fondskonzeption durch Objektgesellschaften vorgenommen werden, als Zählobjekte mit zu berücksichtigen.

Sowohl die Rechtsprechung als auch die Finanzverwaltung gehen jedoch davon aus, dass eine Einbeziehung als Zählobjekt auf Ebene des Anlegers nur dann erfolgt, wenn der Anleger zu mindestens 10 % an der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft. 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 Objektgesellschaft 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 Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft erfolgt. Auch könnten Immobilien, die bereits länger als zehn Jahre im Eigentum des Anlegers stehen, vom gewerblichen Grundstückshandel erfasst werden und im Falle 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 Solidaritätszuschlags 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 in der Investitionsphase von der Finanzverwaltung nicht nachvollzogen wird oder sie durch abweichende Platzierungsverläufe und abweichende Liquiditätszuflüsse und -abflüsse bei der Fondsgesellschaft nicht möglich ist. Hierdurch kann es für den Anleger zu Verschiebungen in der Zuweisung von steuerlichen Ergebnissen und entsprechenden Steuerzahlungen kommen.

**Grundsteuer**

Der Gesetzgeber plant eine Grundsteuerreform. Diese soll die derzeitige Besteuerungsgrundlage „Einheitswert“ durch einen neu zu berechnenden Grundsteuerwert ersetzen, der dem Verkehrswert entsprechen soll. Eine Aussage darüber, inwieweit eine Erhöhung der Grundsteuerbelastung während der Fondslaufzeit zu erwarten ist, kann derzeit noch nicht getroffen werden. Soweit eine Grundsteuerreform zu höheren Grundsteuern führt und diese nicht auf die Mieter umgelegt werden kann, ist die Fondsgesellschaft (mittelbar) zusätzlich mit diesen Kosten belastet.



## 15 | 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 sind zu berücksichtigen. Zur Höhe der jeweiligen Vergütungen siehe Kapitel 17 „Vertragliche Grundlagen“, Seite 61 ff. sowie Erläuterungen zum Finanz- und Investitionsplan, Kapitel 12 „Kosten“, Seite 36 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 Objektgesellschaften jährlich Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien und Verwaltung der Gesellschaft in Rechnung gestellt (siehe auch § 7 Abs. 6 der Anlagebedingungen). Im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen anfallende Transaktions- und Investitionskosten sowie erfolgsabhängige Vergütungen gemäß § 11 Abs. 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 beteiligt werden, bis ihre Ergebnisbeteiligung insgesamt der Ergebnisbeteiligung der zum Zeitpunkt ihres Beitritts bereits beigetretenen Anleger entspricht und eine vermögens- und ergebnismäßige Gleichstellung aller Anleger erreicht wurde. 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 Kapitals (inkl. Ausgabeaufschlag) nach den Bestimmungen der Beitrittserklärung folgenden Monatsersten (Pro-rata-Abgrenzung).

Die Geschäftsführung der Investmentgesellschaft ist berechtigt, von der verfügbaren Liquidität der Gesellschaft eine angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft zu bilden, bevor sie Auszahlungen an die Anleger vornimmt. Sie kalkuliert dabei nach den Grundsätzen kaufmännischer Vorsicht Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Liquiditätsreserven und darf Auszahlungen nur bei ausreichender Liquidität vornehmen. Die Geschäftsführung der Komplementärin kann gemäß § 6 Abs. 3 lit. i) des Gesellschaftsvertrages, mit Zustimmung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Auszahlungen von auszuzahlenden Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen zugunsten der Kommanditisten ohne Zustimmung der Gesellschafter vornehmen. Abweichend hiervon darf eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, nur mit Zustimmung des betroffenen Anlegers erfolgen.

Die Verwendung von Erträgen im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft richtet sich nach den Bestimmungen des § 9 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 Vertriebsanzeige noch nicht fest. Es ist vorgesehen, die Anleger durch regelmäßige Auszahlungen an der Entwicklung der Investmentgesellschaft teilhaben zu lassen. Die Höhe der Auszahlungen an die Anleger kann variieren und es kann jeweils zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Zu den mit den Auszahlungen verbundenen Risiken siehe Kapitel 13 „Risikohinweise“, insbesondere Abschnitte „Vorbemerkung“ und „Maximalrisiko“, Seite 40.

# 16 | 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. Es wird daher jedem Anleger 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 „Steuerliche Risiken“ Seite 50 ff. hingewiesen. Die Fondsgesellschaft 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 steuerpflichtige natürliche Personen handelt, die ihre Beteiligung im 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 Fondsgesellschaft.

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 Fondsgesellschaft und des Anlegers auswirken kann. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Ergebnisse ist grundsätzlich dem Feststellungsverfahren sowie der anschließenden Außenprüfung 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 Objektpersonengesellschaften, jeweils in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft, beteiligt. Diese Objektpersonengesellschaften erwerben, verwalten und veräußern plangemäß mittelbar für die Fondsgesellschaft die Immobilien. Die Fondsgesellschaft ist als Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht für Einkommensteuerzwecke kein eigenes Steuersubjekt. Einkommensteuerliches

Steuersubjekt ist allein der Anleger. Ihm werden entsprechend seiner Beteiligung die Ergebnisse der Gesellschaft anteilig zugerechnet und sodann auf seiner Ebene nach seinen persönlichen Merkmalen der Einkommensteuer unterworfen.

### 2.2 Einkunftsart und Besteuerungsverfahren

Bei der Fondsgesellschaft sowie bei den Objektpersonengesellschaften handelt es sich einkommensteuerrechtlich um sogenannte transparente Gesellschaften. Die den Anlegern zuzurechnenden Einkünfte werden hinsichtlich ihrer Art und ihrer Höhe im Rahmen der Gesellschaftsstruktur ermittelt. Dementsprechend werden die Einkünfte der Objektpersonengesellschaften (im Folgenden auch nur „Objektgesellschaft“) über die Fondsgesellschaft den Anlegern zugewiesen.

Die Betätigung der jeweiligen Objektgesellschaft beschränkt sich auf das Kaufen und Verkaufen von Immobilien, ggf. nach erfolgter Sanierung oder anderweitiger Aufwertungsmaßnahmen, sowie deren Vermietung. Die Gesellschaften sind selbständig 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 (koordinierter Ländererlass, 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 Objektgesellschaften, die Immobilien zumindest innerhalb des Zehnjahreszeitraums zu veräußern. Somit ist davon auszugehen, dass die Tatbestandsmerkmale eines gewerblichen Grundstückshandels auf Ebene der Objektgesellschaften 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 Ein-

kommensteuergesetzes (EStG). Sie unterliegen damit der Gewerbe- 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 Fondsgesellschaft erzielt durch ihre Beteiligung an den gewerblich tätigen Objektgesellschaften Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG). Den Anlegern sind aus ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG zuzurechnen.

Selbst wenn eine originäre gewerbliche Tätigkeit nicht angenommen werden sollte, wären die Gesellschaften (Fondsgesellschaft und Objektgesellschaften) 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 Fondsgesellschaft an die Anleger unterliegen auch keinem Quellensteuerabzug. Die Einkünfte der einzelnen Gesellschaft werden von dem für die Gesellschaft zuständigen Finanzamt gem. §§ 179, 180 Abgabenordnung (AO) gesondert und einheitlich festgestellt. Der Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Besteuerungsgrundlagen der Fondsgesellschaft ist Grundlagenbescheid für die Einkommensteuerbescheide der einzelnen Anleger. Die dem Anleger zuzurechnenden Einkünfte teilt das für die Fondsgesellschaft zuständige Finanzamt dem Wohnsitzfinanzamt des Anlegers bindend 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 Abs. 2 des Treuhandvertrages bis zum 25.03. des jeweiligen Folgejahres der Treuhänderin schriftlich mitzuteilen. Steuernachforderungen 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 0,5 % 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 liegt vor, da planungsgemäß auf jeder Ebene der Gesellschaftsstruktur einen Totalgewinn erzielt werden soll. 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 der 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, einen Jahresabschluss 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 zu berücksichtigen.

### Die Immobilien in der Handelsbilanz

Die Immobilien werden von der Objektgesellschaft zum Zwecke der Weiterveräußerung erworben und zwischenzeitlich ggf. vermietet. Somit ist die Objektgesellschaft 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 selbständige Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens anzusehen. Sie sind mit ihren Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren. Die Aufwendungen für die geplanten Sanierungsmaßnahmen sind als nachträgliche Herstellungskosten nach § 255 Abs. 2 HGB ebenfalls zu aktivieren, da 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 Fondsgesellschaft zu entrichtenden fondsbedingten Nebenkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren etc.) sind handelsrechtlich im Zeitpunkt ihrer

wirtschaftlichen Entstehung sofort aufwandswirksam. Daher entstehen handelsrechtlich gesehen auf Ebene der Fondsgesellschaft plangemäß anfänglich relativ hohe Verluste.

### Steuerliche Behandlung der Immobilien

Abweichend von der handelsrechtlichen Behandlung der fondsbedingten Nebenkosten sind diese nach dem BMF-Schreiben vom 20.10.2003 (BStBl. I 2003, 546) – sog. 5. Bauherren- oder Fondserlass – nicht sofort abzugsfähig, sondern steuerlich als Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren.

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 anschaffungsnahe 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). Sofern Immobilien langfristig vermietet werden sollen, sind sie dem Anlagevermögen zuzurechnen und steuerlich mit 2 % bzw. 2,5 % p. a. abzuschreiben. Planungsgemäß sind solche Immobilienerwerbe nicht vorgesehen. Steuerlich sind zudem sog. anschaffungsnahe Herstellungskosten (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG) aktivierungspflichtig. Dies sind Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung ausgeführt werden und 15,0 % der Anschaffungskosten des Gebäudes ohne die Umsatzsteuer übersteigen.

### Sonstige Betriebsausgaben

Aufwendungen, die nicht auf den Erwerb eines Wirtschaftsgutes gerichtet sind und die auch außerhalb einer Fondsgestaltung als laufende Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgezogen werden könnten, sind grundsätzlich keine Anschaffungskosten und damit nach dem Prinzip der wirtschaftlichen Zugehörigkeit Aufwand. Dies gilt sowohl für die Ermittlung der Einkünfte auf Ebene der Objektgesellschaft als auf Ebene der Fondsgesellschaft. So sind laufende Kosten für die Steuer- und Rechtsberatung, insbesondere Kosten für die Erstellung der jährlichen Steuererklärungen und Vermietungskosten steuerlich abziehbar. Ebenso steuerlich abzugsfähig sind die plangemäß auf Ebene der Objektgesellschaft anfallenden Schuldzinsen für die Aufnahme von Fremdkapital.

## 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 Besteuerungsgrundlage 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 100.000 EUR übersteigt. Den Hinzurechnungen steht eine Kürzung um 1,2 % des Einheitswertes des zum Beginn des jeweiligen Erhebungszeitraums zum Betriebsvermögen der Objektgesellschaft gehörenden Grundbesitzes gegenüber. Ferner werden auf Ebene der Fondsgesellschaft die Gewinnanteile an der Objektgesellschaft 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. Heheberechtigte Gemeinde ist die Gemeinde, an der sich eine Betriebsstätte der Gesellschaft befindet.

Gewerbliche Einkünfte werden durch eine pauschalierte Anrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer nach § 35 EStG steuerlich entlastet. Die auf Ebene der Objektgesellschaft gezahlte 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. Vorliegend ist die Einkommensteuer der Gesellschafter (Anleger) damit nicht abgegolten (§ 43 Abs. 5 EStG), da diese Einkünfte zu denen aus Gewerbebetrieb gehören (§ 20 Abs. 8 EStG). Das Gesetz sieht eine Anrechnung der Kapitalertragsteuer auf Ebene der Anleger vor, § 36 Abs. 2 Nr. 2 EStG.

## 3. Besteuerung der Gesellschafter (Anleger)

### 3.1 Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer

#### 3.1.1 Zurechnung der Wirtschaftsgüter, Einkünfteerzielungsabsicht

Durch die Beteiligung an der Fondsgesellschaft werden dem Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG vermittelt. Die Kommanditisten tragen Mitunternehmerisiko, 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 nach § 166 HGB zustehenden Stimm-, Kontroll- und Widerspruchsrechte haben. Die Anleger sind daher Mitunternehmer im Sinne des § 15 Abs. 1 Nr. 2 EStG und erzielen aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die Höhe bestimmt sich nach der Höhe des Gewinnanteils bzw. des Verlustanteils, der ihnen aus der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft werden gemäß § 39 AO wirtschaftlich dem Anleger 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 Erlass des Bundesministeriums für Finanzen mit Schreiben vom 01.09.1994 (BMF Schreiben, vgl. 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 Fondsgesellschaft. 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 Einkünfteerzielungsabsicht vorliegen muss, sind auch Sonderbetriebsausgaben der Anleger, wie sie beispielsweise bei einer Fremdfinanzierung entstehen können, in die Betrachtung einzubeziehen. Daher muss jeder Anleger die Gewinnerzielungsabsicht auch auf seiner persönlichen Ebene prüfen bzw. von seinem steuerlichen Berater prüfen lassen.

#### 3.1.2 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 Gesellschafter zu erreichen, wird in der Platzierungsphase von dieser Regelung wie folgt abgewichen: An den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnissen der Gesellschaft der Jahre, in denen die Platzierungsphase läuft, 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 (vgl. § 12 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags). Ob eine Gleichstellung tatsächlich erreicht werden kann, hängt insbesondere vom Zeitpunkt der Beitritte der Anleger und dem tatsächlichen Investitionsverlauf ab.

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 zurzeit 45 % für ein zu versteuerndes Einkommen von mehr als 254.446 EUR (Einzelveranlagung) oder 508.892 EUR (Zusammenveranlagung). Auf die Einkommensteuerschuld wird der Solidaritätszuschlag mit einem Satz von 5,5 % erhoben. Es ist nicht absehbar, wie lange und mit welchem Satz der Solidaritätszuschlag künftig weiterhin erhoben wird. Entnahmen unterliegen grundsätzlich nicht der Besteuerung (vgl. aber die folgenden Anmerkungen zu § 15a Abs. 3 EStG). Durch § 15b EStG ist die Abzugsmöglichkeit von steuerlichen Verlusten bei Steuerstundungsmodellen eingeschränkt. Planungsgemäß

erzielt die Fondsgesellschaft bereits ab dem ersten Bewirtschaftungsjahr steuerlich – abweichend von einem handelsrechtlich ggf. negativen Ergebnis – positive Einkünfte bzw. ggf. nur geringfügige steuerliche Verluste. Da in der Investitionsphase 2016/2017 plangemäß keine steuerlichen Verluste entstehen, die 10 % des nach dem Fondskonzept aufzubringenden Kapitals übersteigen, ist die Vorschrift des § 15b EStG voraussichtlich nicht einschlägig. Auch die Verlustausgleichsbeschränkungen des § 15a EStG sind bei planmäßigem Verlauf nicht einschlägig, da prognosegemäß in keinem Veranlagungszeitraum steuerliche Verluste bzw. ggf. nur geringfügige steuerliche Verluste erzielt werden. Sollten abweichend von der Planung nachhaltig Verluste entstehen (beispielsweise durch Leerstand), ist zu beachten, dass nach § 15a Abs. 1 EStG der einem Kommanditisten zuzurechnende Verlust nicht mit seinen anderen positiven Einkünften ausgeglichen oder nach § 10d EStG abgezogen werden darf (ausgleichsfähiger Verlust), soweit ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht. Entnahmen, durch die ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht, können ggf. – sofern sie nicht zu einem Wiederaufleben der Haftung führen – dem Anleger als Gewinn zuzurechnen sein (§ 15a Abs. 3 EStG).

### 3.1.3 Kirchensteuer

Auf eine nähere Darstellung der Kirchensteuer wird verzichtet, da es sich hierbei um individuelle Auswirkungen bei dem 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.

### 3.1.4 Veräußerung der Immobilien, Veräußerung der Beteiligung

Die Veräußerung der Immobilien ist steuerpflichtig, da die Objektgesellschaft im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels tätig wird. Durch die 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 Vermögensanlage auf der Ebene des Anlegers einen gewerblichen Grundstückshandel begründen oder in einen solchen einbezogen werden. Aufgrund der Transparenz der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft wird eine Veräußerung der Immobilien durch die Objektgesellschaft 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 Fondsgesellschaft u. U. 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 Fondsgesellschaft daher mit dem persönlichen Steuerberater erörtert werden, um die Frage zu klären, ob durch die Beteiligung an der Fondsgesellschaft 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 (Kapitalkonto des jeweiligen Gesellschafters) übersteigt. 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 Fondsgesellschaft

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



#### 4. Umsatzsteuer

Die Vermietung von Gebäuden ist gemäß § 4 Nr. 12 UStG steuerbefreit. Gemäß § 9 UStG kann die Objektgesellschaft 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 Fondsgesellschaft voraussichtlich nicht als Unternehmer im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG qualifiziert und daher ebenfalls nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Soweit Umsatzsteuer auf die im Investitionsplan der Fondsgesellschaft 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 Objektgesellschaft in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge anteilig geltend gemacht werden. Im Falle des Wechsels der Verwendung oder im Falle 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 steuerfrei 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 UStG die Umsatzsteuer. Planungsgemäß wird davon ausgegangen, dass die Veräußerung der Immobilien nicht zu Umsatzsteuer führt und auch der Grundstückserwerb eine steuerfreie Lieferung der Immobilien an die Objektgesellschaft 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 gemäß § 11 Abs. 1 GrEStG – 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 fünf Jahren der Gesellschafterbestand durch Anteilsübertragungen oder die Aufnahme neuer Gesellschafter bei Kapitalerhöhungen um mindestens 95 % ändert.

#### 6. Grundsteuer

Die Objektgesellschaft muss für Immobilien grundsätzlich Grundsteuer entrichten. Die Höhe der Grundsteuer ist abhängig vom Einheitswert 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 erfasst. Die anteilig auf Leerstandsflächen entfallende Grundsteuer ist im kalkulierten Aufwand für Leerstandskosten enthalten.

#### 7. Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

Für die Ermittlung des Wertes des Anteils an der Fondsgesellschaft ist der gemeine Wert der Anteile 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 §§ 184ff. 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 Objektgesellschaft entsprechend mindern.

Direktkommanditisten sind am Vermögen der Gesellschaft entsprechend ihrer Beteiligungsquote beteiligt. Wird die Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft nicht direkt, sondern über einen Treuhänder gehalten, so ergeben sich hieraus grundsätzlich keine abweichenden erbschaft- bzw. schenkungsteuerlichen Auswirkungen.

gen. Die 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. Im koordiniertem Ländererlass des Bayerischen Landesamtes für Steuern vom 14.01.2013 ist 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 bzw. Schenkers), 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.



## 17 | 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 8 GmbH mit Sitz in 68163 Mannheim, Harrlachweg 1, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 722 703. Die Gesellschaft wurde am 29.06.2015 gegründet. Datum der ersten Eintragung ist der 04.08.2015. Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Zeit gegründet.

Das Stammkapital der Komplementärin beträgt 25.000 EUR. Hiervon übernimmt der Gesellschafter 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 Stephan Huß 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. Die Gesellschafter unterliegen nicht einem Wettbewerbsverbot im Sinne von §§ 112, 113 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 Ordinatium GmbH wurde am 09.11.2016 ein „Vertrag über die externe Verwaltung“ abgeschlossen, nach dem die Investmentgesellschaft die Alpha Ordinatium 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 13 - 14.

### Leistungsumfang

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. 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 und geeignete Anlageberater und/oder Portfolioverwalter einzusetzen.

### 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 gem. § 3 Abs. 3 des

Gesellschaftsvertrages, Rechtsgeschäfte gemäß § 6 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages, Ausschluss von Gesellschaftern, Liquidation, Rechnungslegungsunterlagen).

### 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 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,55 % p.a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 150.000 EUR p. a. pro rata temporis bis zum 31.12.2017 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 Berechnungstichtag 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 Immobilien-Objektgesellschaften. Sie kann Transaktionsgebühren, soweit sie ihr direkt zustehen, gemäß den Anlagebedingungen erheben, von denen ihr eine Ankaufvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence von 2,00 % des Kaufpreises zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen und eine Verkaufsvergütung in Höhe von 1,19 % des Verkaufspreises zusteht. 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 50 % (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 7 % 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. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet nicht für Drittanbieter, die Verwahrstelle und für passive Grenzverletzungen. Bei Einsetzung Dritter als Erfüllungsgehilfen haftet sie nur für die ordnungsgemäße Auswahl und Überwachung. Für Tätigkeiten, die nicht vom Bestellungsvertrag erfasst sind, von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft aber dennoch erbracht werden können, haftet sie nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. (Diese Einschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Schäden aus der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten.) Die Haftung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für einen von ihr auf Empfehlung der Investmentgesellschaft beauftragten Finanzportfolioverwalter oder Anlageberater beschränkt sich auf die Abtretung ihrer Schadenersatzansprüche gegen den Finanzportfolioverwalter bzw. den Anlageberater an die Investmentgesellschaft.

### Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit. Der Vertrag kann mit einer Frist von 12 Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.

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 Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft 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.



### Auslagerungen, die bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bestehen

- Bereitstellung und Unterhaltung von Software und Hardware zum Betrieb des EDV-Netzwerkes und der Datenverarbeitungs-Bürokommunikation an die NetSolution GmbH
- Facility Management an die Primus Valor Objekt Verwaltungs GbR

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft 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.

### Verwahrstelle

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat am 02.11.2016 mit der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien geschlossen. Nähere Informationen zu M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien siehe Kapitel 05 „Angaben zur Verwahrstelle“, Seite 15.

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 (Immobilien-)Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.

### Vergütung

Für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erhält die Verwahrstelle eine Vergütung in Höhe von 0,035 % 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 22.500 EUR pro Jahr, zzgl. 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 verwahrten 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 12 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.

### Von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossene Verträge

#### Immobilienmanagement

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat am 26.01.2017 mit der Invest und Asset GmbH, Langestraße 8, 74564 Crailsheim, eingetragen im Handelsregister Ulm unter HRB 725 528, einen Dienstleistungsvertrag über die technische Due Diligence sowie die Unterstützung von akquisitorischen Tätigkeiten im Rahmen der Immobilienbeschaffung abgeschlossen.

### Leistungsumfang

Die Invest & Asset GmbH ist mit der Unterbreitung von Vorschlägen für die Auswahl von Anlageobjekten beauftragt. Sofern ein Objekt für einen Ankauf der Investmentgesellschaft vorgeschlagen werden sollte, wird sie für dieses Objekt eine technische Due Diligence durchführen. Eine gleiche Leistungsverpflichtung ist für die Fälle geschuldet bei denen der Erwerb durch eine Immobilien-Objektgesellschaft erfolgen sollte, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist.

**Vergütung**

Für ihre Dienstleistung erhält die Invest & Asset insgesamt 2,19 % des Immobilienkaufpreises zuzüglich des mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft vereinbarten initialen Sanierungs-, Bau- und Umbauaufwandes. Hiervon entfallen 1,19 % auf die Beratung für die Immobilienbeschaffung und 1,0 % auf die technische Due Dilligence. Auf diese Vergütungen können anteilige Vorschüsse geleistet werden. Die vorgenannten Vergütungen beinhalten die gesetzliche Umsatzsteuer.

**Haftung**

Invest & Asset haftet bei Verletzung ihrer vertraglichen Pflichten für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Die Invest & Asset haftet auch für Auswahl, Handlungen und Unterlassungen von Invest & Asset eingesetzter Erfüllungsgehilfen und sonstigen von der Invest & Asset beauftragten Dritten. Die Invest & Asset haftet nicht, soweit ein Schaden oder ein Verlust durch eine Handlung oder ein Unterlassen der Invest & Asset entsteht, welcher auf der Ausführung einer Weisung der Geschäftsführung beziehungsweise der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beruht.

**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.

**Eigenkapitalvermittlung**

Am 26.01.2017 wurde 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 703 218, ein „Eigenkapitalvermittlungsvertrag“ abgeschlossen. Die Primus Valor Konzeptions GmbH wurde am 13.09.2007 gegründet (Datum der ersten Eintragung ist 06.11.2007). Ihr Stammkapital beträgt 25.000 EUR. 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 ist mit dem Vertrieb, der Koordination und dem Controlling des Vertriebs sowie der Vermittlung der Umsätze von Anteilen (Kommanditeinlagen) 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 als Erfüllungsgehilfen einzusetzen, 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 GWG Geldwäschegesetzes). 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 Treuhandskommanditistin 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 zu mindestens 50 % 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.

### Platzierungsgarantie

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat am 26.01.2017 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 703 215, 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 (50 %) und Herr Gordon Grundler, geschäftsansässig in Mannheim (50 %). In den Vorstand berufen sind ebenfalls Herr Gordon Grundler und Herr Stephan Huß.

### Leistungsumfang

Für den Fall, dass bis zum 31.12.2018 neben dem bereits gezeichneten Kommanditanteil von 1.000 EUR weitere Kommanditbeteiligungen an der Investmentgesellschaft in der Gesamthöhe von weniger als 6.000.000 EUR rechtswirksam gezeichnet sein sollten (im Folgenden „Garantiefall“ genannt), übernimmt die Garantin hiermit unwiderruflich am 01.01.2019 die ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe des an der Summe von 6.000.000 EUR fehlenden Betrages (im Folgenden „Fehlbetrag“ genannt) zuzüglich Ausgabeaufschlag. Mit einer Einlage in Höhe des Fehlbetrages tritt die Garantin zum 01.01.2019 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 6.000.000 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 31.12.2018 der Investmentgesellschaft vorliegen. Die Garantin ist alternativ zu der von ihr geschuldeten Übernahme des Fehlbetrages berechtigt, der Investmentgesellschaft ein zinsloses Darlehen zu gewähren oder durch Dritte zur Verfügung stellen zu lassen.

### Vergütung

Für die Abgabe der Platzierungsgarantie erhält die Garantin eine Vergütung von 0,4 % des Kommanditkapitals, somit 100.000 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 bleibt für alle Fälle leichter Fahrlässigkeit auf einen Höchstbetrag von 3.000.000 EUR begrenzt. Davon unberührt bleibt eine weitergehende Haftung wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit sowie einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

### 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.

### Finanzierungsvermittlung

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat am 26.01.2017 mit der Primus Valor AG (im Folgenden auch: Finanzierungsvermittlerin) einen Geschäftsbesorgungsvertrag „Finanzierungsvermittlung“ abgeschlossen.

### Leistungsumfang

Die Primus Valor AG ist beauftragt, die vollständige Fremdfinanzierung für die Anlageobjekte zu vermitteln. Hierbei umfasst die Fremdfinanzierung auf Wunsch die Einholung von verbindlichen Angeboten für die einzelnen Immobilienprojekte, die bereits erworben wurden oder ein Kauf geplant ist. Die Finanzierungsvermittlerin ist beauftragt, einen konkreten Kontakt zu den jeweiligen potentiellen Fremdfinanzierungsgebern herzustellen und die vollständige Begleitung der Finanzierung bis zur Vorlage des Darlehensvertrages zu gewährleisten.

Sie wird keinerlei Erklärungen im Namen des Vertragspartners abgeben und fungiert alleinig als Vermittlerin. Die einschlägigen Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft und der Anlagebedingungen wird sie beachten.

### Vergütung

Für die vertraglich vereinbarten Leistungen erhält die Finanzierungsvermittlerin eine einmalige Vergütung in Höhe von 2,0 % bezogen auf das vermittelte Fremdkapital. Diese Vergütung beinhaltet eine etwaig anfallende gesetzliche Umsatzsteuer. Der Anspruch auf die Vergütung entsteht erfolgsorientiert mit der Vermittlung und Auszahlung des vermittelten Kapitals, bei einer ratenweisen Auszahlung entsprechend anteilig. Die Vergütung wird zum Zeitpunkt des Entstehens des Anspruchs innerhalb von 10 Bankarbeitstagen zur Zahlung fällig, sofern es die Liquiditätslage des Vertragspartners erlaubt.

**Haftung**

Die Haftung der Primus Valor AG bleibt für alle Fälle leichter Fahrlässigkeit auf einen Höchstbetrag von 3.000.000 EUR begrenzt. Davon unberührt bleibt eine weitergehende Haftung wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit sowie einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Die Finanzierungsvermittlerin ist berechtigt, mit der Durchführung der ihr übertragenen Aufgaben auch Dritte zu beauftragen, wobei die Finanzierungsvermittlerin für die Vertragserfüllung verantwortlich bleibt.

**Vertragsdauer und Kündigung**

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

**Marketing**

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat am 26.01.2017 mit der Primus Valor AG einen Marketingvertrag abgeschlossen.

**Leistungsumfang**

Aus diesem Vertrag verpflichtet sich die Primus Valor AG, das Marketing für den Vertrieb zu übernehmen. Der Vertrag beinhaltet unter anderem vertriebsvorbereitende Maßnahmen, Erstellung von Kon-

kurrenz- 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**

Die Primus Valor AG 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 Liquiditätslage der Investmentgesellschaft dies zulässt.

**Haftung**

Die Haftung von Primus Valor bleibt für alle Fälle leichter Fahrlässigkeit auf einen Höchstbetrag von 3 Millionen Euro 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 von Primus Valor. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

**AIF- und Objektgesellschaftsebene**

**Aggregierte Mittelherkunft und Mittelverwendung**

**-Prognose-**

| Mittelherkunft |                      |  | in Euro           |
|----------------|----------------------|--|-------------------|
| 1              | Kommanditkapital     |  | 25.000.000        |
| 2              | Ausgabeaufschlag     |  | 750.000           |
| 3              | Fremdkapital         |  |                   |
|                | a.) Bankfinanzierung |  | 17.244.975        |
|                | b.) KfW-Finanzierung |  | 7.650.000         |
|                |                      |  | <b>50.644.975</b> |

| Mittelverwendung |                          |   | in Euro           |
|------------------|--------------------------|---|-------------------|
| 1                | Erwerbskosten Immobilien | Investition in Ankauf                                       | 32.175.000        |
|                  |                          | Notargebühren/Grunderwerbsteuer/Maklergebühren              | 2.902.732         |
|                  |                          | Renovierung/Sanierung/Aus- und Neubau                       | 7.650.000         |
|                  |                          | Due Diligence/externe Geschäftsbesorgung/Akquisitionsgebühr | 1.668.668         |
| 2                | Fondsinduzierter Aufwand | Initialgebühr AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft            | 500.000           |
|                  |                          | Marketing   | 250.000           |
|                  |                          | Eigenkapitalvermittlung                                     | 3.125.000         |
|                  |                          | Platzierungsgarantie  | 100.000           |
| 3                | Finanzierungskosten      | Fremdkapitalvermittlung                                     | 497.900           |
|                  |                          | Bankgebühren der Finanzierungen                             | 100.000           |
| 4                | Liquiditätsreserve       |   | 1.675.676         |
|                  |                          |   | <b>50.644.975</b> |

## Finanzierungsplan

### Kommanditkapital

Das geplante Kommanditkapital beträgt 25.000.000 EUR, welches bis zum Ende des Platzierungszeitraums eingeworben werden soll.

### Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % auf das Kommanditkapital.

### Fremdkapital

Es ist eine Fremdkapitalaufnahme in einer Gesamthöhe von 24.894.975 EUR geplant. Prognosegemäß werden 17.244.975 EUR von Banken zur anteiligen Kaufpreiszahlung und 7.650.000 EUR über Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen aufgenommen. Es handelt sich hierbei um langfristige Finanzierungen.

## Investitionsplan

### Erwerbskosten Immobilien

#### Investition in Ankauf

Die voraussichtlichen notariell beurkundeten Kaufpreise der Immobilieninvestitionen betragen 32.175.000 EUR. Auf Grund des Blindpool-Konzeptes wird bewusst auf einen konkreten Ausweis der Kaufpreise je Quadratmeter verzichtet.

#### Notargebühren/Grunderwerbsteuer/Maklergebühren

Die voraussichtlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien für den beurkundenden Notar, die Grunderwerbsteuer und mögliche Aufwendungen für externe Makler.

#### Renovierung/Sanierung/Aus- und Neubau

Die voraussichtlichen Kosten für Aus- und Neubau, Renovierungen und Sanierungen werden mit 7.650.000 EUR angesetzt.

#### Due Diligence/externe Geschäftsbesorgung/Akquisitionsgebühr

Voraussichtliche Kosten für die rechtliche, kaufmännische und technische Due Diligence sowie Akquisitionsgebühr.

#### Fondsinduzierter Aufwand

Details zu Initialgebühr AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Marketing, Eigenkapitalvermittlung und Platzierungsgarantie Seite 36 ff.

#### Finanzierungskosten

Für die Fremdkapitalvermittlung betragen die Kosten pauschal 497.900 EUR bzw. 2,00 % der geplanten Fremdkapitalaufnahme, die sich quotall mindern, wenn das vorgesehene Fremdkapital geringer ist. Für Bankgebühren, die im Zusammenhang mit den Finanzierungen anfallen können, wurde ein pauschaler Betrag von 100.000 EUR angesetzt.

#### Liquiditätsreserve

Die gesamte Liquiditätsreserve für unvorhergesehene Ausgaben soll 1.675.676 EUR betragen.

## 18 | Berichte und Prüfer

Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft ist das Kalenderjahr. Die Jahresberichte sind bei der Alpha Ordinum GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, erhältlich und werden unter [www.alpha-ordinatum.de](http://www.alpha-ordinatum.de) zur Verfügung gestellt. Der Jahresbericht erscheint innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen und im Gesellschaftsvertrag (§ 10) festgelegten Fristen. Es wurde noch kein Abschlussprüfer mit der Prüfung des Jahresabschlusses beauftragt. Hierfür wird eine in Deutschland ansässige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt, die über eine langjährige Erfahrung im Bereich der Jahresabschlussprüfung – insbesondere der gesetzlich vorgeschriebenen – verfügt. Für die Geschäftsjahre der Platzierungsfrist ist die Geschäftsführung zusammen mit der 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

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

- 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 AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft informiert die Anleger zusätzlich unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers entsprechend § 167 KAGB und durch Veröffentlichung unter [www.alpha-ordinatum.de](http://www.alpha-ordinatum.de) über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.



# 19 | 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 31.12.2016 endet.

## Dauer der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft ist entsprechend ihrem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2023 befristet. Die Gesellschafter beschließen über Verlängerungen (bis max. 31.12.2026) 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 alle Anlageobjekte der Investmentgesellschaft veräußert und dem Käufer übergeben worden sind. Im Falle der Liquidation der Investmentgesellschaft ist die Komplementärin alleinige Liquidatorin. Für die Abwicklung gelten die Bestimmungen des Gesellschaftervertrages dann sinngemäß. Nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft wird das nach Liquidation verbleibende Vermögen im Verhältnis der Beteiligungshöhen an die Anleger ausgezahlt.

## Auflösung der Investmentgesellschaft

Im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen die Gesellschafter über eine Auflösung der Investmentgesellschaft (§ 7 lit. h) des Gesellschaftsvertrages). 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.

## 20 | 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 zum Anbieter und zu anderen mit dem Verbraucher in Kontakt tretenden gewerblich tätigen Personen:

#### AIF-Investmentgesellschaft ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

**Sitz:** Crailsheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm (HRA 725 092)

**Ladungsfähige Anschrift:**  
Haller Straße 189, 74564 Crailsheim

#### Hauptgeschäftstätigkeit der AIF-Investmentgesellschaft

Hauptgeschäftstätigkeit 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.

#### Persönlich haftende Gesellschafterin der Investment KG (Komplementärin) ICD 8 GmbH

**Sitz:** Mannheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim (HRB 722 703)

**Gesetzliche Vertreter:** Stephan Huß, Sascha Müller

**Ladungsfähige Anschrift:**  
Harrlachweg 1, 68163 Mannheim

**Hauptgeschäftstätigkeit:** Übernahme der persönlichen Haftung bei der Investmentgesellschaft sowie den Objektgesellschaften der Investmentgesellschaft.

#### Treuhandkommanditistin Officium Treuhand GmbH

**Sitz:** Mannheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim (HRB 714 603)

**Gesetzliche Vertreterin:** Stefanie Böhle

**Ladungsfähige Anschrift:**  
Harrlachweg 1, 68163 Mannheim

**Hauptgeschäftstätigkeit:** Treuhandverwaltung von Kommanditanteilen sowie Ausübung aller in Zusammenhang mit der Treuhänderfunktion stehenden Aufgaben nach Maßgabe des Treuhandvertrages.



### AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatium GmbH

**Sitz:** Mannheim, eingetragen im Handelsregister des  
Amtsgerichts Mannheim (HRB 724 829)

**Gesetzliche Vertreter:** Gordon Grundler, Dr. Thomas Peters

**Ladungsfähige Anschrift:**

Harrlachweg 1, 68163 Mannheim

**Hauptgeschäftstätigkeit:** Anlage und Verwaltung des Kommanditane-  
lagevermögens (Portfolioverwaltung) und Übernahme des Risikoma-  
nagements für die Investmentgesellschaft sowie Erledigung der ad-  
ministrativen Tätigkeiten der Investmentgesellschaft; darüber hinaus  
rechtliche und steuerliche Konzeption der Investmentgesellschaft.

#### Aufsichtsbehörden

Zuständige Aufsichtsbehörde für die Aufsicht über das Angebot von  
Investmentvermögen sowie die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft  
ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

#### Anlageberater/Vermittler

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

Die ladungsfähige Anschrift der vorgenannten Personen ergibt  
sich aus den von der Sparkasse/Bank oder den sonstigen Anlage-  
beratern/Vermittlern zugesandten oder überlassenen Unterlagen.  
Auskunft zu den für die Investmentgesellschaft tätigen Anlagebe-  
ratern/Vermittlern erteilt ebenfalls die:

#### Primus Valor Konzeptions GmbH

Harrlachweg 1  
68163 Mannheim

**Telefon:** 0621-49 09 66 0

**Fax:** 0621-49 09 66 600

**E-Mail:** [info@primusvalor.de](mailto:info@primusvalor.de)

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

Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsangebots ist die mittel-  
bare Beteiligung des Anlegers über die Treuhandkommanditistin  
als Treugeber an der Investmentgesellschaft nach Maßgabe des  
Treuhandvertrages, der Beitrittserklärung sowie des Gesellschafts-  
vertrags sowie der Anlagebedingungen der AIF-Investmentgesell-  
schaft. Um der AIF-Investmentgesellschaft beizutreten sowie die  
mit der Beteiligung verbundenen Rechtsgeschäfte abzuschließen,  
hat der Anleger eine vollständig ausgefüllte und von ihm unter-  
zeichnete Beitrittserklärung bei seinem Anlageberater/Vermittler  
oder direkt bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einzurei-  
chen. Die unterzeichnete Beitrittserklärung stellt ein rechtsver-  
bindliches Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrages zwi-  
schen dem Anleger als Treugeber und der Treuhandkommanditistin  
als Treuhänderin nach Maßgabe der Beitrittserklärung dar. Die An-  
nahme des Angebots zum Abschluss des Treuhandvertrages erfolgt  
durch die Treuhandkommanditistin. Der Vertrag kommt durch diese  
Annahme zustande. Des Zugangs der Annahmeerklärung der Treu-  
handkommanditistin 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 vom 26.01.2017 bis zum 31.12.2023 befris-  
tet. Darüber hinaus kann die Laufzeit durch Gesellschafterbeschluss  
längstens bis zum 31.12.2026 verlängert 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 95 -  
96) entsprechen muss.

### Einlagen, Preise, Erfüllung der Verträge

Der Mindestbeteiligungsbetrag jedes künftig beitretenden Anlegers beträgt 10.000 Euro; 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 durch die Treuhänderin auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Investmentgesellschaft zu zahlen. Bei nicht fristgerechter Zahlung besteht die Möglichkeit den Anleger ganz oder teilweise aus der Investmentgesellschaft auszuschließen. Weitere Einzelheiten 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 16 „Kurzangaben zu Steuervorschriften“, Seite 54 ff. verwiesen.

### Leistungsvorbehalte/Risiken/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 13 „Risikohinweise“, Seite 40 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 sowie die Widerrufsbelehrung selbst sind in der Beitrittserklärung dargelegt.

### Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Die Beitrittserklärung sowie 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.

### 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 11 12 32  
60047 Frankfurt am Main

**Telefon:** 069-23 88-19 07

**Telefax:** 069-23 88-19 19

**E-Mail:** [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)

**Internet:** [www.bundesbank.de](http://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; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Es gilt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung, die unter der vorgeannten Adresse abgerufen werden kann.

## 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 nach dem Kapitalanlagegesetzbuch Referat Q21

Graurheindorferstraße 108  
53117 Bonn

**Telefon:** 0228-4108-0

**Telefax:** 0228-4108-62299

**E-Mail:** [schlichtungsstelle-investment@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle-investment@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.

# 21 | Gesellschaftsvertrag ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

## § 1

### Firma und Sitz der Gesellschaft

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend Investmentgesellschaft genannt).
2. Der Sitz der Investmentgesellschaft ist Crailsheim.

## § 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 31.12.2023 befristet.
5. Das Rechtsverhältnis der Investmentgesellschaft zu den Anlegern bestimmt sich nach diesem Gesellschaftsvertrag in Verbindung mit den als Anlage beigefügten Anlagebedingungen.

## § 3

### Gesellschafter, Kommanditkapital

1. Persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft ist die ICD 8 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.

3. Die Treuhänderin ist berechtigt, durch einseitige Erklärung gegenüber der Komplementärin die Pflichteinlage für Dritte (nachfolgend Treugeber oder Anleger genannt) um bis zu 24.999.000 EUR auf bis zu 25.000.000 EUR zu erhöhen.

Das vorstehende Recht ist befristet bis zum 31.12.2017 (nachfolgend Platzierungsfrist). Die Komplementärin ist berechtigt, die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2018 zu verlängern. Die Komplementärin hat die KVG über die Verlängerung im Vorfeld zu informieren.

Die Komplementärin ist in Abstimmung mit der KVG berechtigt, das Kommanditkapital bis zum Ende der Platzierungsfrist um maximal weitere 75.000.000 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 wird. § 3 Ziffer 3 Satz 2 gilt 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 im 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.

Im Folgenden normierte 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 Komplementärin 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.
6. Die Zeichnungssumme beträgt mindestens 10.000 EUR. Höhere Beträge sollen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Geringere Einlagen sind mit Zustimmung der Komplementärin zulässig. Ein Anspruch auf Herabsetzung besteht nicht. Zusätzlich zu ihrer Pflichteinlage haben die Treugeber und Kommanditisten ein Agio in Höhe von 3 % zu zahlen.

Die Fälligkeit ergibt sich aus den Bestimmungen der Beitrittsklärung. Die Treuhänderin ist ermächtigt, Zahlungsrückstände sowie sonstige Ansprüche gegen säumige Anleger im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft geltend zu machen.

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.

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 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 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 Treuhandkommanditanteil 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 gem. §§ 80 bis 89 KAGB zugewiesen.
3. Vorbehaltlich der Pflicht der Anleger 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 Absatz 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. Die Beteiligung der Kommanditisten erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung ihrer Eintragung in das Handelsregister der Investmentgesellschaft. Von ihrem Beitritt bis zu ihrer Eintragung in das Handelsregister sind Kommanditisten als atypisch stille Gesellschafter mitunternehmerisch beteiligt. Die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages – insbesondere die Beschränkung der persönlichen Haftung eines Kommanditisten auf die Pflichteinlage – finden auf das atypische stille Gesellschaftsverhältnis entsprechende Anwendung. Für die Treugeber gilt die Annahme durch die Treuhänderin.

#### § 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 Kommanditisten 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 AIF-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 diese nicht entsprechend diesem Gesellschaftsvertrag der zu bestellenden externen AIF- Kapitalverwaltungsgesellschaft (siehe § 6a) oder aufgrund zwingender gesetzlicher Regelungen zugewiesen wurden. 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. Den Gesellschaftern und Anlegern ist bewusst, dass die KVG auch für andere Investmentvermögen als externe KVG bestellt ist, so dass keine Exklusivität besteht.

Die Komplementärin sowie ihre Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB und § 112 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. Folgende Rechtsgeschäfte, Rechtshandlungen und Maßnahmen der Geschäftsführung bedürfen der vorherigen Zustimmung der KVG:
    - a) Gründungen von Kapital- oder Personengesellschaften
    - b) Eingehung von Wechselverbindlichkeiten, Übernahme von Bürgschaften, Schuldbeitritt, Übernahme von Garantien und Gewährung von Sicherheiten mit Ausnahme derjenigen Garantien und Bürgschaften, die üblicherweise mit dem normalen Geschäftsablauf verbunden sind
    - c) Abschluss von Anstellungsverhältnissen, Erteilung und Erhöhung von Pensions- und Versorgungszusagen und Tantiemen
    - d) Eingehen von Verbindlichkeiten, einschließlich Aufnahme von Krediten
    - e) Investitionen, die den Investitionskriterien gemäß der Anlage (Anlagebedingungen) zu diesem Vertrag entsprechen. Hierzu gehört auch die prospektierte Fremdfinanzierung dieser Objekte, die sich stets im Einklang mit der gesetzlichen Fremdkapitalgrenze halten muss
  - f) Abschluss und Beendigung – insbesondere Kündigung – von Verträgen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Erwerb und der Verwaltung der Immobilien stehen (z. B. Gutachten, Mietverträge, Verwaltungsverträge und solche Verträge, die der Renovierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Anlageobjekte dienen, also Verträge mit Generalunternehmen und Handwerkern)
  - g) Vornahme von Zinssicherungsmaßnahmen, wobei die Verwaltung und das Risikomanagement solcher Geschäfte auf die KVG übertragen sind
  - h) alle sonstigen Rechtshandlungen, die nach Art, Umfang und Risiko erkennbar über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Investmentgesellschaft hinausgehen
  - i) Auszahlung von auszuzahlenden Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen zugunsten der Kommanditisten, sofern es die Liquiditätslage zulässt
  - j) marktübliche Versicherungsverträge
  - k) Bestellung eines Abschlussprüfers für die Geschäftsjahre der Platzierungsfrist
  - l) Abstimmungen in den Gesellschafterversammlungen der Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist.
4. Die Komplementärin ist berechtigt, folgende Verträge und Rechtsgeschäfte mit Zustimmung der KVG im Vorfeld des öffentlichen Vertriebes vorzunehmen:
    - a) Abschluss des KVG-Bestellungsvertrags
    - b) Treuhandvertrag mit der Officium Treuhand GmbH
    - c) Eröffnung und Auflösung von Konten (soweit dies nicht von der Verwahrstelle übernommen wird)
  5. 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.
  6. Die Investmentgesellschaft und ihre Geschäftsführung unterliegen den Vorgaben der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (sog. AIFM-Richtlinie) sowie den Vorgaben des KAGB sowie der weiteren im Zusammenhang mit der Umsetzung der AIFM-Richtlinie erlassenen Gesetze und Verordnungen (zusammen AIFM-Gesetze). 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.

- Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) kann unter den Voraussetzungen des § 153 Absatz 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.

### § 6a Besondere Rechtsgeschäfte, KVG

- Die Komplementärin benennt und bestellt eine externe AIF-KVG und schließt mit dieser einen entsprechenden 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.
  - Einholung der Genehmigung der Anlagebedingungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Ba-

Fin). Anschließend werden die Anlagebedingungen sodann veröffentlicht und den Anlegern zur Verfügung gestellt.

- Vorlage eines Verkaufsprospektes und der wesentlichen Anlegerinformationen bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) einschließlich Vertriebsanzeige für einen Vertrieb in Deutschland.
- 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 vorbehaltene Grundgeschäfte handelt. Dabei ist die Komplementärin berechtigt, die KVG mit allen erforderlichen Vollmachten auszustatten und sich sämtlichen Weisungen der KVG zu unterwerfen, 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.
  - Für die Kündigung des Verwaltungsrechts bezüglich der Verwaltung der Investmentgesellschaft durch die KVG gelten insbesondere §§ 154 i.V.m. §§ 99, 100 KAGB.
  - 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.

### § 7 Zuständigkeit der Gesellschafter

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

- Feststellung des Jahresabschlusses der Investmentgesellschaft des abgelaufenen Geschäftsjahres
- Entlastung der Komplementärin
- auf Antrag Wahl von 2 Beiratsmitgliedern, Entlastung und Abberufung von Beiratsmitgliedern
- Änderungen der Anlagebedingungen gemäß § 267 Abs. 3 KAGB
- 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
- Verlängerung der Gesellschaft über den 31.12.2023 hinaus bis maximal zum 31.12.2026

- 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 das Folgejahr nach Ablauf der Platzierungsfrist
- l) sonstige Fälle, in denen eine Beschlussfassung nach Gesetz oder Rechtsprechung erforderlich ist und vorbehaltlich einer Zuständigkeit der KVG.

Den Kommanditisten stehen Treugeber entsprechend ihres als Treugeber gehaltenen Anteils an der Investmentgesellschaft gleich.

## § 8 Gesellschafterversammlung

1. Die Angelegenheiten der Investmentgesellschaft werden von den Anlegern in der Regel im schriftlichen Verfahren 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 Präsenzveranstaltung abzuhalten, wenn der Beirat oder Gesellschafter, die zusammen mindestens 20 % des Kommanditkapitals repräsentieren, dies nach Erhalt der Unterlagen über die Abstimmung im schriftlichen Verfahren (Ziffer 4) schriftlich 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.
2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung bzw. das ordentliche schriftliche Beschlussverfahren 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 vom schriftlichen Verfahren gemäß Ziffer 1 Gebrauch machen.
4. Im schriftlichen Beschlussverfahren hat die Komplementärin an jeden Gesellschafter eine Aufforderung zur Abstimmung mit Bezeichnung des letzten Abstimmungstags, der nicht vor Ablauf von vier Wochen nach der Versendung der Unterlagen liegen darf, nebst der Beschlussvorlage und – sofern ein solcher bestellt ist – der Stellungnahme des Beirats zu versenden. Der Versand kann via E-Mail oder postalisch erfolgen. In Ausnahmefällen kann die Frist für den letzten Abstimmungstag auch auf vierzehn Tage verkürzt werden. 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. Aufforderungen zur Abstimmung im ordentlichen schriftlichen Beschlussverfahren sowie Einladungen zu ordentlichen Gesellschafterversammlungen sind eine Abschrift des Jahresabschlusses beizufügen. Die Komplementärin kann die Treuhänderin oder einen Dritten mit der Durchführung einer Abstimmung im schriftlichen Beschlussverfahren und der Einberufung einer Gesellschafterversammlung beauftragen. 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.
6. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn zu dieser ordnungsgemäß geladen wurde.
7. Jeder Gesellschafter kann sich in einer Präsenzversammlung und bei Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren 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 Buchprü-

fer 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 und bei Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren die Aufnahme weiterer Tagesordnungspunkte verlangen. Der Antrag auf Aufnahme weiterer Tagesordnungspunkte ist innerhalb einer Frist von vierzehn Tagen nach Erhalt der Ladung für die Präsenzversammlung oder der Aufforderung zur Abstimmung im schriftlichen Verfahren einzureichen. Für den Beginn der Frist ist das Datum des Poststempels der Versendung der Unterlagen gemäß Ziffer 4 an die Gesellschafter maßgeblich.
9. Die Komplementärin hat der Präsenzversammlung 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 durch, hat die Berichterstattung schriftlich zu erfolgen.
10. Im schriftlichen Verfahren wird den Gesellschaftern das Ergebnis der Beschlussfassung von der Investmentgesellschaft schriftlich mitgeteilt. Über jede Präsenzversammlung, 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 beziehungsweise die Niederschrift dient nur zu Beweis Zwecken und ist nicht Wirksamkeitsvoraussetzung der gefassten Beschlüsse. Die Übersendung auf elektronischem Weg 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 genehmigten Änderungen und ihre Hintergründe zu informieren.

## § 9

### Gesellschafterbeschlüsse und Stimmrecht

1. Beschlüsse der Gesellschafter werden im schriftlichen Verfahren oder in Präsenzversammlungen gefasst.
2. 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.
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 50 % der abgegebenen Stimmen ausreichend ist
  - 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 6 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 schriftlichen Beschlussverfahren 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.

## § 10 Geschäftsjahr, Jahresabschluss

1. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet am 31. Dezember 2016.
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 spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres offenzulegen sowie bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) einzureichen und anschließend – spätestens jedoch mit der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung – den Gesellschaftern zur Verfügung zu stellen.
4. Der durch Gesellschafterbeschluss festgestellte Jahresabschluss ist für alle Anleger verbindlich.
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 0,20 % 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 Komplementärin ist ermächtigt, monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu zahlen.

## § 12 Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis, Auszahlungen

- ### § 11 Vergütung und Gewinnbeteiligung
1. Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,70 % 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 50 % (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 7 % nach IRR übersteigt (absolut positive Anteilentwicklung), 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.
  1. Am Vermögen und Ergebnis der Investmentgesellschaft sind die Anleger vorbehaltlich Ziffer 3 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 an die Anleger 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 Einzahlung des gezeichneten Kapitals (inkl. Agio) folgenden Monatsersten (Pro-rata-Abgrenzung).

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

### § 13

#### Instandhaltungsrücklage, Liquiditätsreserve

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

### § 14

#### Verfügung über die Gesellschaftsanteile (Übertragung)

1. Die Abtretung, Veräußerung und Verpfändung von Kommanditeilen 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 EUR 10.000 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 Kommanditeilen 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 Kommanditeil auf diesen, seinen Ehegatten oder seine Kinder zu übertragen. Im Übrigen gilt Ziffer 1 entsprechend. Die Treuhänderin ist zur Übertragung der treuhänderisch gehaltenen Kommanditeile 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 (Insolvenz des Gesellschafters, abgegebene eidesstattliche Versicherung desselben 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 oder die persönlichen Voraussetzungen gemäß § 3 Ziffer 5, 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 beziehungsweise 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 zu dem 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. Wei-

tergehende 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.

## § 17

### Abfindung eines ausscheidenden Gesellschafters

1. Der ausscheidende Anleger erhält, sofern das Rechtsverhältnis nicht mit seinem Rechtsnachfolger fortgesetzt 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 auszuzahlen, sofern die Liquiditätsslage der Investmentgesellschaft dies zulässt. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, die Abfindung oder jeweils noch ausstehende Teile der Abfindung jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig auszuzahlen. Vorzeitig ausgezahlte Beträge werden auf die nächst fällig werdende Rate angerechnet.
3. Die erste Auszahlung ist 6 Monate nach Vorliegen der Auseinandersetzungsbilanz fällig, sofern die Liquiditätsslage 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- Überschussrechnung 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 Testamentsvollstreckerzeugnisses 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 Berufswegen zur Verschwiegenheit verpflichtet ist.
3. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn ein Treugeber stirbt.

## § 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 § 112 HGB befreit.

## § 21 Beirat

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

1. Die Anleger haben der Investmentgesellschaft jederzeit einen Adresswechsel mitzuteilen.
2. Einladungen und andere Zustellungen der Investmentgesellschaft erfolgen durch die Komplementärin an die letzte der Investmentgesellschaft mitgeteilte oder bekannte Anschrift eines Gesellschafters oder an seine zuletzt benannte E-Mail. 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.

### § 23

#### Liquidation

1. Die Investmentgesellschaft tritt in Liquidation, wenn die Gesellschafterversammlung die Auflösung beschließt oder alle Anlageobjekte der Investmentgesellschaft veräußert und dem Käufer übergeben worden sind. 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

#### Schriftform

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Diese Formvorschrift kann nur schriftlich außer Kraft gesetzt werden.

### § 25

#### Schlussbestimmungen

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages als unwirksam erweisen, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Eine ungültige oder unklare Bestimmung ist so zu deuten, dass der mit ihr beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird; dasselbe gilt hinsichtlich etwaiger Vertragslücken.

Mannheim, 26.01.2017

---

**Stefanie Böhle, Geschäftsführerin der OFFICIUM Treuhand GmbH**

---

**Stephan Huß, Geschäftsführer der ICD 8 GmbH,**  
diese handelnd für ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

---

**Sascha Müller, Geschäftsführer der ICD 8 GmbH,**  
diese handelnd für ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

## 22 | Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

### ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

mit Sitz in 74564 Crailsheim, Haller Straße 189  
(nachstehend „Gesellschaft“ genannt)

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
  - i) Vermögensgegenstände in Form von Sachwerten im Sinne des Abs. 1 erwerben sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder
  - ii) Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen
3. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB
4. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB

5. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

6. Derivate gemäß § 261 Abs. 3 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. Die Immobilieninvestitionen werden nach den in Abs. 4 genannten Kriterien ausgewählt, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft liegt.
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 Zweckgesellschaften erfolgen. Die Gesellschaft kann für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten bis zu 100 % des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie an die Anleger auszuzahlen. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.
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)

- a) Die Investitionen erfolgen ausschließlich in deutsche Wohn- oder Gewerbeimmobilien, wobei Wohnimmobilien im Fokus der Investition stehen und nach Ablauf der Investitionsphase 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. Investitionen in Metropolregionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 200.000 Einwohnern sind möglich. 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.
- c) Der Wert der Neubauten (Objekte, die von der Gesellschaft errichtet und/oder nach dem Bauabschluss erstmalig vermietet werden) darf nicht mehr als 30 % des investierten Kapitals betragen.
- d) Sofern in Objekte mit 1-Zimmer-Studios und Kleinapartements 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 (Objekte, deren Ertrag zusätzlich von der unternehmerischen Tätigkeit innerhalb der Immobilie abhängig sind, z. B.: Sportanlagen, Bäder, Freizeitparks, Kinos, Theater, Hotels, gastronomische Einrichtungen, Parkhäuser, Tankstellen, Kliniken, Rehabilitationseinrichtungen, Seniorenheime, Bahnhöfe oder Flughäfen) werden nicht angestrebt. Falls sie als Bestandteil einer Immobilie mit erworben werden, darf der Anteil der Mieteinnahmen aus diesen Betreiberimmobilien in Summe max. 60 % der Jahresnettokaltmiete des Objektes betragen. Der Anteil derartiger Immobilien darf nicht höher sein als 20 % des insgesamt investierten Kapitals.
- f) Das Mindest-Investitionsaufkommen (inkl. Sanierung bzw. An- und Ausbau) für Objekte beträgt 500.000 EUR es sei denn die Objekte sind Bestandteil eines Immobilienportfolios.

#### 4.2 Vermögensgegenstände gemäß § 1 Abs. 2 [Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften]

- a) Bei einer Beteiligung an einer (Immobilien-)Gesellschaft muss die Gesellschaft mindestens 51 % des Nominalwertes der (Immobilien-)Gesellschaft erwerben. Die (Immobilien-)Gesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie.
- b) Die indirekten Vermögensgegenstände der Beteiligungen an Immobiliengesellschaften werden auf die Anlagegrenzen nach Ziffer 4.1 angerechnet.

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 Leverage und Belastungen

1. Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.
2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.
3. Gemäß § 263 Abs. 5 KAGB gelten die in Abs. 1 und 2 genannten Grenzen nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

### § 4 Derivate

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

## Anteilklassen

### § 5 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

### § 6 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 Euro. 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.

## § 7 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 2,45 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, für den Zeitraum von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2017 mindestens jedoch 150.000 EUR jährlich (pro rata temporis). 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 Berechnungsstichtag 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 1,55 % der Bemessungsgrundlage.
  - b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,70 % 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 0,20 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr.

Auf die vorgenannten Vergütungen gemäß lit. a) bis c) können monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhoben werden. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.



#### 4. Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften:

Soweit die Gesellschaft in Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 1 Abs. 2 investiert, fallen auf Ebene dieser anderen Gesellschaften und/oder nachgelagerten Gesellschaften 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 0,035 % der Bemessungsgrundlage nach Abs. 2, mindestens jedoch 26.775 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 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 Gesellschaften (Objektgesellschaften) und/oder nachgelagerten Gesellschaften (mittelbare Objektgesellschaften) ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) Nummer 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 gem. § 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 zu tragen.

#### 7. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Abs. 1 und 2 jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 2,00 % des Kaufpreises zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,19 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist.

Der Gesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden ferner die auf die Transaktionen ggfs. anfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Die Gesellschaft bzw. die Objektgesellschaften tragen außerdem die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Instandsetzung, der Bebauung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten. Die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten können unabhängig vom Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Der Prospekt enthält weitere Erläuterungen.

#### 8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (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 7 % (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 dazu gehörenden 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 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 verursachten Kosten zu tragen wie z. B. Steuer- und Rechtsberatkosten, 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. Nähere Erläuterungen hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

### Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

#### § 8 Auszahlungen

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft sowie ggf. entstehende Veräußerungsgewinne sollen 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.

#### § 9 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 entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2023 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit 50 % der abgegebenen Stimmen etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 50 % der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu 3 Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit 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.

Während der Grundlaufzeit und im Fall der Verlängerungen sind ordentliche Kündigungsrechte ausgeschlossen.

3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft nach Laufzeiten-ende 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 in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

## § 10 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.

## § 11 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 Absatz 2 Nummer 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 | Treuhandvertrag ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

zwischen der

**OFFICIUM Treuhand GmbH**

Harrlachweg 1, 68163 Mannheim

– nachfolgend Treuhänderin genannt –

und

**ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG**

Haller Str. 189, 74564 Crailsheim

– 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 8 Renovation Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG**

(nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt),

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm, mittelbar über die Treuhänderin eine Beteiligung erwerben. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft in seiner endgültigen Fassung vom 26.01.2017 (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 kommen 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 Investmentgesellschaft 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 haltenden Kommanditbeteiligungen 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 Komplementärin 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: Namen, Vornamen, 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 personenbezogene Daten auf EDV-Anlagen gespeichert und genutzt werden und an die Investmentgesellschaft und an die durch diese beauftragten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft weitergegeben werden können.

## § 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.

#### § 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.
3. Die Treugeber sind Teilgläubiger im Sinne des § 420 BGB. Auf ihr Verhältnis untereinander sind daher die §§ 705 ff. und 741 ff. BGB nicht – auch nicht entsprechend – anwendbar.

4. Der Anspruch der Treuhänderin auf Aufwendungsersatz (§ 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 Weisungen des jeweiligen Treugebers hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts einzuholen. Die Treuhänderin kann den Treugebern Abstimmungsvorschläge unterbreiten.
2. Weisungen an die Treuhänderin sind schriftlich zu erteilen und müssen spätestens (7 Tage) vor der Gesellschafterversammlung – maßgebend ist 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 persönlich an der Gesellschafterversammlung 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 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.
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 31.12.2017 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 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. 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 jederzeit verlangen, die treuhänderisch gehaltene Beteiligung entsprechend den Bestimmungen von Ziffer 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 25. März 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 hat weder die im Verkaufsprospekt der Investmentgesellschaft enthaltenen Informationen noch den Inhalt des Verkaufsprospektes bzw. die darin gemachten Angaben überprüft und übernimmt deshalb auch keine Haftung für den Inhalt des Verkaufsprospektes, die Angaben zur Wirtschaftlichkeit und die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung. Die Treuhänderin haftet insbesondere nicht für die Werthaltigkeit der Beteiligung oder deren Ertragsfähigkeit. Sie steht nicht für den Inhalt und das Zustandekommen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft ein und trifft auch keine Aussage über die Bonität und die Werthaltigkeit der Investmentgesellschaft. Ebenso übernimmt die Treuhänderin keine Haftung für den Inhalt aller sonstigen Unterlagen, Erläuterungen und Auskünfte über die Investmentgesellschaft und die Anteile, welche die Treuhänderin von der Investmentgesellschaft zur Weitergabe an die Treugeber gemäß § 3 Ziffer 2 erhalten hat.

2. Im Übrigen haften die Treuhänderin, ihre jeweiligen Angestellten, Geschäftsführer und Beauftragten nur bei der vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verletzung von Pflichten aus diesem Vertrag. Sie haften ferner bei der fahrlässigen Verletzung von Kardinalpflichten und vertragstypisch vorhersehbaren Schäden. Vertragspflichten sind Kardinalpflichten, wenn es sich entweder um wesentliche und konkret beschriebene Pflichten handelt, deren Verletzung die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet, oder wenn es um Vertragspflichten geht, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Auftraggeber regelmäßig vertraut und vertrauen darf. Die Haftungsbegrenzungen gelten nicht, sofern aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zwingend gehaftet wird (z. B. bei der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit).
3. 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.

## § 12

### Verjährung

Ansprüche des Treugebers verjähren nach Ablauf eines Jahres ab Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Treugebers von dem Anspruch 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, sowie wenn fahrlässig Kardinalpflichten oder vertragstypisch vorhersehbare Schäden verletzt werden 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.

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. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung einer Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt haben würden, wenn sie die Angelegenheit bedacht hätten.

2. 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 Schriftformanfordernisses.
3. 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.

Mannheim, 26.01.2017

---

**Stefanie Böhle, Geschäftsführerin der OFFICIUM Treuhand GmbH**

---

**Stephan Huß, Geschäftsführer der ICD 8 GmbH,**  
diese handelnd für ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

---

**Sascha Müller, Geschäftsführer der ICD 8 GmbH,**  
diese handelnd für ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

---

**Der Treugeber tritt diesem Vertrag durch die Unterzeichnung der Beitrittserklärung und Annahme durch die Treuhänderin bei.**



