



Wealthcap Immobilien Deutschland 46
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Verkaufsprospekt

Verkaufsprospekt

einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag
nach § 316 Abs. 1 Nr. 4 KAGB

für die

**Wealthcap Immobilien Deutschland 46
GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

Stand: 22.09.2022

Anlageklasse Immobilien

Wealthcap Immobilien Deutschland 46

I. Das Angebot im Überblick	7
<hr/>	
II. Die Investmentgesellschaft	10
1. Name der Investmentgesellschaft	10
2. Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft	10
3. Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit und Auflösung	10
4. Persönlich haftende Gesellschafterin/Geschäftsführende Kommanditistin und Treuhandkommanditistin	10
5. Anlageziel, Anlagestrategie und Anlagepolitik	11
6. Änderung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik	11
7. Detailinformationen zu den Vermögensgegenständen und Derivaten	12
8. Profil des typischen Anlegers	14
9. Risikoprofil der Investmentgesellschaft	15
10. Wesentliche Risiken	15
<hr/>	
III. Kapitalverwaltungsgesellschaft	39
1. Grundlagen	39
2. Verwaltungsfunktion	39
3. Haftung	40
4. Zusatzfunktionen der Verwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft	40
5. Dauer und Beendigung der Bestellung und Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft	41
6. Anwendbares Recht und Gerichtsstand	42
7. Übertragene Verwaltungsfunktionen/Auslagerung/Interessenkonflikte	42
8. Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft	43
9. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (Offenlegungsverordnung)	44
<hr/>	
IV. Anteile	45
1. Keine Anteilklassen	45
2. Vorzugsbehandlung und faire Behandlung	45
3. Art und Hauptmerkmale der Anteile	45
4. Ausgabe und Rücknahme der Anteile	49
5. Eingeschränkte Übertragungsmöglichkeiten und Handelbarkeit	53
6. Volatilität	54
<hr/>	
V. Wesentliche Vertragsbeziehungen/Identitäten und Pflichten wesentlicher Dienstleister	55
1. Wesentliche Vertragsbeziehungen und Dienstleister auf Ebene der Verwaltungs- und/oder Investmentgesellschaft	55
2. Wesentliche Vertragsbeziehungen und Dienstleister auf Ebene der Objektgesellschaften	56
3. Sonstige Dienstleister	56
<hr/>	

VI. Kosten	57
1. Ausgabe- und Rücknahmepreis, Abfindung	57
2. Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft und Ausgabeaufschlag	58
3. Weitere Aufwendungen zulasten der Investmentgesellschaft	60
4. Transaktionsgebühr und Transaktionskosten	60
5. Erfolgsabhängige Vergütung	61
6. Vergütungen und Kosten auf Ebene der Objektgesellschaften	61
7. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten	61
8. Offenlegung	62
9. Gesamtkostenquote	62
<hr/>	
VII. Ermittlung und Verwendung der Erträge/Bewertungsregeln	63
1. Ermittlung der Erträge	63
2. Verwendung der Erträge/Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger	63
3. Bewertung	64
4. Bisherige Wertentwicklung	65
<hr/>	
VIII. Bedeutsame Steuervorschriften	66
1. Allgemeine Hinweise	66
2. Einkommensteuerliche Behandlung der Investmentgesellschaft	66
3. Einkommensteuerliche Behandlung der Anleger	69
4. Einkommensteuersatz und Solidaritätszuschlag	72
5. Kirchensteuer	72
6. Verfahrensrecht	72
7. Keine Gewerbesteuer	73
8. Erbschaft- und Schenkungsteuer	73
9. Umsatzsteuer	74
10. Grunderwerbsteuer	75
11. Grundsteuer	75
12. Vermögensteuer	76
13. Investmentsteuergesetz	76
14. Meldepflichten gemäß dem Foreign Account Tax Compliance Act („FATCA“) bzw. der FATCA-USA-Umsetzungsverordnung („FATCA-USA-UmsV“), dem Common Reporting Standard („CRS“) bzw. dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz („FKAustG“)	76
<hr/>	
IX. Verwahrstelle	79
1. Grundlagen	79
2. Aufgaben/Interessenkonflikte	79
3. Haftung	79
4. Unterverwahrung/Ausgelagerte Verwahrungsaufgaben/Interessenkonflikte	79
5. Aktuelle Information	80
<hr/>	
X. Berichte, Geschäftsjahr, Offenlegung von Informationen	81
<hr/>	
XI. Grundsätze des Liquiditätsmanagements	82
<hr/>	

XII. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen	83
1. Investmentgesellschaft	83
2. Persönlich haftende Gesellschafterin/Komplementärin der Gesellschaft	83
3. Verwaltungsgesellschaft/Treuhandkommanditistin/Geschäftsführende Kommanditistin	84
4. Name und Anschrift des für die Verwaltungsgesellschaft handelnden Vertriebspartners	84
5. Wesentliche Leistungsmerkmale, Informationen zum Zustandekommen des Vertrages	84
6. Preise	87
7. Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten	87
8. Spezielle Risiken der Beteiligung	87
9. Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen	87
10. Zahlung und Erfüllung der Verträge, Verzugszinsen, weitere Vertragsbedingungen	87
11. Widerrufsrechte	88
12. Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen	89
13. Rechtsordnung/Gerichtsstand	90
14. Vertragssprache	90
15. Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren	90
16. Einlagensicherung	91
<hr/>	
XIII. Anlagebedingungen	92
<hr/>	
XIV. Gesellschaftsvertrag	99
<hr/>	
XV. Treuhandvertrag	122
<hr/>	
XVI. Anhang	125
1. Verwaltungsgesellschaft	125
2. Verwahrstelle	126
<hr/>	
XVII. Anlage 1: Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten	127
<hr/>	

I. Das Angebot im Überblick

Mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot an der Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG können sich Anleger im Rahmen eines geschlossenen inländischen Publikums-AIF (geschlossener alternativer Investmentfonds) nach dem deutschen Kapitalanlagegesetzbuch (nachfolgend „KAGB“ genannt) entweder (i) unmittelbar oder (ii) mittelbar über den Erwerb einer oder mehrerer Beteiligungen an einer oder mehreren Objektgesellschaften (nachfolgend zusammenfassend als „Beteiligungen an Objektgesellschaften“ bzw. „Objektgesellschaften“ bezeichnet) an einer oder mehreren Immobilien (nachfolgend zusammenfassend als „Immobilien“ bezeichnet) beteiligen. Möglicherweise wird die Investmentgesellschaft lediglich in nur einen Vermögensgegenstand (d.h. unmittelbar in eine Immobilie oder mittelbar über eine Beteiligung an einer Objektgesellschaft in nur eine Immobilie) investieren und von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB abweichen. Da die unmittelbar oder mittelbar erworbene Immobilie möglicherweise keine diversifizierte Mieterstruktur aufweisen wird, wird in diesem Fall auch bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos nicht entsprechend § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gewährleistet sein. Zum Zwecke der Vereinfachung werden nachfolgend die Vermögensgegenstände zusammenfassend dennoch im Plural – d.h. „Beteiligungen an Objektgesellschaften“ bzw. „Objektgesellschaften“ oder „Immobilien“ – bezeichnet.

Soweit im Folgenden von „Ausschüttungen“ bzw. „Auszahlungen“ gesprochen wird, können solche Zahlungen grundsätzlich auch (teilweise) Rückzahlungen des Kommanditkapitals des jeweiligen Anlegers enthalten, soweit sich aus dem Sinnzusammenhang nichts anders ergibt.

In diesem Kapitel „Das Angebot im Überblick“ werden die wesentlichen Parameter des Beteiligungsangebots zusammengefasst und kurz erläutert. Dieses Kapitel erfasst daher nicht sämtliche Aspekte des Beteiligungsangebots und Inhalte des Verkaufsprospektes. Anleger sollten deshalb vor Zeichnung des Beteiligungsangebots die gesamten Zeichnungsunterlagen – d.h. diesen Verkaufsprospekt nebst Anlagebedingungen und Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sowie Treuhandvertrag, die zugehörige Beitrittserklärung und die wesentlichen Anlegerinformationen – aufmerksam lesen, sodass die Investitionsentscheidung auf Basis eines umfassenden Einblicks getroffen wird.

Die wesentlichen Eckdaten des Beteiligungsangebots können der folgenden Tabelle entnommen werden.

Investmentgesellschaft	Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Anlageziel	Erwirtschaftung einer positiven Rendite mit jährlichen Ausschüttungen und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen
Anlagestrategie und -politik	<ul style="list-style-type: none"> – Einwerben und Investieren von Kommanditkapital zum Erwerb von möglicherweise (i) einer, ggf. mehreren, Beteiligung(en) an (einer) Objektgesellschaft(en) und/oder (ii) einer, ggf. mehreren Immobilie(n) – Bei den Objektgesellschaften soll es sich um Personengesellschaften (voraussichtlich in der Rechtsform der GmbH & Co. KG) handeln – Die Objektgesellschaften sollen Immobilien als Sachwerte und die zur Bewirtschaftung dieser Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben – Die Investmentgesellschaft wird möglicherweise nur in einen Vermögensgegenstand investieren und könnte somit von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB abweichen
Investitionsprozess für die zu erwerbenden Vermögensgegenstände	<ul style="list-style-type: none"> – Die Auswahl und die Anbindung der Vermögensgegenstände erfolgen durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Verwaltungsgesellschaft“ genannt) in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft nach gründlicher wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Prüfung – Die Angemessenheit des jeweiligen Wertes der von der Investmentgesellschaft zu erwerbenden Beteiligungen an Objektgesellschaften bzw. der Immobilien wird durch die Verwaltungsgesellschaft und mindestens durch ein Gutachten eines externen Bewerter geprüft, zudem überprüft die Verwahrstelle den Investitionsprozess nach §§ 80 ff. KAGB

Anlagegrenzen	<p>a) Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz in Deutschland.</p> <p>b) Mit mindestens 60 % des investierten Kapitals (wobei sich investiertes Kapital auf das der Investmentgesellschaft für Investitionen zur Verfügung stehende Kommanditkapital bezieht) erwirbt die Investmentgesellschaft – unmittelbar oder mittelbar – Immobilien, die folgenden Anlagegrenzen entsprechen.</p> <p>(i) Region: Deutschland</p> <p>(ii) Nutzungsart: Gewerbe (Büro, Handel, Hotel) und/oder Wohnen</p> <p>(iii) Größenklasse: Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 10 Mio. EUR</p> <p>(iv) Objektqualität: Neubauten/Bestandsgebäude, wobei (innerhalb oder außerhalb der Investitionsphase gemäß §2 (2) der Anlagebedingungen) die Bebauung von Grundstücken mit (weiteren) Gebäuden bzw. die Sanierung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden möglich ist</p> <p>c) Grundsätzlich werden sämtliche von der Investmentgesellschaft – unmittelbar oder mittelbar – erworbenen Immobilien den Anlagegrenzen nach vorstehenden lit. b (i) und (iv) entsprechen.</p> <p>Die Anlagegrenzen werden spätestens innerhalb von drei Jahren – zzgl. möglicher Verlängerungsoption um zwölf Monate – nach Vertriebsbeginn eingehalten. Nach dem Ende der Investitionsphase i. S. d. §2 Abs. 2 der Anlagebedingungen sind mindestens 60 % des Wertes der Investmentgesellschaft in Vermögensgegenstände nach §1 Abs. 1 der Anlagebedingungen investiert, die zusätzlich mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen.</p> <p>a) Energieverbrauch</p> <p>(i) Bei Wohnimmobilien im Sinne von §3 Abs. 1 Nr. 33 Gebäudeenergiegesetz liegt im Energieausweis eine Bewertung von mindestens B (bei einer Skala von H bis A+) vor bzw.</p> <p>(ii) bei nicht unter (i) fallenden Immobilien liegt der Endenergieverbrauch beim Immobilienankauf bei maximal 120 kWh/qm pro Jahr; sofern dies nicht der Fall ist, wird der Endenergieverbrauch durch geeignete Maßnahmen innerhalb von drei Jahren nach Ankauf auf maximal 120 kWh/qm pro Jahr gesenkt.</p> <p>b) Innerhalb von drei Jahren nach Erwerb der jeweiligen Immobilie wird eine Einsparung des Primärenergieverbrauchs von mindestens 30 % erzielt.</p> <p>c) Es liegt innerhalb eines Jahres nach Ankauf der jeweiligen Immobilie eine der folgenden Zertifizierungen vor: DGNB (Gold oder Platin), LEED (Gold oder Platin), BREEAM (5–6 Sterne).</p> <p>Die Ermittlung der Energieverbrauchswerte erfolgt je nach Datenverfügbarkeit entsprechend nachfolgender Rangfolge:</p> <p>(i) tatsächliche Mess-/Verbrauchswerte gemäß letzter Abrechnung oder digitaler Verbrauchserfassung/Smart Meter,</p> <p>(ii) Energieverbrauchs-/bedarfsausweis oder</p> <p>(iii) geeignete Benchmark-Werte.</p> <p>Investitionen in Vermögensgegenstände mit primärer Nutzung in den Branchen Rüstung, nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel sind ausgeschlossen.</p> <p>Weitere Investitionskriterien sind in dem Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Detailinformationen zu den Vermögensgegenständen“, dargestellt.</p>
Fondswährung	Euro
Laufzeit	Voraussichtlich bis 31.12.2034, Verlängerungsoption bis längstens 31.12.2039
Geplantes Kommanditkapital	<ul style="list-style-type: none"> – Bis zu 61 Mio. EUR – Verminderung bzw. Erhöhung des plangemäßen Kommanditkapitals liegt im Ermessen der Investmentgesellschaft

Beteiligungsform	Beteiligung als Treugeber über die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin
Mindestbeteiligung und Vermittlungsprovision	<ul style="list-style-type: none"> – 20.000 EUR – Höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein – Der jeweilige Vertriebspartner erhält von dem Anleger für die Vermittlung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft eine – in einer gesonderten Vereinbarung geregelte – Vermittlungsprovision i. H. v. bis zu 5 % des Zeichnungsbetrages (nachfolgend „Ausgabeaufschlag“ genannt)
Platzierungsgarantie	<ul style="list-style-type: none"> – Plangemäß bis zu 61 Mio. EUR durch die Wealthcap Investment Services GmbH (vgl. Kapitel „Wesentliche Vertragsbeziehungen/Identitäten und Pflichten wesentlicher Dienstleister“, Abschnitt „Wesentliche Vertragsbeziehungen und Dienstleister auf Ebene der Verwaltungs- und/oder Investmentgesellschaft“, Unterabschnitt „Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag“) – Der garantierte Betrag erhöht bzw. vermindert sich auf Verlangen der Verwaltungsgesellschaft um den Betrag, den die Investmentgesellschaft als Kommanditkapital benötigt, um die geplanten Immobilien und/oder Beteiligungen an den Objektgesellschaften finanzieren zu können
Fremdkapital	Auf Ebene der Objektgesellschaften sind ggf. Eigenkapitalzwischenfinanzierungen und/oder langfristige Aufnahmen von Fremdkapital vorgesehen. Die Fremdkapitalquote darf bis zu 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, betragen. Auf Ebene der Investmentgesellschaft ist eine langfristige Aufnahme von Fremdkapital plangemäß nicht vorgesehen, aber grundsätzlich möglich.
Einzahlung	Der Zeichnungsbetrag (zzgl. des von dem Anleger an den Vertriebspartner zu leistenden Ausgabeaufschlages) ist zum Ende des auf den Zugang der Annahme der Beitrittserklärung beim Anleger folgenden Monats zur Zahlung fällig.
Fehlende Risikomischung	<p>Da die Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft noch nicht feststehen und die Investmentgesellschaft möglicherweise nur in einen Vermögensgegenstand investieren wird, könnte sie von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB abweichen. Der Investmentgesellschaft dürfen somit nur Anleger beitreten, die sich verpflichten, mindestens den Mindestzeichnungsbetrag i. H. v. 20.000 EUR zu leisten, und die darüber hinaus die Anforderung des § 262 Abs. 2 Nr. 2 b) KAGB erfüllen, d. h. solche Anleger,</p> <ol style="list-style-type: none"> a) die schriftlich in einem vom Vertrag über die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angeben, dass sie sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst sind, b) deren Sachverstand, Erfahrungen und Kenntnisse der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner bewertet hat, c) bei denen der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner hinreichend davon überzeugt ist, dass der jeweilige Anleger in der Lage ist, seine Anlageentscheidungen selbst zu treffen, und die damit einhergehenden Risiken versteht und dass das vorliegende Beteiligungsangebot für ihn als Anleger angemessen ist, und d) bei denen der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner dem Anleger in Textform bestätigt hat, dass er die Bewertung nach Maßgabe von lit. b vorgenommen hat und die Voraussetzungen nach lit. c vorliegen. <p>Die Verwaltungsgesellschaft kann nach eigenem Ermessen auch Anlegern den Beitritt zur Investmentgesellschaft gestatten, die nicht die Voraussetzungen des § 262 Abs. 2 KAGB erfüllen, wenn und sobald die Investmentgesellschaft die Voraussetzungen der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB einhält.</p>
Steuerliche Betrachtung	Überwiegend Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

II. Die Investmentgesellschaft

1. Name der Investmentgesellschaft

Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

2. Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft

Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft beginnt am 01.01. und endet am 31.12. eines Kalenderjahres.

3. Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit und Auflösung

Das in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft aufgelegte Investmentvermögen Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt) wurde am 15.09.2021 gegründet. Die Investmentgesellschaft ist in dem Zeitpunkt aufgelegt, in dem die Annahme der Beitrittserklärung des ersten Anlegers durch die Verwaltungsgesellschaft dem ersten Anleger zugeht (Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes). Dies wird voraussichtlich im vierten Quartal 2022 erfolgen.

Die Investmentgesellschaft ist für die Zeit bis zum 31.12.2034 errichtet. Ein einzelner Anleger ist nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft zu verlangen. Die Investmentgesellschaft wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter der Investmentgesellschaft die vorzeitige Auflösung mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen sowie mit der Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft beschließen. Die Investmentgesellschaft wird ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss außerdem sechs Monate, nachdem die Investmentgesellschaft keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, aufgelöst.

Die Gesellschafter können mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis längstens zum 31.12.2039 beschließen, sofern die Investmentgesellschaft die von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände nach Einschätzung der Verwaltungsgesellschaft noch nicht wirtschaftlich sinnvoll veräußern konnte (§ 24 (1) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft). Eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft ist außerdem im Wege einer Änderung der Anlagebedingungen nach § 267 KAGB möglich, die ebenfalls eines Gesellschafterbeschlusses gemäß § 9 (4) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft i. V. m. § 267 KAGB bedarf.

Erlischt das Recht der Verwaltungsgesellschaft, die Mittel der Investmentgesellschaft zu verwalten (vgl. hierzu im Einzelnen

das Kapitel „Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Abschnitt „Verwaltungsfunktion“), so geht das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen auf die Verwahrstelle zur Abwicklung der Investmentgesellschaft über. In diesem Fall ist die Investmentgesellschaft durch die Verwahrstelle abzuwickeln und das Vermögen an die Anleger zu verteilen. Mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend auch „BaFin“ genannt) kann die Verwahrstelle von der Abwicklung und Verteilung absehen und einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verwaltung der Investmentgesellschaft nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen übertragen. Das Verfügungsrecht geht wiederum dann nicht auf die Verwahrstelle zur Abwicklung über, wenn sich die Investmentgesellschaft in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandelt oder sie – mit Genehmigung der BaFin – eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft als ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft benennt.

Im Übrigen haben die Anleger das Recht, mittels eines Gesellschafterbeschlusses und in den Grenzen des Umwandlungsgesetzes sowie des KAGB die Übertragung/Verschmelzung/Spaltung des Investmentvermögens herbeizuführen, soweit dies rechtlich möglich ist.

Im Falle der Auflösung der Investmentgesellschaft erfolgt die Liquidation entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Ein nach Berücksichtigung der Verbindlichkeiten verbleibender Liquidationserlös wird an die Anleger entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen über die Beteiligung am Ergebnis sowie über die Ausschüttungen verteilt. Nach Beendigung der Liquidation haftet der Anleger nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft.

4. Persönlich haftende Gesellschafterin/ Geschäftsführende Kommanditistin und Treuhandkommanditistin

Die persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft ist die Wealthcap Immobilien 46 Komplementär GmbH (nachfolgend „Komplementärin“ genannt). Sie ist mit keiner Einlage an der Investmentgesellschaft und daher nicht am Vermögen sowie am Ergebnis der Investmentgesellschaft beteiligt.

Die Komplementärin ist von der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft ausgeschlossen, soweit sie nicht aus zwingenden gesetzlichen Gründen bzw. aufgrund ausdrücklicher Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft zur Geschäftsführung verpflichtet ist. Unabhängig davon obliegt der Komplementärin die Entscheidung über die Bestellung der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. KAGB (vgl. zur

Bestellung der Verwaltungsgesellschaft das Kapitel „Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Abschnitt „Verwaltungsfunktion“). Im Außenverhältnis ist die Komplementärin zur Vertretung der Gesellschaft in vollem Umfang berechtigt.

Die Komplementärin ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Wealthcap Entity Service GmbH. Die Wealthcap Entity Service GmbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Wealthcap Real Estate Management GmbH. Die Wealthcap Real Estate Management GmbH ist eine 100%ige Tochter der Platzierungs- und Zahlungsgarantin Wealthcap Investment Services GmbH (nachfolgend „Wealthcap Investment“ genannt). Wealthcap Investment ist eine 10%ige Tochter der UniCredit Bank AG und eine 90%ige Tochter der Wealth Management Capital Holding GmbH (nachfolgend „Wealthcap“ genannt). Wealthcap wird der Investmentgesellschaft und/oder den Objektgesellschaften ggf. Fremdkapital zur Verfügung stellen. Wealthcap ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der UniCredit Bank AG. Die UniCredit Bank AG soll u. a. mit dem Vertrieb der Kommanditbeteiligungen an der Investmentgesellschaft beauftragt werden und hat bestimmte Teile der Verwaltungsaufgaben der Verwaltungsgesellschaft übernommen (vgl. ebenfalls das Kapitel „Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Abschnitt „Übertragene Verwaltungsfunktionen/Auslagerung/Interessenkonflikte“). Zudem ist nicht ausgeschlossen, dass die UniCredit Bank AG der Investmentgesellschaft oder den von der Investmentgesellschaft zu erwerbenden Objektgesellschaften langfristige Finanzierungen gewährt.

Die Verwaltungsgesellschaft ist als geschäftsführende Kommanditistin an der Investmentgesellschaft beteiligt. Die Verwaltungsgesellschaft fungiert zudem als Treuhandhandkommanditistin. Näheres zu diesen Funktionen findet sich im Kapitel „Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Abschnitt „Zusatzfunktionen der Verwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft“.

5. Anlageziel, Anlagestrategie und Anlagepolitik

Das Anlageziel der Investmentgesellschaft besteht in der Erwirtschaftung einer positiven Rendite für die Anleger mit jährlichen Ausschüttungen und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen. Die Nachbildung eines anerkannten Wertpapierindexes ist nicht vorgesehen.

Die Anlagestrategie und -politik der Investmentgesellschaft ist das Einwerben und Investieren von Kommanditkapital, um es für den Erwerb einer oder mehrerer Immobilien (nachfolgend zusammenfassend „Immobilien“ bezeichnet) oder einer oder mehrerer Beteiligungen an einer oder mehreren Objektgesellschaften (nachfolgend zusammenfassend als „Beteiligungen an Objektgesellschaften“ bzw. „Objektgesellschaften“ bezeichnet) zu verwenden. Die Objektgesellschaften investieren in eine oder mehrere Immobilien und die zur Bewirtschaftung dieser Immobilien erforderli-

chen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften. Möglicherweise wird die Investmentgesellschaft lediglich in nur einen Vermögensgegenstand (d. h. unmittelbar in nur eine Immobilie oder mittelbar über eine Beteiligung an einer Objektgesellschaft in nur eine Immobilie) investieren und von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB abweichen.

Bei der Anlage in Immobilien bzw. Objektgesellschaften i. S. d. § 1 (1) der Anlagebedingungen gelten die nachfolgend in diesem Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Detailinformationen zu den Vermögensgegenständen und Derivaten“ dargestellten Anlagegrenzen.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen i. S. d. § 261 Abs. 3 KAGB nur zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

6. Änderung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik der Investmentgesellschaft erfordert zum einen die Änderung der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sowie zum anderen ggf. eine Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft. Eine Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft bedarf gemäß § 9 (2) c) und (3) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft der Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft und eines Gesellschafterbeschlusses mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen.

Die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft können nur mit der von der Verwaltungsgesellschaft zu beantragenden Genehmigung der BaFin geändert werden. Die von der BaFin genehmigten Änderungen werden von der Verwaltungsgesellschaft im Bundesanzeiger und unter www.wealthcap.com veröffentlicht. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anleerrechte führt, bedarf darüber hinaus der Zustimmung der Anleger nach Maßgabe des § 267 KAGB (d. h. derzeit mit einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln des Zeichnungskapitals). Die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin darf ihr Stimmrecht, das sie für einen Anleger bei einer solchen Beschlussfassung ausüben würde, nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Die Verwaltungsgesellschaft wird die Anleger mittels eines dauerhaften Datenträgers über die geplanten und von der BaFin unter der aufschiebenden Bedingung einer Zustimmung durch die Anleger

genehmigten Änderungen und ihre Hintergründe informieren. Für die Entscheidungsfindung wird den Anlegern ein Zeitraum von drei Monaten eingeräumt. Bei einer Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern zu der Änderung informiert die Verwaltungsgesellschaft die BaFin über die bevorstehende Änderung der Anlagebedingungen und den Zeitpunkt des Inkrafttretens, stellt diese Informationen den Anlegern mittels eines dauerhaften Datenträgers zur Verfügung und veröffentlicht sie im Bundesanzeiger und unter www.wealthcap.com. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

7. Detailinformationen zu den Vermögensgegenständen und Derivaten

a) Art der Vermögensgegenstände

Die Investmentgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände zu Investitionszwecken erwerben:

- Immobilien i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB
- Anteile an Gesellschaften, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB)
- Gelddarlehen i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB

Liquide Mittel der Investmentgesellschaft dürfen vorübergehend in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert werden.

Die Investmentgesellschaft erwirbt keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Daher können keine Angaben zu deren wesentlichen Merkmalen, maßgeblichen Anlagegrundsätzen und -grenzen sowie zu dem Sitz eines etwaigen Zielinvestmentvermögens gemacht werden. Zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin ist der Einsatz von Derivaten durch die Investmentgesellschaft nicht geplant.

b) Vermögensgegenstände

Es ist geplant, dass die Investmentgesellschaft entweder Immobilien oder Beteiligungen an Objektgesellschaften erwirbt oder Objektgesellschaften gründet und sich an diesen beteiligt. Derartige Immobilien oder Beteiligungen an Objektgesellschaften stehen zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin noch nicht fest.

Die jeweilige Objektgesellschaft darf nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben. Bei der Objektgesellschaft soll es sich um eine Personengesellschaft (voraussichtlich in der Rechtsform der GmbH & Co. KG) handeln.

Bei der Objektgesellschaft werden der Investmentgesellschaft die üblichen Rechte (z. B. Gewinnbeteiligung, Stimmrecht, Beteiligung am Liquidationserlös) und Pflichten (z. B. Einlageleistung, Verlustbeteiligung) eines Kommanditisten zustehen.

Die Investmentgesellschaft beabsichtigt, die eingeworbenen Mittel zum Erwerb von Immobilien und/oder zur Gründung von Objektgesellschaften bzw. zum Erwerb von Beteiligungen an Objektgesellschaften und/oder zur Teilnahme an Kapitalerhöhungen bei den Objektgesellschaften zu verwenden. Die Objektgesellschaften werden voraussichtlich ihrerseits die im Zuge der Kapitalerhöhung eingeworbenen Mittel dazu verwenden, Immobilien zu erwerben oder die ggf. von ihnen im Zuge des Erwerbs der Immobilien – voraussichtlich von Wealthcap – aufgenommenen Eigenkapitalzwischenfinanzierungen abzulösen.

Möglicherweise wird die Investmentgesellschaft lediglich in nur einen Vermögensgegenstand (d. h. unmittelbar in nur eine Immobilie oder mittelbar über eine Beteiligung an einer Objektgesellschaft in nur eine Immobilie) investieren und von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB abweichen.

Bei der Anlage in Immobilien bzw. Objektgesellschaften gelten folgende Anlagegrenzen, die in den Anlagebedingungen festgelegt sind.

- a) Die Objektgesellschaften haben ihren Sitz in Deutschland.
- b) Mit mindestens 60 % des investierten Kapitals (wobei sich investiertes Kapital auf das der Investmentgesellschaft für Investitionen zur Verfügung stehende Kommanditkapital bezieht) erwirbt die Investmentgesellschaft – unmittelbar oder mittelbar – Immobilien, die folgenden Anlagegrenzen entsprechen.
 - (i) Region: Deutschland
 - (ii) Nutzungsart: Gewerbe (Büro, Handel, Hotel) und/oder Wohnen
 - (iii) Größenklasse: Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 10 Mio. EUR
 - (iv) Objektqualität: Neubauten/Bestandsgebäude, wobei (innerhalb oder außerhalb der Investitionsphase gemäß § 2 (2) der Anlagebedingungen) die Bebauung von Grundstücken mit (weiteren) Gebäuden bzw. die Sanierung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden möglich ist

- c) Grundsätzlich werden sämtliche von der Investmentgesellschaft – unmittelbar oder mittelbar – erworbenen Immobilien den Anlagegrenzen nach vorstehenden lit. b (i) und (iv) entsprechen.

Die Anlagegrenzen werden spätestens innerhalb von drei Jahren – zzgl. möglicher Verlängerungsoption um zwölf Monate – nach Vertriebsbeginn eingehalten sein.

Nach dem Ende der Investitionsphase i. S. d. § 2 Abs. 2 der Anlagebedingungen sind mindestens 60% des Wertes der Investmentgesellschaft in Vermögensgegenstände nach § 1 Abs. 1 der Anlagebedingungen investiert, die zusätzlich mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

d) Energieverbrauch

- (i) Bei Wohnimmobilien im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 33 Gebäudeenergiegesetz liegt im Energieausweis eine Bewertung von mindestens B (bei einer Skala von H bis A+) vor bzw.
 - (ii) bei nicht unter (i) fallenden Immobilien liegt der Endenergieverbrauch beim Immobilienankauf bei maximal 120 kWh/qm pro Jahr; sofern dies nicht der Fall ist, wird der Endenergieverbrauch durch geeignete Maßnahmen innerhalb von drei Jahren nach Ankauf auf maximal 120 kWh/qm pro Jahr gesenkt.
- e) Innerhalb von drei Jahren nach Erwerb der jeweiligen Immobilie wird eine Einsparung des Primärenergieverbrauchs von mindestens 30% erzielt.
- f) Es liegt innerhalb eines Jahres nach Ankauf der jeweiligen Immobilie eine der folgenden Zertifizierungen vor: DGNB (Gold oder Platin), LEED (Gold oder Platin), BREEAM (5-6 Sterne).

Die Ermittlung der Energieverbrauchswerte erfolgt je nach Datenverfügbarkeit entsprechend nachfolgender Rangfolge:

- (i) tatsächliche Mess-/Verbrauchswerte gemäß letzter Abrechnung oder digitaler Verbrauchserfassung/ Smart Meter,
- (ii) Energieverbrauchs-/bedarfsausweis oder
- (iii) geeignete Benchmark-Werte.

Investitionen in Vermögensgegenstände mit primärer Nutzung in den Branchen Rüstung, nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel sind ausgeschlossen.

Weitere Informationen, die nach der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienst-

leistungssektor in ihrer jeweils gültigen Fassung (die „Offenlegungsverordnung“) offenzulegen sind, finden sich im Kapitel „Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Abschnitt „Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (Offenlegungsverordnung)“, Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Sonstige Risiken“, „Nachhaltigkeitsrisiken“ sowie in Anlage 1 („Vorvertragliche Offenlegung für Finanzprodukte gemäß Artikel 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088“).

Zudem ist geplant, dass die – ggf. auch über Beteiligungen an Objektgesellschaften erworbenen – Immobilien neben den oben beschriebenen Anlagegrenzen im Wesentlichen den nachfolgenden Kriterien entsprechen (wobei Abweichungen hiervon möglich sind und diese Kriterien nicht in den Anlagebedingungen festgelegt sind).

- Region: Die Immobilien sollen ausschließlich in Deutschland liegen; bevorzugt sollen die Immobilien in Ballungsgebieten mit einer Einwohnerzahl von über 100.000 angesiedelt sein.
- Vermietungsquote: Die Flächen einer einzelnen Immobilie sollen möglichst zu mindestens 50% vermietet sein.
- Laufzeit der Mietverträge: Die durchschnittliche Restlaufzeit des Mietvertrages/der Mietverträge einer Immobilie soll möglichst mindestens drei Jahre betragen.

Ferner ist die Investmentgesellschaft berechtigt, Gelddarlehen i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB zu vergeben. Dies ist derzeit allerdings nicht beabsichtigt.

c) Umstände, unter denen Leverage eingesetzt werden kann; Art, Herkunft und maximaler Umfang des Leverage sowie sonstige Beschränkungen für den Einsatz von Leverage; Belastungen und Handhabung von Sicherheiten (insbesondere Art und Umfang der Sicherheiten sowie die Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen)

Durch den Einsatz von Fremdkapital kann ein sog. Hebeleffekt auf das jeweilige Eigenkapital entstehen und der Investitionsgrad der Investmentgesellschaft erhöht werden (Leverage). Für die Investmentgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Kredite können bei deutschen oder internationalen Kreditinstituten oder Versicherungen oder bei gruppenangehörigen Gesellschaften der Investmentgesellschaft bzw. der Verwaltungsgesellschaft aufgenommen werden. Andere Formen von Leverage sind nicht vorgesehen.

Der Leverage der Investmentgesellschaft wird aus dem Verhältnis zwischen dem Verlustrisiko der Investmentgesellschaft und ihrem Nettoinventarwert ermittelt. Die Berechnung des Nettoinventarwertes ist im Kapitel „Ermittlung und Verwendung der Erträge/Bewertungsregeln“, Abschnitt „Bewertung“, erläutert. Das Risiko der Investmentgesellschaft wird sowohl nach der sog. Bruttomethode als auch nach der sog. Commitmentmethode berechnet. In beiden Fällen bezeichnet das Risiko der Investmentgesellschaft die Summe der absoluten Werte aller Positionen der Investmentgesellschaft, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden. Im Unterschied zur Bruttomethode werden bei der Commitmentmethode etwaige Netting- und Hedging-Vereinbarungen berücksichtigt.

Die Verwaltungsgesellschaft erwartet, dass das nach der Bruttomethode berechnete Risiko der Investmentgesellschaft seinen Nettoinventarwert höchstens um das 3-Fache und das nach der Commitmentmethode berechnete Risiko der Investmentgesellschaft ihren Nettoinventarwert höchstens um das 3-Fache übersteigt. Im Rahmen der Commitmentmethode sind die zu Absicherungszwecken erlaubten Derivatgeschäfte zu berücksichtigen (vgl. hierzu den nachfolgenden Unterabschnitt „Derivate“). Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die Verwaltungsgesellschaft zu Überschreitungen der vorstehend angegebenen Höchstmaße kommen kann.

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

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Weitere Beschränkungen für den Einsatz von Leverage bestehen nicht.

Entsprechend den vorstehenden Grenzen werden die Objektgesellschaften Endfinanzierungen (ggf. bei der UniCredit Bank AG) – und ggf. Eigenkapitalzwischenfinanzierungen (voraussichtlich bei Wealthcap) – aufnehmen. Im Rahmen der Objektfinanzierung werden den Fremdkapitalgebern regelmäßig verschiedene Sicherheiten wie Grundschulden oder Mietabtretungen eingeräumt werden. Auf Ebene der Investmentgesellschaft ist

eine langfristige Aufnahme von Fremdkapital plangemäß nicht vorgesehen, aber grundsätzlich möglich.

Da die konkreten Fremdfinanzierungen noch nicht feststehen, können keine weiteren Angaben zu der Art und der Herkunft des zulässigen Leverage oder zu der Handhabung, der Art und des Umfangs der Sicherheiten sowie zur Wiederverwendung von Sicherheiten gemacht werden.

Die durch den Einsatz von Leverage sich ergebenden Risiken sowie die Risiken, die aus der Handhabung von Sicherheiten (insbesondere aus der Art und dem Umfang der Sicherheiten sowie der Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen) resultieren, sind in dem Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, dargestellt.

d) Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen i.S.d. §261 Abs. 3 KAGB nur zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Ihr Einsatz darf somit nicht zu dem Zweck erfolgen, eine Hebelwirkung zu erzielen, sondern darf nur dem Werterhalt des Vermögens der Investmentgesellschaft dienen. Derzeit ist der Einsatz von Derivaten nicht beabsichtigt. Sofern Derivate eingesetzt werden, werden insbesondere Geschäfte zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken abgeschlossen. Hierzu kann die Investment- oder die jeweilige Objektgesellschaft z. B. sog. Zinsswaps vereinbaren. Bei einem Zinsswap verspricht die Investment- oder Objektgesellschaft als Kreditnehmer von einem Kredit mit Zinsen in veränderlicher Höhe ihrem Tauschpartner künftige Zahlungen in fester Höhe. Der Tauschpartner verspricht im Gegenzug, den jeweils in veränderlicher Höhe geschuldeten Zinsbetrag zu zahlen. Hierdurch können Wertverluste aus Zinsänderungen verringert werden. Bei Abschluss von Derivategeschäften zu Sicherungszwecken nimmt die Investment- bzw. die jeweilige Objektgesellschaft ggf. Sicherheiten entgegen. Die Sicherheiten dienen dazu, das Ausfallrisiko des Vertragspartners ganz oder teilweise zu reduzieren.

Die durch den Einsatz von Derivaten sich ergebenden Risiken sowie die Risiken, die aus der Handhabung von Sicherheiten resultieren, sind in dem Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, dargestellt.

8. Profil des typischen Anlegers

Da die Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft noch nicht feststehen und die Investmentgesellschaft möglicherweise nur in einen Vermögensgegenstand investieren wird, könnte sie von dem Grundsatz der Risikomischung nach §262 Abs. 1 KAGB abweichen. Der Investmentgesellschaft dürfen somit nur Anleger beitreten, die sich verpflichten, mindestens den Mindest-

zeichnungsbetrag i.H.v. 20.000 EUR zu leisten, und die darüber hinaus die Anforderung des §262 Abs. 2 Nr. 2 b) KAGB erfüllen, d.h. solche Anleger,

- a) die schriftlich in einem vom Vertrag über die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angeben, dass sie sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst sind,
- b) deren Sachverstand, Erfahrungen und Kenntnisse der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner bewertet hat,
- c) bei denen der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner hinreichend davon überzeugt ist, dass der jeweilige Anleger in der Lage ist, seine Anlageentscheidungen selbst zu treffen, und die damit einhergehenden Risiken versteht und dass das vorliegende Beteiligungsangebot für ihn als Anleger angemessen ist, und
- d) bei denen der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner dem Anleger in Textform bestätigt hat, dass er die Bewertung nach Maßgabe von lit. b vorgenommen hat und die Voraussetzungen nach lit. c vorliegen.

Die Verwaltungsgesellschaft kann nach eigenem Ermessen auch Anlegern den Beitritt zur Investmentgesellschaft gestatten, die nicht die Voraussetzungen des §262 Abs. 2 KAGB erfüllen, wenn und sobald die Investmentgesellschaft die Voraussetzungen der Risikomischung nach §262 Abs. 1 KAGB einhält.

Das Beteiligungsangebot richtet sich ferner an Anleger, die

- sich der mit der Anlage verbundenen Risiken bewusst sind (siehe Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“),
- insbesondere bereit sind, die mit dem Beteiligungsangebot verbundenen Ausfallrisiken bis hin zum Totalverlust der Einlage und des an den Vertriebspartner zu leistenden Ausgabeaufschlages sowie die im Zusammenhang mit der Eingehung der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten zu tragen,
- eine Investition in Sachwerte anstreben und langfristige Anlageziele verfolgen,
- eine unternehmerische Beteiligung eingehen möchten, bei der das eingesetzte Kapital langfristig gebunden wird,
- eine Kapitalanlage wünschen, die ggf. langfristig einen teilweisen Inflationsschutz bieten kann,
- bei plangemäßer Entwicklung laufende Ausschüttungen wünschen,

- die ertragsteuerlichen Vorteile der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung nutzen wollen,
- eine Immobilienanlage als Beimischung ohne eigenen Verwaltungsaufwand suchen,
- sich mit einem relativ geringen Kapitaleinsatz an großvolumigen Immobilien beteiligen möchten,
- sich bewusst sind, dass die Anteile an dem Beteiligungsangebot während der Laufzeit der Investmentgesellschaft nur eingeschränkt oder gar nicht handelbar sind, und
- die übrigen Voraussetzungen des §5 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft erfüllen.

Die Aufnahme von Fremdkapital durch den Anleger zur Finanzierung seiner Einlage wird ausdrücklich nicht empfohlen.

9. Risikoprofil der Investmentgesellschaft

Mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft können neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Risiken, insbesondere Verlustrisiken, verbunden sein. Die mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundenen wesentlichen Risiken sind im nachfolgenden Abschnitt „Wesentliche Risiken“ beschrieben.

10. Wesentliche Risiken

a) Einführung

Der Anleger geht mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft eine unternehmerische Beteiligung ein, die signifikante Risiken beinhaltet. Dies gilt vorliegend auch deshalb, weil zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin noch ungewiss ist, in welche konkreten Vermögensgegenstände die Investmentgesellschaft investieren wird (sog. „Blind Pool“) und ob die Investmentgesellschaft unmittelbar oder mittelbar in nur eine Immobilie investieren wird (fehlende Risikomischung).

Die vom Anleger aus der Beteiligung erzielbare Rendite ist von vielen unvorhersehbaren und weder durch die Investmentgesellschaft noch durch die Verwaltungsgesellschaft beeinflussbaren zukünftigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Entwicklungen abhängig. Bei einer unternehmerischen Beteiligung können zudem erheblich höhere Risiken als bei anderen Anlageformen mit von Anfang an feststehenden oder gar garantierten Renditen auftreten. Daher muss jeder Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust seiner geleisteten Einlage tragen können. Er sollte unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse daher nur einen hierfür angemessenen Teil seines Vermögens investieren.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich aufgrund besonderer individueller Umstände bei einem Anleger weitere individuelle Risiken realisieren können, die für die Verwaltungsgesellschaft nicht vorhersehbar sind. Solche möglichen individuellen Risiken sollten Anleger vor dem Eingehen einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft selbst umfassend prüfen und hierzu fachkundige Beratung einholen.

Die nachfolgend dargestellten Risiken treffen den Anleger aufgrund seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft und deren nachfolgend dargestellten Vermögensgegenständen: Die Investmentgesellschaft wird sich entweder unmittelbar oder mittelbar über den Erwerb einer oder mehrerer Beteiligungen an einer oder mehreren Objektgesellschaften (im Folgenden gemeinsam als „Beteiligungen an Objektgesellschaften“ bzw. „Objektgesellschaften“ bezeichnet) an einer oder mehreren Immobilien (im Folgenden gemeinsam als „Immobilien“ bezeichnet) beteiligen, wobei die Investmentgesellschaft möglicherweise nur einen Vermögensgegenstand erwerben und von dem Grundsatz der Risikomischung nach §262 Abs. 1 KAGB abweichen wird. Zum Zwecke der Vereinfachung werden nachfolgend die Vermögensgegenstände zusammenfassend dennoch im Plural – d.h. „Beteiligungen an Objektgesellschaften“ bzw. „Objektgesellschaften“ oder „Immobilien“ – bezeichnet.

Soweit die Investmentgesellschaft unmittelbar selber in Immobilien investiert, gelten die auf Ebene der Objektgesellschaften beschriebenen Risiken für Immobilien entsprechend auch für eine unmittelbare Immobilieninvestition.

Die Wertentwicklung der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft hängt im Wesentlichen von den Anschaffungskosten der noch zu erwerbenden Immobilien und/oder Objektgesellschaften, dem wirtschaftlichen Ergebnis dieser Immobilien und/oder Objektgesellschaften und dem konkreten Mietverlauf der Immobilien bzw. dem Ausschüttungsverlauf der Objektgesellschaften an die Investmentgesellschaft ab. Potenzielle Anleger müssen daher die nachfolgend beschriebenen Risiken bei einer Entscheidung über die Beteiligung an der Investmentgesellschaft berücksichtigen. Hierbei ist zu beachten, dass sämtliche Risiken, die sich zunächst ausschließlich auf Ebene der Objektgesellschaften ergeben können, auch immer Einfluss auf die Investmentgesellschaft selbst haben und mithin mittelbar Risiken der Investmentgesellschaft darstellen. Sofern daher im Folgenden bestimmte Risiken auf Ebene der Objektgesellschaften aufgezeigt werden, gelten diese entsprechend auf Ebene der Investmentgesellschaft.

Bei der Darstellung der Risiken wird im Folgenden zwischen Rendite- und anlagegefährdenden Risiken, anlegergefährdenden Risiken und sonstigen Risiken unterschieden. Unter Renditegefährdenden Risiken sind diejenigen Risiken zu verstehen, die zu einer schwächeren Rendite führen und somit die Ertragsaussich-

ten der Anlage verschlechtern können. Anlagegefährdende Risiken sind Risiken, deren Eintritt die Vermögensgegenstände oder das gesamte Beteiligungsangebot gefährden kann und die somit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage des Anlegers führen können. Die Abgrenzung zwischen Renditegefährdenden und anlagegefährdenden Risiken ist fließend und die starke Ausprägung eines Renditegefährdenden Risikos oder der Eintritt mehrerer Renditegefährdender Risiken kann auch zu einer Anlagegefährdung führen. Zwischen diesen beiden Risikogruppen wird deshalb nachfolgend nicht weiter unterschieden. Anlegergefährdende Risiken können im Falle ihrer Verwirklichung das weitere Vermögen eines Anlegers gefährden, etwa durch Steuerzahlungen oder Ähnliches. Im Abschnitt „Sonstige Risiken“ werden Risiken dargestellt, die sich keiner der vorgenannten Kategorien zuordnen lassen.

Die Einteilung der Risiken in die vorgenannten Gruppen dient vor allem einer besseren Einschätzbarkeit der Risikofolgen durch den Anleger, ohne dass durch die Einteilung in irgendeiner Weise eine Aussage zur Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken gemacht werden soll.

Es besteht die Möglichkeit, dass sich die nachfolgend geschilderten Risiken auch kumuliert realisieren, wodurch sich die Auswirkungen der einzelnen Risiken gegenseitig verstärken können. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die gesamte geleistete Einlage zzgl. etwaiger nicht ausgeschütteter Gewinne sowie die im Zusammenhang mit der Eingehung der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten des Anlegers vollständig verloren gehen (Totalverlustrisiko). Dies umfasst auch den an den Vertriebspartner zu leistenden Ausgabaufschlag (nachfolgend gemeinsam mit der Einlage „eingesetztes Kapital“ genannt).

Sollte der Anleger entgegen der Empfehlung der Verwaltungsgesellschaft seine Beteiligung teilweise oder vollständig fremdfinanzieren, würde der Anleger im Falle eines Totalverlustes nicht nur sein eingesetztes Kapital und im Zusammenhang mit dem Eingehen der Beteiligung angefallene Nebenkosten verlieren, sondern müsste zusätzlich noch das zur Finanzierung der Beteiligung aufgenommene Darlehen tilgen und die damit zusammenhängenden Zinsen und Nebenkosten zahlen, zzgl. einer ggf. anfallenden Vorfälligkeitsentschädigung, was bis zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen kann. Darüber hinaus besteht für den Anleger das Risiko, sein sonstiges Vermögen z. B. aufgrund von Steuerzahlungen sowie ggf. darauf anfallenden Zinsen oder aufgrund einer Inanspruchnahme aus persönlicher Haftung bei der Aufnahme einer persönlichen Anteilsfinanzierung zu vermindern (Vermögensminderungsrisiko).

Das Maximalrisiko des Anlegers besteht in einer Kumulation von Totalverlustrisiko und Vermögensminderungsrisiko. Die Realisierung dieser Risiken kann zu einer Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz des Anlegers führen (Maximalrisiko).

b) Rendite- und anlagegefährdende Risiken

(1) Allgemeine Risiken aus der Investition in die Investmentgesellschaft und aus Investitionen der Investmentgesellschaft

Anlage-, Zahlungsunfähigkeits- und Liquiditätsrisiken

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft besteht in unmittelbaren und mittelbaren Investitionen in Immobilien. Aufgrund der Tatsache, dass der Anleger mittelbar über die Investmentgesellschaft in Immobilien bzw. in Immobilien haltende Objektgesellschaften investiert, hat er keinen unmittelbaren Einfluss auf und keinen direkten Anspruch gegenüber den Objektgesellschaften. Keine der an dem Beteiligungsangebot beteiligten Parteien kann garantieren oder mit Sicherheit vorhersagen, dass die Investmentgesellschaft aus ihren Investitionen in Immobilien oder Beteiligungen an Objektgesellschaften und aus ihren Liquiditätsanlagen Gewinne erzielen bzw. Verluste vermeiden wird oder dass Gewinnzuweisungen und Ausschüttungen an die Anleger vorgenommen werden können. Auch können die bei der Investmentgesellschaft anfallenden Kosten ihre Einnahmen übersteigen. Die Investmentgesellschaft kann daher zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann zu einer Minderung der erzielbaren Rendite und auch zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen, da die Investmentgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Auch kann der Zeitpunkt etwaiger Ausschüttungen nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Während der anfänglich stattfindenden Investitionsphase wird die Ertragslage der Investmentgesellschaft insbesondere durch die einmaligen anfänglichen Kosten und die laufenden Kosten belastet. Erst wenn diese beglichen sind, können Ausschüttungen an die Anleger erfolgen. Für Anleger, die darüber hinaus mit früheren Ausschüttungen rechnen, besteht daher das Risiko, Fremdfinanzierungen in Anspruch nehmen zu müssen, wenn sie nicht über anderweitige Mittel verfügen, um ihren Liquiditätsbedarf zu decken.

Das wirtschaftliche Ergebnis der von der Investmentgesellschaft einzugehenden Beteiligungen hängt zudem wesentlich von der Leistungsqualität, Vertragstreue und Bonität der unmittelbaren und mittelbaren Vertragspartner der Investmentgesellschaft (inkl. der Vertragspartner der Objektgesellschaften) ab. Insbesondere besteht das Risiko, dass solche Vertragspartner zahlungsunfähig werden und die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften ihre diesbezüglichen Ansprüche nicht oder nicht vollständig durchsetzen können.

Risiko hinsichtlich der Investitionskosten

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass geplante Investitionskosten überschritten werden.

Es besteht das Risiko, dass sich aufgrund bestimmter Umstände, z.B. infolge einer Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen, der Entstehung von ungeplanten oder der Erhöhung von geplanten Gebühren und Kosten oder sonstiger nachträglicher Umstände, die sich im Zusammenhang mit Grundstückskaufver-

trägen, der Lage von Immobilien und deren baulichem Zustand ergeben können, geplante Investitionskosten erhöhen. Dieses Risiko besteht insbesondere vor dem Hintergrund, dass zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin die Vermögensgegenstände noch nicht feststehen und sich die Investitionskosten insoweit nicht bzw. nur schwer kalkulieren lassen.

Erhöhte Investitionskosten müssten von der Investmentgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften und damit im Ergebnis ebenfalls von der Investmentgesellschaft aus der Liquiditätsreserve durch teilweisen oder vollständigen Ausschüttungsverzicht und/oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln finanziert werden, was sich jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

Risiko hinsichtlich der laufenden Kosten der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaften

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass tatsächlich anfallende Aufwendungen der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften (z.B. Kosten für Steuerberatung, Jahresabschlussprüfung und Bewertungskosten oder nicht umlagefähige Nebenkosten) höher als angenommen sein werden. Unvorhergesehene oder nicht kalkulierte Kosten müssten die Investmentgesellschaft und/oder die Objektgesellschaften aus ihrer Liquiditätsreserve, durch teilweisen oder vollständigen Ausschüttungsverzicht und/oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren, was sich jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

Blind-Pool-Risiko

Eine Besonderheit der Anlage ist, dass zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin noch ungewiss ist, in welche durch die Anlagebedingungen näher definierten Vermögensgegenstände die Investmentgesellschaft investieren wird. Hinsichtlich 40% des investierten Kapitals enthalten die Anlagebedingungen keine näheren Definitionen der zu erwerbenden Vermögensgegenstände. Es steht also noch nicht fest, ob bzw. an welchen konkreten Objektgesellschaften bzw. Immobilien sich die Investmentgesellschaft beteiligen wird (sog. „Blind Pool“). Ferner wird die Investmentgesellschaft möglicherweise nur einen Vermögensgegenstand erwerben. Der Anleger hat somit vor seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft keine Möglichkeit der Analyse, Prüfung oder Bewertung von bereits getätigten oder beabsichtigten Investitionen der Investmentgesellschaft.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Anlage um einen Blind Pool handelt, können auch die Ergebnisse der Investmentgesellschaft nicht bzw. nur schwer geplant werden. Ferner ist nicht vorhersehbar, ob die Investmentgesellschaft entsprechend ihrer Investitionsstrategie geeignete Immobilien – unmittelbar oder mittelbar über die Beteiligung an Objektgesellschaften – überhaupt erwerben kann. Sollte es der Investmentgesellschaft nicht oder nicht in vollem Umfang gelingen, lässt

sich die Investitionsstrategie der Investmentgesellschaft nicht bzw. nicht in vollem Umfang realisieren. Kann überhaupt keine Beteiligung erworben werden, besteht das Risiko der Rückabwicklung der Investmentgesellschaft. Dieses Risiko besteht ebenfalls, sofern erworbene Immobilien den in den Anlagebedingungen festgesetzten Investitionskriterien nicht über die gesamte Laufzeit der Investmentgesellschaft hinweg entsprechen.

Da sich die Immobilienankäufe über einen längeren Zeitraum erstrecken können, trägt die Investmentgesellschaft das Risiko steigender Preise sowie einer geringeren Auswahl an Immobilien auf dem Markt.

Es kann zudem nicht sichergestellt werden, dass die unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften zu erwerbenden Immobilien die individuellen Erwartungen des Anlegers treffen. Ferner ist ungewiss, ob sich die von der Investmentgesellschaft aufgestellten Investitionskriterien tatsächlich als vorteilhaft herausstellen.

Die zukünftige Gewinn- und Ertragslage der Investmentgesellschaft kann vor diesem Hintergrund nicht geplant werden. Im Falle der Notwendigkeit der Rückabwicklung der Investmentgesellschaft besteht das Risiko eines Totalverlustes für den Anleger.

Risiko einer unwirksamen Begründung der Beteiligung an Objektgesellschaften

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft beispielsweise aufgrund von Regelungen der Gesellschaftsverträge der Objektgesellschaften oder aufgrund gesetzlicher Vorgaben den Objektgesellschaften nicht wirksam beitreten wird bzw. die Objektgesellschaften nicht wirksam gegründet sind. In diesem Fall nimmt die Investmentgesellschaft nicht an der wirtschaftlichen Entwicklung der Objektgesellschaften teil, sondern bleibt auf Ansprüche auf Rückerstattung ihrer Einlage und ggf. Schadensersatz verwiesen. Daher besteht das Risiko, dass eine Durchsetzung solcher Ansprüche nicht oder nicht vollumfänglich möglich ist bzw. dass die Investmentgesellschaft nicht so gestellt wird, wie sie bei einem rechtswirksamen Beitritt zu den Objektgesellschaften bzw. einer rechtswirksamen Gründung der Objektgesellschaften gestanden hätte.

Risiken durch eine eingeschränkte Einflussnahme und Kontrollrechte

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft ist im Wesentlichen von der Auswahl geeigneter Investitionen abhängig. Zwar bedürfen die Beteiligungen der Investmentgesellschaft an den Objektgesellschaften der Mitwirkung der Verwahrstelle, jedoch ist nach dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft eine Konsultation und Zustimmung der Anleger hierfür nicht erforderlich. Die Anleger sind daher bezüglich der Auswahl geeigneter Investitionen von der Expertise der Verwaltungsgesellschaft abhängig. Die Anleger haben keine Möglichkeit, Ein-

fluss auf die Auswahl geeigneter Beteiligungen zu nehmen. Es besteht das Risiko, dass die Verwaltungsgesellschaft bei der Auswahl der Investitionen Fehlentscheidungen trifft, die sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft auswirken. Obwohl die Anleger keinerlei Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Auswahl der Investitionen haben, müssen sie die wirtschaftlichen Folgen der Investitionsentscheidungen tragen. Infolgedessen sollten sich nur Anleger an der Investmentgesellschaft beteiligen, die gewillt sind, alle Aspekte der Investitionstätigkeit weitgehend auf die Verwaltungsgesellschaft zu übertragen.

Zudem könnte es sein, dass die Investmentgesellschaft bei den Objektgesellschaften keine Mehrheitsbeteiligung erwerben kann, sodass ihr keine allumfassenden Kontrollrechte gegenüber diesen Objektgesellschaften zustehen.

Fehlinvestitionskostenrisiko

Die Anleger sind auch bei wirtschaftlichen Fehlinvestitionen verpflichtet, den auf ihre Beteiligung entfallenden Teil der Kosten und Vergütungen der Investmentgesellschaft zu tragen. Da auch auf Ebene der Objektgesellschaften Kosten entstehen, die die Investmentgesellschaft mittelbar zu tragen hat, tragen die Anleger mittelbar auch die auf dieser Ebene anfallenden Kosten und Vergütungen, unabhängig davon, ob die Investitionen der Objektgesellschaften wirtschaftlich erfolgreich sind. Eine Darstellung der Kosten findet sich im Kapitel „Kosten“.

Risiken durch die Abhängigkeit von der Entwicklung der Objektgesellschaften

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft ist davon abhängig, dass die noch zu erwerbenden Objektgesellschaften gewinnbringend ausgewählt, verwaltet und ggf. veräußert werden. Erzielen die Objektgesellschaften aufgrund einer mangelhaften Investitionsstrategie, aufgrund mangelhaften Managements oder aufgrund äußerer Einflüsse geringere Gewinne als bei Erwerb prognostiziert oder gar Verluste, führt dies zu einer Verringerung oder zum Ausbleiben von Gewinnen bzw. Ausschüttungen an die Investmentgesellschaft. Auch müssen die Aufwendungen der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften – z. B. für den Ankauf – sowie die laufenden Kosten zunächst durch laufende Erträge und Wertzuwächse bei den Objektgesellschaften ausgeglichen werden, ehe Wertsteigerungen und Auszahlungen an die Investmentgesellschaft möglich werden.

Zudem ist die tatsächliche Entwicklung der noch zu erwerbenden Objektgesellschaften nur schwer kalkulierbar. Sie wird durch viele Faktoren, wie beispielsweise die Höhe und den Zeitpunkt des Zuflusses von Einnahmen, die Wertentwicklung und alternative Nutzungs- bzw. Veräußerungsmöglichkeiten von Immobilien sowie die allgemeine Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung, bestimmt.

Bestandteil des Konzepts der Investmentgesellschaft ist es, die mittelbar über die Beteiligungen an den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien spätestens am Laufzeitende der Investmentgesellschaft zu veräußern. Gegebenenfalls können die Objektgesellschaften jedoch mangels liquider Märkte oder aufgrund vertraglicher oder anderer Übertragungsbeschränkungen ihre gehaltenen Immobilien nicht oder nicht in wirtschaftlich sinnvoller Weise veräußern. Möglicherweise sind die Objektgesellschaften nicht in der Lage, bei einer Veräußerung den tatsächlichen fairen bzw. den von ihnen angenommenen Marktpreis zu erzielen.

Risiken aus dem Einsatz von Fremdkapital sowie Risiken aus der Bestellung bzw. Handhabung von Sicherheiten

Für den Ankauf von Vermögensgegenständen ist beabsichtigt, dass die Objektgesellschaften, an denen die Investmentgesellschaft Anteile erwerben wird, Fremdkapital (ggf. bei der UniCredit Bank AG) aufnehmen werden. Plangemäß soll auf Ebene der Investmentgesellschaft kein langfristiges Fremdkapital aufgenommen werden, wobei eine solche Fremdkapitalaufnahme grundsätzlich möglich ist. Insoweit gelten die folgenden Ausführungen für die Objektgesellschaften entsprechend. Die Aufnahme von Darlehen führt auf Seiten der Objektgesellschaften zu zusätzlichen Kosten für Zins und Tilgung.

Es besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaften benötigtes Fremdkapital nicht zur Verfügung gestellt bekommen oder die jeweils finanzierende Bank ein Darlehen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig auszahlt. Dies kann zur Folge haben, dass die Objektgesellschaften ihre jeweiligen Verpflichtungen (z. B. insbesondere zur Kaufpreiszahlung) nicht ordnungsgemäß erfüllen können und der Erwerb von Vermögensgegenständen deshalb verzögert eintritt oder ausbleibt, was die Einnahmen der Investmentgesellschaft beeinträchtigen könnte.

Es kann zudem nicht vorhergesagt werden, zu welchen Darlehenskonditionen das Fremdkapital aufgenommen werden kann. Es kann zu höherer als der jeweils beabsichtigten Fremdkapitalaufnahme, zur Notwendigkeit der Stellung von (weiteren) Sicherheiten oder zu höheren Zinsen und Tilgungen kommen. Durch den Einsatz von Fremdkapital können sich zudem gesamtwirtschaftliche Entwicklungen (vgl. hierzu auch Unterabschnitt „Risiken aufgrund von Epidemien und Pandemien sowie militärischen Konflikten“), wie insbesondere steigende Zinssätze, verstärkt auf die Investmentgesellschaft auswirken.

Regelmäßig sind die Banken nach den marktüblichen Darlehensverträgen unbeschadet gesetzlicher Kündigungsfristen nur zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt. Ein solcher wichtiger Grund wird u. a. angenommen, wenn die Objektgesellschaften mit Zahlungen in Verzug geraten, eine vertraglich vereinbarte Finanzkennzahl gebrochen oder in den wirtschaftlichen Verhältnissen der Objektgesellschaften eine wesentliche Verschlechterung eintritt oder einzutreten droht und dadurch die Rückzahlung des Darlehens oder die Erfüllung sonstiger Verbind-

lichkeiten gegenüber der jeweiligen Bank gefährdet wird. Das oben beschriebene Risiko kann zu einer Verringerung der erzielbaren Rückflüsse führen und für den Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals nach sich ziehen.

Sofern die Fremdfinanzierung vorzeitig abgelöst werden soll oder – z. B. aufgrund der vorstehenden Ausführungen – vorzeitig endet, besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaft eine Vorfälligkeitsentschädigung leisten muss. Dies kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

Die Objektgesellschaften werden im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung üblicherweise verschiedene Zusicherungen abzugeben oder Finanzkennzahlen einzuhalten haben. Dies betrifft beispielsweise die ordnungsgemäße Bedienung des Kapitaldienstes, den Aufbau einer Liquiditätsreserve oder das Auffinden eines wirtschaftlich gleichwertigen Ersatzmieters nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Die vorstehenden Verpflichtungen (Einhaltung der Zusicherungen und Finanzkennzahlen) der Objektgesellschaften können zudem dazu führen, dass die Investmentgesellschaft keine Ausschüttungen an die Anleger leisten kann.

Im Rahmen einer Objektfinanzierung werden den finanzierenden Banken regelmäßig verschiedene Sicherheiten wie Grundschulden oder Mietabtretungen eingeräumt. Aus dieser Handhabung von Sicherheiten ergeben sich folgende Risiken: Ein möglicher Verkauf von Immobilien ist erst nach Freigabe der jeweiligen Sicherheiten durch die finanzierenden Banken möglich. Sofern die Objektgesellschaften ihren vertraglichen Pflichten (insbesondere Zahlungspflichten sowie der Einhaltung vertraglich vereinbarter Kennzahlen, wie z. B. Kapitaldienstdeckung) nicht nachkommen, sind die finanzierenden Banken grundsätzlich zur Verwertung der Sicherheiten berechtigt. Auch in diesem Fall steht der Verkaufserlös erst nach Abzug der noch ausstehenden Darlehensverbindlichkeiten zur Verfügung. Es besteht das Risiko, dass der im Falle der (Teil-)Verwertung von Immobilien erzielte Veräußerungserlös unter deren tatsächlichem Verkehrswert liegt. Dies kann dazu führen, dass der erzielte Veräußerungserlös nicht ausreicht, um die jeweils finanzierende Bank vollständig zu befriedigen. Reicht in einem solchen Fall die Liquiditätsreserve der betroffenen Objektgesellschaft nicht aus, um die finanzierende Bank vollständig zu befriedigen, besteht das Risiko der Zahlungsunfähigkeit der Objektgesellschaft und damit im Ergebnis ggf. auch der Investmentgesellschaft, was bis hin zum Totalverlust für den Anleger führen kann.

Entsprechende Risiken können auch (i) im Rahmen einer Anschlussfinanzierung, die aufgrund der planmäßigen oder außerplanmäßigen Beendigung eines Fremdfinanzierungsvertrages erforderlich ist, und (ii) bei der Aufnahme einer ggf. erforderlichen (Eigenkapital-)Zwischenfinanzierung – auch auf Ebene der Investmentgesellschaft – bestehen.

Leverage-Risiko

Durch den Einsatz von Fremdkapital kann ein sog. Hebeleffekt auf das jeweilige Eigenkapital entstehen. Sofern dieses eingesetzte Fremdkapital zu einem unterhalb der Gesamtkapitalrendite der Investition liegenden Zinssatz erworben werden kann, kann auf diese Art und Weise die Eigenkapitalrentabilität der Objektgesellschaften und damit im Ergebnis ebenfalls die der Investmentgesellschaft beeinflusst werden. Die geplante Hebelung kann durch die in diesem Kapitel dargestellten Risiken stärkere negative Auswirkungen auf die Auszahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust haben, als dies bei vollständiger Finanzierung mit Eigenkapital der Fall wäre.

Darüber hinaus besteht auf Ebene der Investmentgesellschaft das Risiko, dass ein etwaiger Einsatz von Fremdkapital – sei er geplant oder nicht geplant – unter anteiliger Berücksichtigung des mittelbar durch die Objektgesellschaften aufgenommenen Fremdkapitals die zum Zeitpunkt der Genehmigung der Anlagebedingungen gesetzlich zulässige Fremdkapitalgrenze gemäß §3 der Anlagebedingungen überschreitet. Dies könnte bis zur Rückabwicklung der Investmentgesellschaft führen.

Durchleitungsrisiko

Die Investmentgesellschaft beabsichtigt, sich entsprechend den Anlagebedingungen mittelbar über den Erwerb von Beteiligungen an Objektgesellschaften an Immobilien zu beteiligen. Bei einer mittelbaren Beteiligung besteht das Risiko, dass Zahlungen an die jeweils vorgeschaltete Beteiligungsstufe aufgrund von Liquiditätsmängeln, Missmanagement oder Zahlungsunfähigkeit des jeweiligen Schuldners nicht oder nicht in voller Höhe erfolgen bzw. weitergeleitet werden und damit letztlich nicht oder nicht in voller Höhe den Anlegern zufließen.

Risiken aus der Desinvestition

Im Falle des Verkaufs von mittelbar über die Objektgesellschaften gehaltenen Vermögensgegenständen am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft besteht das Risiko, dass diese nicht oder nur zu einem geringeren als dem erwarteten Preis veräußert werden können. Ferner besteht das Risiko, dass Vermögensgegenstände nicht zu diesem Zeitpunkt oder überhaupt nicht verkauft werden können. In diesem Fall würde sich die Liquidationsphase oder – mit einem entsprechenden Gesellschaftersbeschluss – die Laufzeit der Investmentgesellschaft und damit ggf. auch die Kapitalbindung für den Anleger verlängern.

Risiko aus der nicht bestehenden Regulierung der Objektgesellschaften

Die Objektgesellschaften sind plangemäß nicht Gegenstand der durch die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (nachfolgend „AIFM-Richtlinie“) eingeführten Regulierung oder vergleichbarer aufsichtsrechtlicher Regelungen. Insoweit besteht das Risiko, dass die Geschäftsführung der Objektgesellschaften Maßnahmen ergreift oder Handlungen vornimmt, die bei einer regulierten und einer Aufsicht unterstehen-

den Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. einem Investmentvermögen nicht möglich wären.

Risiken aus Beteiligungen an den Objektgesellschaften

Sofern die Investmentgesellschaft Beteiligungen an Objektgesellschaften von einem Dritten erwirbt, tritt die Investmentgesellschaft in die Rechtsstellung des Veräußerers bei der betreffenden Objektgesellschaft ein. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft infolge des Erwerbs etwaige unvorhergesehene Verbindlichkeiten des Veräußerers gegenüber der Objektgesellschaft oder einem Gläubiger der Objektgesellschaft übernimmt.

Auch besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft die Beteiligung an Objektgesellschaften nicht rechtswirksam erwirbt mit der Folge, dass sie nicht an der wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligung an der Objektgesellschaft teilnimmt, sondern auf die Geltendmachung von Ansprüchen gegen den Veräußerer auf Rückerstattung des Kaufpreises und Schadensersatz verwiesen ist.

Risiko aufgrund Ausscheidens von Verwaltungsgesellschaft, Komplementärin, geschäftsführender Kommanditistin oder Treuhandkommanditistin

Scheiden die Komplementärin oder die Verwaltungsgesellschaft (als geschäftsführende Kommanditistin und/oder als Treuhandkommanditistin) nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft aus der Investmentgesellschaft aus, haben die Anleger keinen Einfluss auf die Neubestellung einer neuen Komplementärin oder einer neuen geschäftsführenden Kommanditistin oder Treuhandkommanditistin. Entsprechende Risiken gelten auf Ebene der Objektgesellschaften im Falle des Ausscheidens der Komplementärin oder der geschäftsführenden Kommanditistin entsprechend.

Sofern keine neue Komplementärin bestellt werden kann oder bestellt wird, kann dies zu einer Liquidation der Investmentgesellschaft und zu einer unbeschränkten Haftung aller übrigen Investmentgesellschaftler führen, was wiederum bis zum Totalverlust der Einlage des Anlegers bzw. zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens führen kann. Entsprechende Risiken gelten für die Investmentgesellschaft in ihrer Eigenschaft als Kommanditistin auf Ebene der Objektgesellschaften im Falle des Ausscheidens der Komplementärin der Objektgesellschaften.

Sofern bei Ausscheiden der Verwaltungsgesellschaft als geschäftsführender Kommanditistin auf Ebene der Investmentgesellschaft keine neue geschäftsführende Kommanditistin bestellt werden kann oder bestellt wird, verliert die Investmentgesellschaft möglicherweise ihren vermögensverwaltenden Status und wird in einen gewerblichen Fonds umqualifiziert. Zu den damit verbundenen steuerlichen Folgen vgl. den nachfolgenden Abschnitt „Steuerrisiken“. Entsprechende Risiken gelten auf Ebene der Objektgesellschaften im Falle des Ausschei-

dens der geschäftsführenden Kommanditistin der Objektgesellschaften. Eine solche Umqualifikation in eine gewerbliche Personengesellschaft auf Ebene einer Objektgesellschaft hätte unmittelbar eine entsprechende Umqualifikation auf Ebene der Investmentgesellschaft zur Folge.

Sofern bei Ausscheiden der Verwaltungsgesellschaft als Treuhandkommanditistin keine neue Treuhandkommanditistin bestellt wird oder werden kann, sind alle Treugeber verpflichtet, ihre bisher von der Treuhandkommanditistin gehaltenen Anteile an der Investmentgesellschaft als Direktkommanditisten zu übernehmen. Dadurch würden Kosten für die Investmentgesellschaft entstehen, die die Rückflüsse für die Anleger mindern, sowie ggf. Kosten anfallen, die durch die Anleger zu tragen sind (z. B. Kosten im Zusammenhang mit der Handelsregistereintragung).

Risiko aufgrund Ausschlusses der Investmentgesellschaft aus den Objektgesellschaften

Sofern die Investmentgesellschaft aus den Objektgesellschaften ausgeschlossen oder die Beteiligung der Investmentgesellschaft an den Objektgesellschaften veräußert werden sollte, besteht das Risiko, dass sowohl die Abfindung als auch der Veräußerungserlös unterhalb des Betrages liegen kann, den die Investmentgesellschaft in die betroffene Objektgesellschaft investiert hat. Insofern besteht für den Anleger das Risiko, dass er verringerte Auszahlungen aus der Investmentgesellschaft erhält bzw. einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals erleidet.

(2) Besondere Risiken aus Immobilieninvestitionen

Allgemeine Konjunkturrisiken

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft ist auch von der allgemeinen Wirtschaftslage abhängig (vgl. hierzu auch Unterabschnitt „Risiken aufgrund von Epidemien und Pandemien sowie militärischen Konflikten“ sowie „Inflationsrisiko“). Es besteht beispielsweise das Risiko, dass ein Konjunkturabschwung zu einer reduzierten Mieternachfrage und damit zu geringeren Mieten führt. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass ein möglicher Verkauf von mittelbar über die Objektgesellschaften erworbenen Immobilien nicht oder nicht zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen erfolgen kann. Dies kann dazu führen, dass das in den mittelbar erworbenen Vermögensgegenständen vorhandene Vermögen nicht oder nur zu einem geringeren als dem tatsächlichen Wert realisiert werden kann.

Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund einer generellen Konjunkturschwäche zu Zahlungsausfällen bei Mietern oder etwaigen Anschlussmietern kommt.

Die Realisierung einzelner oder mehrerer der vorgenannten Risiken kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis zum Totalverlust führen.

Risiken beim Erwerb von Immobilien/noch zu errichtenden Immobilien

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Objektgesellschaften Immobilien nicht oder nicht wirksam erwerben können, ein Verkäufer von einem Kaufvertrag zurücktritt oder die Immobilie nicht vertragsgemäß übereignet werden kann. In diesem Fall erhält die Objektgesellschaft weder das Eigentum an der Immobilie noch die aus den Mietverträgen resultierenden Mieten, ggf. obwohl sie bereits Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie getätigt hat.

Im Falle des mittelbar über Objektgesellschaften erfolgenden Erwerbs von noch zu errichtenden Immobilien besteht insbesondere das Risiko, dass (i) diese nicht nach Zeitplan fertiggestellt werden können, weil es beispielsweise zu Lieferengpässen und/oder -verzögerungen kommt, (ii) es Fehleinschätzungen bei der Planung gibt, (iii) die Immobilien (deswegen oder aus anderen Gründen) ganz oder zum Teil nicht fertiggestellt werden und/oder (iv) die Immobilien nur anders als geplant errichtet werden. Die vorstehenden Faktoren können zusätzliche Kosten verursachen. Im Falle einer Verzögerung des Einzugs kann ferner Mietern ein Rücktrittsrecht vom Mietvertrag zustehen und dies kann entweder zu einem späteren oder zu keinem Mietbeginn führen. Dies kann wiederum dazu führen, dass Mietzahlungen verspätet oder gar nicht erfolgen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass zusätzliche Kosten während oder nach Fertigstellung der Errichtung der Immobilien entstehen, weil beispielsweise die Behörde einen Nachtrag zur Baugenehmigung erlässt, der umgesetzt werden muss.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Kaufpreis für eine Immobilie höher ausfällt als geplant, weil die tatsächliche Quadratmeteranzahl oder die erzielte Miete höher ist als geplant und – je nach Ausgestaltung des Kaufvertrages der Immobilien – eine Kaufpreisanpassung zu erfolgen hat. Dies kann sich – aufgrund der insofern höheren Kosten – negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken.

Standortrisiko

Die erzielbaren Miet- und Veräußerungserlöse der Immobilien hängen auch von deren Standortqualität ab. Diese Standortbedingungen können sich nachteilig ändern, falls beispielsweise eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr nachträglich entfällt oder sich die Anbindung an den Individualverkehr wesentlich verschlechtert. Die Realisierung des Standortrisikos kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis zum Totalverlust führen.

Risiken hinsichtlich der Bauqualität, Instandhaltungs- und Erneuerungsaufwendungen

Die Bauqualität hat große Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung der Immobilien. Es besteht trotz einer technischen Prüfung der Bauqualität vor dem mittelbaren Erwerb von Immobilien das Risiko, dass Bau-

mängel an den Immobilien vorhanden sind, die nicht oder nicht in vollem Ausmaß erkannt wurden. Es ist denkbar, dass in zukünftig abzuschließenden Grundstückskaufverträgen die Haftung der Verkäufer in weitem Umfang ausgeschlossen wird. Soweit Garantien abgegeben werden, besteht das Risiko, dass die Verkäufer ihren diesbezüglichen Garantieverpflichtungen teilweise, überhaupt nicht oder nicht ordnungsgemäß nachkommen. Ebenfalls können Renovierungskosten entstehen, die von der Investmentgesellschaft zu tragen sind.

Es besteht ferner das Risiko, dass das Gesellschaftsvermögen der Verkäufer zur Erfüllung etwaiger Ansprüche aus den Grundstückskaufverträgen nicht ausreicht bzw. zum Zeitpunkt der Geltendmachung gar nicht mehr vorhanden ist.

Etwaige zu beseitigende oder nicht beseitigbare Baumängel sowie Renovierungsbedarf können die Ertragsfähigkeit wie auch den Wiederverkaufswert der Immobilien erheblich beeinträchtigen. Außerdem besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaften ihre mietvertraglichen Verpflichtungen aufgrund der Mängel bzw. des Renovierungsbedarfs nicht erfüllen können und Mietverträge vorzeitig gekündigt werden. In diesem Fall besteht ebenfalls das Risiko einer fehlenden oder verzögerten Anschlussvermietung sowie einer Anschlussvermietung zu schlechteren wirtschaftlichen Konditionen.

Die vorstehenden Risiken können sich negativ auf das Ergebnis der betroffenen Objektgesellschaft und damit ebenfalls auf das Ergebnis der Investmentgesellschaft und das des Anlegers auswirken.

Mieterisiko/Mangelnde Risikostreuung

Es besteht das Risiko, dass Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter aufgrund einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation (vgl. hierzu auch Unterabschnitt „Risiken aufgrund von Epidemien und Pandemien sowie militärischen Konflikten“) nicht in der Lage sind, stets sämtliche fällige Mietzahlungen und sonstige Verpflichtungen aus den Mietverträgen – wie beispielsweise die Verpflichtung zur Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Mietflächen auf eigene Kosten – zeit- und betragsgerecht zu leisten. Aus der Bonität von Mietern in der Vergangenheit kann nicht auf deren künftige Bonität geschlossen werden. Das Mietausfallrisiko kann sich insbesondere auch dadurch erhöhen, dass Anschlussmieter von Mietern eine schlechtere Bonität haben. Somit tragen die Objektgesellschaften und damit mittelbar über die Investmentgesellschaft auch die Anleger das Zahlungsunfähigkeits- und Bonitätsrisiko der Mieter.

Nach den gesetzlichen Vorschriften ist für die Haftung des Vermieters teilweise kein Verschulden notwendig. Dies wird durch die Mietverträge möglicherweise auch nicht immer abgedeckt. Es kann daher sein, dass die Objektgesellschaften und damit in den Auswirkungen mittelbar auch die Investment-

gesellschaft für Schäden haften bzw. Mietausfälle zu tragen haben, die sie nicht verschuldet haben. Ferner besteht die Möglichkeit, dass ein Gericht mietvertragliche Klauseln oder bestehende Optionen ganz oder teilweise für nichtig erachtet oder zum Nachteil der Objektgesellschaften und damit mittelbar zum Nachteil der Investmentgesellschaft auslegt, was sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

Im Falle einer geringen Anzahl von unterschiedlichen Mietern oder im Falle von nur einem einzelnen Mieter würde sich das Mietausfallrisiko zudem im Falle seines Eintritts in erheblich stärkerem Maße negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken, als dies bei einer breiteren Streuung der Investition auf mehrere Mietobjekte bzw. mehrere Mieter der Fall wäre. Ein teilweiser oder vollständiger Ausfall der Mieter kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zum Totalverlust führen.

Risiken aus Verwaltungs- und Instandhaltungskosten

Der Erwerb von Immobilien durch die Objektgesellschaften geht mit Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungsverpflichtungen einher, die Kosten verursachen. Derzeit kann noch nicht vorhergesagt werden, ob und in welchem Umfang die Betriebs- und Instandhaltungskosten in Mietverträgen auf die jeweiligen Mieter umgelegt werden können. Sollte ein Mieter nicht in der Lage sein, seine mietvertraglich übernommenen Verpflichtungen zu erfüllen, so wären zunächst die Objektgesellschaften verpflichtet, die Maßnahmen in eigenem Namen und auf ihre Kosten ausführen zu lassen. Es besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaften die verauslagten Kosten nicht einbringen können, weil der Mieter auch hierzu nicht in der Lage ist.

Die Kosten – sollten sich die vorgenannten Pflichten nicht auf die Mieter übertragen lassen – können höher sein als vorher kalkuliert, weil die Kosten nicht durch etwaige Instandhaltungs- oder Wartungsverträge gedeckt werden. Dies kann vorkommen, weil die Kosten nicht abzusehen waren, die Abdeckung des Risikos durch einen Instandhaltungs- und Wartungsvertrag wirtschaftlich betrachtet nicht sinnvoll erschien oder die Kosten durch höhere Gewalt oder andere externe Zuflüsse entstanden sind.

Ferner besteht das Risiko, dass es im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung bzw. dem An- und Verkauf der Immobilien zu Rechtsstreitigkeiten kommt. Rechtsstreitigkeiten können die Objektgesellschaften bzw. die Investmentgesellschaft mit Anwalts- und Gerichtskosten belasten, was bis zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals führen kann.

Risiken aus Mietentwicklung/Pachtentwicklung und Anschlussvermietung

Es besteht das Risiko, dass beispielsweise aufgrund einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation (vgl. hierzu auch Unterabschnitt „Risiken aufgrund von Epidemien und Pandemien

sowie militärischen Konflikten“) die tatsächliche Mietentwicklung nicht der prognostizierten Mietentwicklung entspricht. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass etwaige Mietsteigerungen erst zu einem späteren Zeitpunkt oder in geringerem Umfang erfolgen oder vollkommen ausbleiben. Auch eine negative Entwicklung der Mieten kann nicht ausgeschlossen werden, wenn ggf. Indexklauseln vereinbart werden. Im Rahmen von Indexklauseln steigt oder fällt die Miete in bestimmten Zeiträumen z.B. prozentual, beispielsweise in dem Ausmaß, wie sich der „Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI)“ in diesem Zeitraum prozentual verändert. Dies bedeutet, dass z.B. im Falle einer Verringerung des Indexwertes (Deflation) eine entsprechende Verringerung des Mietzinses folgt.

Weiterhin besteht das Risiko, dass Mietverträge früher als geplant enden, z.B. aufgrund einer ordentlichen oder außerordentlichen Kündigung von Mietern (z. B. aufgrund von (i) Baumängeln bzw. Renovierungsbedarf der Immobilie oder (ii) Schriftformmängeln bei Abschluss der Mietverträge) oder aufgrund von eingeräumten Sonderkündigungsrechten. Im Falle einer – z.B. aufgrund der vorstehenden Umstände notwendig werdenden – Anschlussvermietung besteht das Risiko, dass eine geringere Miete erzielt wird oder eine andere Berechnungsmethode für die Ermittlung von Mietflächen zugrunde gelegt wird. Zudem besteht das Risiko, dass insbesondere bei einer etwaigen Anschlussvermietung bestimmte Flächen (z.B. Gemeinschaftsflächen, Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Funktionsflächen) bei der Mietberechnung nicht einbezogen werden können.

Zudem besteht bei einer notwendigen Anschlussvermietung das Risiko, dass die Immobilie über einen längeren Zeitraum teilweise oder vollständig leer steht, was zu längerfristigen Mietausfällen bei den Objektgesellschaften und zu verringerten Auszahlungen an die Investmentgesellschaft und damit an die Anleger bis hin zum Totalverlust führen kann. Es besteht das Risiko, dass Mieter ihre gegenüber den Objektgesellschaften bestehende Marktmacht ausnutzen, um die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Mietverhältnisse zulasten der Objektgesellschaften zu verändern.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Objektgesellschaften zur Vermeidung oder zur Beendigung eines Leerstands Mietverträge nur zu schlechteren Mietmodalitäten abschließen können als zunächst angenommen. Zudem kann nicht vorhergesagt werden, ob bei ggf. notwendig werdenden Anschlussvermietungen eventuell bis dato bestehende vermietetfreundliche Regelungen in Mietverträgen, wie die Übernahme von Betriebs-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, wieder vereinbart werden können. Soweit eine solche Kostenübernahme nicht wieder erfolgt, können insbesondere anfallende Instandhaltungs- und Erneuerungsaufwendungen die Liquiditätssituation und damit das Ergebnis der Objektgesellschaften erheblich beeinträchtigen. Auch besteht das Risiko, dass bei einer etwaig notwendig werdenden Anschlussvermietung von Immobilien diese erst nach aufwendigen und kostenintensiven Umbau-

und/oder Modernisierungsmaßnahmen oder sonstigen Anpassungen an die Wettbewerbssituation möglich ist, was zu erheblichen Aufwendungen bei der betreffenden Objektgesellschaft führen kann. Darüber hinaus sind in den letzten Jahren die von Mietern zusätzlich zu zahlenden Nebenkosten deutlich gestiegen, sodass das Mietsteigerungspotenzial insoweit begrenzt sein könnte.

Die Realisierung der vorgenannten Risiken kann dazu führen, dass die tatsächlich von den Objektgesellschaften erzielten Mieteinnahmen hinter den bei Immobilienerwerb prognostizierten Mieteinnahmen zurückbleiben, was im Ergebnis auf Ebene der Investmentgesellschaft zu einem teilweisen oder vollständigen Ausschüttungsverzicht führen kann. Es besteht auch das Risiko, dass die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen nicht mehr für die Erfüllung sämtlicher Verbindlichkeiten ausreichen. In diesem Fall müssten die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften bestehende Verbindlichkeiten teilweise oder vollständig aus ihrer Liquiditätsreserve und/oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren, was sich jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

Inflationsrisiko

Eine höhere Inflation, beispielsweise aufgrund eines Konjunkturabschwungs, als in Planungen der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften kalkuliert, kann zu höheren Kosten führen. Dieses Risiko besteht insbesondere, da in Deutschland die Inflationsrate seit Beginn des Jahres 2022 stark angestiegen ist und das Risiko einer künftig weiterhin hohen oder gar höheren Inflation besteht (vgl. hierzu auch Unterabschnitt „Risiken aufgrund von Epidemien und Pandemien sowie militärischen Konflikten“).

Höhere Kosten müssten die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften teilweise oder vollständig aus ihrer jeweiligen Liquiditätsreserve, durch teilweisen oder vollständigen Ausschüttungsverzicht oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren. Dies kann sich, ebenso wie niedrigere Ausschüttungen, jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken.

Weiterhin kann beispielsweise die Kaufkraft der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Liquiditätsreserve oder der von der Investmentgesellschaft vereinnahmten Erträge sinken, was sich wirtschaftlich nachteilig für den Anleger auswirken kann.

Wertentwicklungsrisiko

Die Wertentwicklung von Immobilien ist nur schwer vorherzusagen. Die zukünftige Entwicklung des Wertes der Immobilien wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst, z. B. die Höhe der tatsächlichen Mieteinnahmen, die Alterung der Immobilie, den Standort und die Standortentwicklung, alternative Nutzungsmöglichkeiten, die allgemeine Wirtschafts- und Konjunkturlage (vgl. hierzu auch Unterabschnitt „Risiken aufgrund von

Epidemien und Pandemien sowie militärischen Konflikten“), die Leistungsfähigkeit der Objektverwaltung, die Baupreisentwicklung sowie die mögliche Änderung von Steuergesetzen (z. B. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen). Zudem wirkt sich eine etwaige Wertsteigerung von Immobilien erst zugunsten der Anleger aus, wenn insbesondere die in der Investitionsphase angefallenen fondsüblichen Nebenkosten, die nicht zur Wertbildung der Immobilien beitragen, in vollem Umfang durch eine Wertsteigerung aufgeholt wurden. Auch die Restlaufzeit von Mietverträgen zum Zeitpunkt einer Objektveräußerung hat einen großen Einfluss auf die Höhe des Verkaufserlöses.

Es besteht allgemein das Risiko, dass ein prognostizierter Kaufpreisfaktor bzw. Verkaufspreis nicht erzielt werden kann. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die noch mittelbar über die Objektgesellschaften zu erwerbenden Immobilien am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft teilweise oder überhaupt nicht verwertet werden können. Eine geringere Wertentwicklung der mittelbar über die Objektgesellschaften zu erwerbenden Immobilien als zum Zeitpunkt ihres Erwerbs angenommen würde zu einem geringeren Verkaufserlös führen, was sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

Risiken aus Umweltschäden/Naturkatastrophen/Terrorismus

Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass die mittelbar zu erwerbenden Immobilien mit einer Altlast belastet sind. Unter Altlast versteht man eine kontaminierte (Grundstücks-)Fläche, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Bestehende Kontaminationen müssen sachgerecht entfernt und beseitigt werden. Verpflichtet hierzu ist – nach dem Verursacherprinzip – derjenige, der die Verunreinigung herbeigeführt hat. Der Verursacher haftet für die Beseitigung und kann hierfür in Anspruch genommen werden, d. h., er ist sanierungsverpflichtet. In gleicher Weise sanierungsverpflichtet ist der Eigentümer der Liegenschaft. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob der Eigentümer von den Bodenkontaminationen etwas wusste oder hätte wissen können. Nach den Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt dies einheitlich für das gesamte Bundesgebiet. Das BBodSchG sieht weiter eine Kostenteilung zwischen verschiedenen Sanierungsverpflichteten (beispielsweise Verursacher und Eigentümer) vor. Die Kostenquote hängt hierbei von den Verursachungsbeiträgen ab. Eine Kostenüberwälzung auf den Verursacher setzt allerdings jeweils dessen Ermittlung und Zahlungsfähigkeit voraus.

Es ist insofern nicht auszuschließen, dass die Objektgesellschaften auf eigene Kosten zur Beseitigung von Umweltschäden in Anspruch genommen werden. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund einer eingeschränkten Nutzbarkeit von Immobilien während der Dauer etwaiger Beseitigungsmaßnahmen zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall von Mieteinnahmen kommen kann. Die Kosten für die Sanierung

können zu einer Verringerung der Ausschüttungen der Objektgesellschaften an die Investmentgesellschaft oder im schlimmsten Fall zu deren Zahlungsunfähigkeit und in der Folge zur Zahlungsunfähigkeit der Investmentgesellschaft führen.

Darüber hinaus besteht grundsätzlich das Risiko, dass Immobilien durch Naturkatastrophen oder Terroranschläge bzw. kriminelle Handlungen beschädigt oder zerstört werden. Im Falle einer vollständigen Zerstörung müssten die Objektgesellschaften bzw. die Investmentgesellschaft möglicherweise rückabgewickelt werden. Auch wenn die Immobilien grundsätzlich gegen Schäden oder Zerstörung in Form von Naturkatastrophen, kriminellen Handlungen und Terrorismus versichert sind, besteht das Risiko, dass der Versicherungsschutz nicht umfänglich ist oder die Versicherung ganz oder teilweise nicht zahlt. In diesem Fall müssten die für die Beseitigung von Schäden anfallenden Kosten von den Objektgesellschaften getragen oder durch Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden, was sich jeweils negativ auf die Investmentgesellschaft und damit negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

(3) Risiko der fehlenden Risikomischung

Da die Investmentgesellschaft möglicherweise nur in einen Vermögensgegenstand – in nur eine Immobilie oder in nur eine Beteiligung an einer Objektgesellschaft, die nur eine Immobilie hält – investieren wird, könnte sie von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB abweichen. Da die unmittelbar oder mittelbar erworbene Immobilie möglicherweise keine diversifizierte Mieterstruktur aufweisen wird, wird in diesem Fall auch bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos nicht entsprechend § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gewährleistet sein. In diesem Falle findet keine Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken statt. Nachteilige Entwicklungen können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder ein anderes Anlagensegment ausgeglichen werden. Die Entwicklung der von der Investmentgesellschaft an der Objektgesellschaft gehaltenen Beteiligung oder der direkt erworbenen Immobilie ist daher ungleich stärker abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der von der Objektgesellschaft gehaltenen oder der direkt erworbenen Immobilie, als sie dies bei einer entsprechenden Risikodiversifikation nach § 262 Abs. 1 KAGB wäre. Das Risiko einer negativen Entwicklung der Beteiligung der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaft bzw. der Immobilie und damit auch der Beteiligungen der Anleger an der Investmentgesellschaft ist entsprechend erhöht und es besteht mangels Risikomischung ein besonderes Ausfallrisiko. Das kann zur Folge haben, dass das prognostizierte Ergebnis der Investmentgesellschaft verfehlt wird und somit verminderte Rückflüsse an die Anleger bis hin zu einem Totalverlust die Folge sind.

(4) Interessenkonflikte

Die Verwaltungsgesellschaft und die Komplementärin der Investmentgesellschaft sowie möglicherweise die Komplementärin und auch die Kommanditistinnen der Objektgesellschaften sind unmittelbar oder mittelbar gesellschaftsrechtlich miteinander verbunden.

Darüber hinaus sind die vorgenannten Gesellschaften bzw. die bei den vorgenannten Gesellschaften handelnden Personen auch bei einer Vielzahl anderer von der Wealthcap Gruppe im weiteren Sinne (diese umfasst die Wealth Management Capital Holding GmbH und mit ihr verbundene Unternehmen, nachfolgend „Wealthcap Gruppe“ genannt) initiiierter Fonds- bzw. Investmentgesellschaften in gleichen oder ähnlichen Funktionen wie bei der Investmentgesellschaft beteiligt oder tätig. Dies kann auch auf die zu erwerbenden Objektgesellschaften zutreffen. Sämtliche der vorgenannten Umstände können zu Interessenkonflikten führen. So kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgenannten Gesellschaften bereits jetzt oder auch künftig weitere geschlossene Fonds- bzw. Investmentgesellschaften verwalten bzw. an solchen beteiligt sind, die eine ähnliche Struktur, Anlageklasse und Investitionspolitik wie die Investmentgesellschaft aufweisen. Die anderen geschlossenen Fonds- bzw. Investmentgesellschaften können somit mit der Investmentgesellschaft konkurrieren und sich möglicherweise parallel zu der Investmentgesellschaft an bestimmten Investitionen beteiligen.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Personen beispielsweise Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen zulasten der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaften und zugunsten eines mit der Investmentgesellschaft oder den Objektgesellschaften konkurrierenden Unternehmens oder eines Schwesterunternehmens treffen oder sich andere von der Wealthcap Gruppe initiierte Fonds- bzw. Investmentgesellschaften oder Dritte zulasten der Höhe der Beteiligung der Investmentgesellschaft an den Objektgesellschaften beteiligen. Die Investmentgesellschaft hat ggf. keine Haftungsansprüche gegen die Verwaltungsgesellschaft oder die Komplementärin der Investmentgesellschaft oder die Komplementärin oder die Geschäftsführung von Objektgesellschaften oder die für diese jeweils handelnden Personen, wenn sich die solchen Interessenkonflikten innewohnenden Risiken realisieren.

Auch kann es bei der Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin zu Interessenkonflikten kommen. Zwar ist sie gegenüber den Treugebern verpflichtet, ausschließlich deren Interessen wahrzunehmen, jedoch kann auch bei der Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin nicht ausgeschlossen werden, dass sie im Einzelfall nicht ausschließlich im Interesse der Treugeber, sondern im Interesse der Komplementärin, sonstiger Investmentgesellschaften der UniCredit Gruppe oder sonstiger Dritter handelt. Dies kann dazu führen, dass der Treugeber wirtschaftliche Folgen von Entscheidungen zu tragen hat, die von der Verwaltungsgesell-

schaft – möglicherweise vertragswidrig – nicht in seinem Interesse getroffen worden sind.

Des Weiteren ist es nicht ausgeschlossen, dass die Wealth Management Capital Holding GmbH der Investmentgesellschaft oder von der Investmentgesellschaft zu erwerbenden Objektgesellschaften (Zwischen-)Finanzierungen gewährt bzw. die UniCredit Bank AG der Investmentgesellschaft oder von der Investmentgesellschaft zu erwerbenden Objektgesellschaften langfristige Finanzierungen gewährt. Die Wealth Management Capital Holding GmbH und die UniCredit Bank AG sind, wie die übrigen Investmentgesellschaften der Wealthcap Gruppe, Teil der UniCredit Gruppe. Insoweit kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Einzelfall im Zusammenhang mit der Finanzierung zu Interessenkonflikten kommt und Entscheidungen getroffen werden, die nicht oder nicht im vollen Umfang den Interessen der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften entsprechen. Allgemein besteht bei einem Interessenkonflikt das Risiko, dass einzelne wirtschaftliche Entscheidungen nicht allein zugunsten der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften, sondern zugunsten von Wettbewerbern der Investmentgesellschaft, Anlegern anderer Investmentgesellschaften, anderer Unternehmen der UniCredit Gruppe oder der Objektgesellschaften getroffen werden. Sämtliche der vorgenannten Umstände können sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

Die Verwaltungsgesellschaft hat einige ihrer Aufgaben und Funktionen als Verwaltungsgesellschaft (vgl. Kapitel „Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Abschnitt „Übertragene Verwaltungsfunktionen/Auslagerung/Interessenkonflikte“) auf die UniCredit Bank AG übertragen. Aufgrund der Übertragung dieser Funktionen auf die (un-)mittelbaren Muttergesellschaften der Verwaltungsgesellschaft könnte die Verwaltungsgesellschaft unter Umständen daran gehindert sein, ihre laufenden Überwachungs- und Kontrollpflichten sowie ihre Kündigungs- und Weisungsbefugnisse gegenüber der UniCredit Bank AG in der gebotenen Entschiedenheit und Härte auszuüben.

(5) Steuerrisiken

Es besteht das Risiko, dass sich die zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin geltenden Steuergesetze sowie die Auffassung der Finanzverwaltung und der Finanzgerichte bis zum Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft ggf. mit rückwirkenden Auswirkungen ändern oder die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichte eine andere Auffassung vertreten. Dies betrifft beispielsweise die diskutierte Einführung einer Finanztransaktionssteuer. Eine Änderung von Steuergesetzen oder ihrer Auslegung durch die Finanzverwaltung oder Gerichte kann zu einer nachteiligen Besteuerung bei der Investmentgesellschaft, einer Objektgesellschaft sowie beim Anleger führen. Es besteht zudem das Risiko, dass die Rechtsauffassung der Finanzverwaltung in einzelnen oder mehreren, auch von in diesem Prospekt nicht angesprochenen Punkten von der Rechtsauffassung der

Verwaltungsgesellschaft abweicht. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft derzeit nicht erhobene oder neue Steuern (wieder) eingeführt werden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächliche Besteuerung der Investmentgesellschaft, einer Objektgesellschaft sowie des Anlegers von der im Kapitel „Bedeutsame Steuervorschriften“ dargestellten Besteuerung zulasten des Anlegers abweicht.

Den steuerlichen Hinweisen zur Beteiligung an der Investmentgesellschaft liegen bestimmte Annahmen zugrunde; sie beziehen sich auf in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen, die die Beteiligung in vollem Umfang aus Eigenkapital finanzieren und steuerlich im Privatvermögen halten. Die persönlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers können von den getroffenen Annahmen abweichen. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anleger beabsichtigt, die Anteile im steuerlichen Betriebsvermögen zu halten oder sie mit Fremdkapital zu finanzieren. Es können sich für den Anleger abweichende steuerliche Besonderheiten ergeben, die nachfolgend nicht dargestellt werden und einer gesonderten Überprüfung bedürfen. Die Ausführungen in diesem Prospekt bieten einen Überblick über die steuerlichen Konsequenzen der Beteiligung der Anleger an der Investmentgesellschaft, können jedoch aufgrund der Komplexität der Besteuerung und etwaigen individuellen Besonderheiten eine Beratung der Anleger durch den individuellen steuerlichen Berater nicht ersetzen. Dem Anleger wird empfohlen, sich hinsichtlich der Beteiligung an der Investmentgesellschaft und der sich daraus ergebenden individuellen steuerlichen Folgen von einem steuerlichen Berater individuell beraten zu lassen.

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die steuerliche Konzeption der Investmentgesellschaft nicht oder nicht in vollem Umfang anerkennt. Das steuerliche Konzept ist nicht mittels einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzverwaltung abgesichert. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption, d. h. die tatsächliche Besteuerung, bleibt regelmäßig bis zur Durchführung einer Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Dies kann bis zum endgültigen Eintritt der Bestandskraft der jeweiligen Steuerfestsetzungen auf Ebene der Objektgesellschaften, der Investmentgesellschaft sowie des Anlegers zu Steuernachzahlungen und Zinsen ab dem 01.01.2019 i. H. v. 1,8 % p. a. (bis zu einer Anpassung aufgrund einer regelmäßig vorzunehmenden Überprüfung der Angemessenheit), anderen Zuschlägen und Kosten führen. Ferner kann die Verfolgung der eigenen Rechtsposition zu erheblichem finanziellen Aufwand auf Ebene der Objektgesellschaften, der Investmentgesellschaft oder des Anlegers führen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Auszahlungen an den Anleger und würde dazu führen, dass der Anleger weiteres eigenes Vermögen u. a. für Zinsen oder die Verfolgung der eigenen Rechtsposition einsetzen müsste.

Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung bei der Veräußerung der Immobilien bzw. der

Beteiligungen der Investmentgesellschaft an den Objektgesellschaften einen gewerblichen Grundstückshandel annimmt, was zu einer Umqualifizierung der Einkünfte in gewerbliche Einkünfte auf Ebene der Objektgesellschaften bzw. der Investmentgesellschaft führen würde. Bei einer Umqualifizierung der Objektgesellschaften bzw. Investmentgesellschaft in einen gewerblichen Fonds würden etwaig erzielte Gewinne aus der Veräußerung der Immobilien auch nach Ablauf der sog. Spekulationsfrist von aktuell zehn Jahren der Besteuerung unterliegen. Ein Veräußerungsgewinn entsteht grundsätzlich – unabhängig vom Anschaffungspreis –, wenn der Veräußerungspreis höher ist als der infolge von Abschreibungen geminderte steuerliche Buchwert bzw. die entsprechend geminderten steuerlichen Anschaffungskosten. Im Falle eines gewerblichen Grundstückshandels wären Abschreibungen, ggf. auch für die Vergangenheit, steuerlich nicht zu berücksichtigen. Darüber hinaus würden die aus der Vermietung sowie aus der verzinslichen Anlage von Liquidität oder etwaiger anderer zinstragender Forderungen bei den Objektgesellschaften erzielten Einkünfte von Anfang an bzw. ab dem Vorliegen einer gewerblichen Tätigkeit zu gewerblichen Einkünften umqualifiziert werden, was eine Gewerbesteuerpflicht auf Ebene der Objektgesellschaften bzw. der Investmentgesellschaft auslösen würde. Aufwendungen für Leistungen von Gesellschaftern, z. B. der Verwaltungsgesellschaft, wären für Zwecke der Gewerbesteuer nicht abzugsfähig und würden demnach die Bemessungsgrundlage der bzw. die Gewerbesteuer nicht mindern. Sonst nach Auffassung der Verwaltungsgesellschaft der Abgeltungsteuer unterliegende Einkünfte aus Kapitalvermögen wären auf der Ebene des Anlegers mit dem regulären persönlichen Einkommensteuersatz zu besteuern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung die Zinseinkünfte unabhängig von einer Umqualifizierung in gewerbliche Einkünfte ganz oder teilweise dem regulären Steuersatz unterwirft. Diese Auffassung wurde zuletzt in der unterfinanzgerichtlichen Rechtsprechung vertreten, sofern die zugrunde liegenden Mittel ihre Veranlassung in der Vermietung haben. Sofern der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft veräußert bzw. teilentgeltlich überträgt, besteht das Risiko, dass er durch diese Veräußerung auf persönlicher Ebene einen gewerblichen Grundstückshandel begründet. Dies gilt entsprechend, wenn die Investmentgesellschaft Beteiligungen an Objektgesellschaften veräußert oder Objektgesellschaften Immobilien veräußern. Dies würde zu gewerblichen Einkünften auf Ebene des Anlegers führen, sodass ein etwaig erzielter Veräußerungsgewinn in jedem Fall, auch nach Ablauf der sog. Spekulationsfrist von aktuell zehn Jahren, einer Besteuerung beim Anleger unterliegen würde. Auch weitere im übrigen steuerlichen Privatvermögen getätigte Immobilienveräußerungen könnten dadurch gewerblich werden – mit den dargestellten Folgen.

Sollte die Finanzverwaltung die Fondsnebenkosten (z. B. Gebühren und Vergütungen) bzw. Aufwendungen des Anlegers in weiterem Umfang als von der Verwaltungsgesellschaft angenommen nicht als sofort abzugsfähige Werbungskosten, sondern als

Anschaffungskosten bzw. Anschaffungsnebenkosten der Anlagegegenstände der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften behandeln, kann dies, ggf. nachträglich, zu einer höheren Steuerbelastung führen.

Die Objektgesellschaften und die Investmentgesellschaft werden nach Auffassung der Verwaltungsgesellschaft nicht gewerblich geprägt und ausschließlich vermögensverwaltend tätige Personengesellschaften sein. Sollte sich die Tätigkeit der Gesellschaften, ihre gesellschaftsrechtliche Zusammensetzung bzw. die Aufgabenverteilung der Gesellschafter ändern oder abweichend von der Finanzverwaltung beurteilt werden, so besteht das Risiko, dass die Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb zu qualifizieren sind. Insoweit ergeben sich grundsätzlich dieselben steuerlichen Folgen, wie dies für den Fall eines gewerblichen Grundstückshandels beschrieben wurde. Abschreibungen wären in diesem Fall jedoch auch steuerlich zu berücksichtigen. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung die Rechtsstellung der Anleger für unzureichend im Hinblick auf eine Zurechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung betrachtet und die Einkünfte der Anleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen qualifiziert. Dies kann insbesondere zu einer Versagung des Abzugs von Werbungskosten und damit zu einer höheren steuerlichen Belastung des Anlegers und einer Reduktion des vom Anleger erzielten Ergebnisses führen.

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Aufteilung des jeweiligen Kaufpreises auf Grund und Boden einerseits und auf die aufstehenden Gebäude und anderen Wirtschaftsgüter andererseits nicht anerkennt. Sofern die Finanzverwaltung einen höheren Anteil des entsprechenden Kaufpreises für Grund und Boden bzw. einen geringeren Anteil des Kaufpreises für andere Wirtschaftsgüter ansetzt, würde sich dies negativ auf die Höhe der anzusetzenden Abschreibungen auswirken. Entsprechendes gilt, wenn die Finanzverwaltung für die Bemessung von Abschreibungen andere Nutzungsdauern für die betreffenden Wirtschaftsgüter zugrunde legt. Auch eine abweichende Aufteilung von Werbungskosten zwischen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünften aus Kapitalvermögen durch die Finanzverwaltung kann nicht ausgeschlossen werden. Dies kann Einfluss auf die Höhe der für den Anleger steuerlich abzugsfähigen Werbungskosten und damit sein steuerliches Ergebnis haben.

Sollte es zu einer vorzeitigen Veräußerung der Immobilien (z. B. durch eine Objektgesellschaft aufgrund einer Entscheidung ihrer Gesellschafter) oder von Beteiligungen an Objektgesellschaften kommen und die derzeitige zehnjährige Spekulationsfrist nicht gewahrt werden, die gesetzliche Spekulationsfrist geändert oder eine Veräußerung künftig aufgrund einer Gesetzesänderung unabhängig vom Zeitraum zwischen Erwerb und Veräußerung steuerpflichtig werden, so würde ein Veräußerungsgewinn der Besteuerung unterliegen. Dies könnte zu einer höheren Steuerbelastung der Anleger führen. Entsprechendes gilt, wenn der Anleger seine Beteiligung entgeltlich veräußert oder unentgeltlich überträgt.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Finanzverwaltung entgegen der Auffassung der Verwaltungsgesellschaft die Überschusserzielungsabsicht auf Ebene der Objektgesellschaften bzw. der Investmentgesellschaft nicht anerkennt. Dies hätte den Ausschluss des Werbungskostenabzuges bzw. der Berücksichtigung etwaiger Verluste zur Folge. Für Anleger, die entgegen der ausdrücklichen Empfehlung der Verwaltungsgesellschaft ihre Beteiligung teilweise oder vollständig fremdfinanzieren, erhöht sich das Risiko, dass die Finanzverwaltung aufgrund der Fremdfinanzierungsaufwendungen eine Überschusserzielungsabsicht auf Ebene des Anlegers nicht anerkennt. Dies hätte für den betreffenden Anleger zur Folge, dass er seine im Zusammenhang mit der Aufnahme der Fremdfinanzierung entstandenen Kosten, z. B. Zinsen und Bearbeitungsgebühren, nicht als Werbungskosten geltend machen kann.

Entsteht bei einem Kommanditisten ein negatives Kapitalkonto, besteht für den Anleger gemäß § 15 a EStG i. V. m. § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG das Risiko, dass ihm zugerechnete Verluste nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen und auch nicht nach § 10 d EStG abgezogen werden dürfen. Entsprechendes gilt, sofern die Finanzverwaltung entgegen der Auffassung der Verwaltungsgesellschaft davon ausgeht, dass die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaften und die ihnen jeweils zugrunde liegende Struktur ein Steuerstundungsmodell im Sinne von § 15 b EStG i. V. m. § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG darstellt.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Anleger nicht als Mitunternehmer der vermögensverwaltenden Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften betrachtet und diese nach Auffassung der Finanzverwaltung mithin steuerlich keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sondern beispielsweise ausschließlich Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung auch eine Übertragung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit einer Beendigung, Begründung oder Übertragung eines Treuhandverhältnisses als steuerlich relevante Übertragung ansieht und steuerliche Folgen daran knüpft.

Für den Anleger besteht das Risiko, dass das in einem Wirtschaftsjahr der Investmentgesellschaft anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis aus seiner Beteiligung zu einer persönlichen Steuerbelastung führt, ohne dass entsprechende Auszahlungen aus der Beteiligung erfolgen. Der Anleger hätte in diesem Fall die zusätzliche Steuerbelastung aus der Zurechnung des Ergebnisanteils aus seinem sonstigen Vermögen zu zahlen oder z. B. durch die Aufnahme von Darlehen zu finanzieren.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung Einnahmen oder Ausgaben einem anderen Wirtschaftsjahr zuordnet und sich dadurch der Zeitpunkt der Entstehung der steuerpflichtigen Einkünfte abweichend von der Auffassung der Verwaltungsgesellschaft verschiebt. Dies kann für den Anleger zu einer zusätzlichen Steuer- sowie Zinsbelastung führen. Über-

trägt ein Anleger seine Beteiligung, sind ihm ggf. für steuerliche Zwecke Einkünfte des laufenden Wirtschafts- bzw. Kalenderjahres zuzurechnen, obwohl ihm diese rein tatsächlich nicht mehr zufließen. Dies kann ebenfalls zu einer zusätzlichen Steuerbelastung des Anlegers führen, die er aus seinem sonstigen Vermögen bzw. durch die Aufnahme von Darlehen finanzieren muss.

Die Objektgesellschaften erbringen grundsätzlich umsatzsteuerfreie Vermietungsleistungen, für die sie, soweit möglich, gegenüber Mietern zur Umsatzsteuerpflicht optieren werden. Sollte die Finanzverwaltung bei diesen Mietern nicht anerkennen, dass diese im erforderlichen Umfang umsatzsteuerpflichtige Umsätze ausführen, und daher eine Option nicht oder nicht vollumfänglich möglich sein, könnte es insoweit zur vollständigen oder teilweisen Versagung des Vorsteuerabzuges oder zu Vorsteuerberichtigungen kommen. Eine Option zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung scheidet aus, wenn der Mieter entweder kein umsatzsteuerlicher Unternehmer ist oder keine bzw. nicht ausreichende zum Vorsteuerabzug berechtigenden Leistungen erbringt. Dies ist z. B. regelmäßig bei der Vermietung an Banken der Fall. Erhöht sich der Umsatzsteuersatz, könnte sich ein höherer Aufwand bei der Investmentgesellschaft ergeben, da die Investmentgesellschaft hinsichtlich einer umsatzsteuerfreien Vermietung nicht zum (vollständigen) Abzug von Vorsteuern berechtigt ist. Entsprechendes gilt für Objektgesellschaften, die nicht oder nicht vollumfänglich zum Vorsteuerabzug berechtigt sind. Damit zusammenhängende unvorhergesehene Kosten müssten die Objektgesellschaften bzw. die Investmentgesellschaft aus ihrer jeweiligen Liquiditätsreserve, durch teilweisen oder vollständigen Ausschüttungsverzicht oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren, was sich jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann. Entsprechendes gilt, wenn sich bei den Objektgesellschaften die Nutzungsverhältnisse ändern und (mehr) Flächen umsatzsteuerfrei vermietet werden. In diesem Fall kann unter Umständen für einen geringeren Teil der bezogenen Leistungen Umsatzsteuer als Vorsteuer abgezogen werden. Weiterhin hätten die Objektgesellschaften eventuell von der jeweiligen Grundstücksverkäuferin als Vorsteuer abgezogene Umsatzsteuer im Falle einer Geschäftsveräußerung im Ganzen bei noch laufenden Vorsteuerberichtigungszeiträumen anteilig an die Finanzverwaltung zu erstatten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung entgegen der Auffassung der Verwaltungsgesellschaft die Änderung der Gesellschafterzusammensetzung im Rahmen der beabsichtigten Kapitalerhöhungen oder bei einem Erwerb einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft auf Ebene der Objektgesellschaften als grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgang qualifiziert. Grunderwerbsteuer könnte insbesondere auch bei einem Ausscheiden von planmäßig langfristig in den Objektgesellschaften verbleibenden Gesellschaftern, die bereits vor einem Erwerb des Grundvermögens durch eine Objektgesellschaft an dieser beteiligt waren (sog. Altgesellschafter), z. B. bei der Zahlungsunfähigkeit eines solchen Gesellschafter innerhalb eines Zehn-

bzw. Fünfzehnjahreszeitraums seit dem Erwerb der Beteiligung durch die Investmentgesellschaft, entstehen. In diesem Fall könnte (ggf. zusätzlich) Grunderwerbsteuer anfallen. Derzeit ist ein unmittelbarer oder mittelbarer Erwerb von Beteiligungen am Vermögen einer Grundvermögen haltenden Personengesellschaft bei einer Schwelle von 90 vom Hundert als grunderwerbsteuerpflichtiger Erwerb durch diese Personengesellschaft anzusehen. Grunderwerbsteuer kann insbesondere aufgrund von späteren Gesetzesänderungen und damit unter anderen Voraussetzungen anfallen. Sollten die liquiden Mittel der Objektgesellschaften bzw. der Investmentgesellschaft für die Zahlung der Grunderwerbsteuer nicht ausreichen, müsste zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden, was zu zusätzlichen Kosten führt. Dies kann sich jeweils in erheblichem Maße negativ auf die Liquiditätslage auswirken und für den Anleger zu einer Reduzierung der Auszahlungen an ihn führen. Eine geänderte grunderwerbsteuerliche Gesetzeslage kann sich auch im Rahmen einer späteren Veräußerung negativ auf einen erzielbaren Veräußerungspreis auswirken.

Soweit eine Weiterbelastung von Grundsteuer an Mieter aufgrund von Leerständen, abweichenden mietvertraglichen Regelungen, Ausfällen der Mieter oder künftiger anderer rechtlicher Beurteilung der mietvertraglichen Regelungen oder gesetzlichen Änderungen nicht möglich sein sollte, würde die Liquidität der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaften entsprechend belastet werden und dies würde zumindest mittelbar zu einer Reduzierung der Auszahlungen an die Anleger führen.

Sollte die Finanzverwaltung entgegen der Ansicht der Verwaltungsgesellschaft die Übernahme einer Platzierungsgarantie als umsatzsteuerpflichtig einstufen, würden sich die hierfür zu entrichtenden Vergütungen für den Fall erhöhen, dass sich der gesetzliche Umsatzsteuersatz nach Abschluss der Vereinbarung über die Platzierungsgarantie erhöht. In diesem Fall könnte die Investmentgesellschaft auch hinsichtlich des Erhöhungsbetrages keine Erstattung bzw. Anrechnung der gezahlten Umsatzsteuer als Vorsteuer vom Finanzamt verlangen.

Bei einer unentgeltlichen oder teilentgeltlichen Übertragung oder einer Übertragung einer treuhänderischen Beteiligung im Erbfall kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Einzelfall die zuständige Finanzbehörde für die steuerrechtliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, nicht auf den Gegenstand abstellt, auf den sich der Herausgabeanspruch bezieht, sondern den Herausgabeanspruch selbst bewertet. Folglich kann es bei einer mittelbaren Beteiligung des Anlegers über die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin zu einer anderen erbschaft- und schenkungsteuerlichen Bemessungsgrundlage kommen, als dies bei einem Direktkommanditisten der Fall ist. Weiterhin können die von der Finanzverwaltung zugrunde gelegten Bewertungsregeln von den nach Auffassung der Verwaltungsgesellschaft zugrunde zu legenden Regeln abweichen.

Ein Erbschaft- und schenkungsteuerliches Risiko besteht darin, dass es im Falle des Ausscheidens eines Anlegers aus der Investmentgesellschaft aufgrund des damit verbundenen Übergangs der Beteiligung am Vermögen der Investmentgesellschaft auf die verbleibenden Anleger der Investmentgesellschaft in dem Umfang zu einem Erbschaft- und schenkungsteuerlichen Erwerb kommen kann, wie die dem ausscheidenden Gesellschafter gewährte Abfindung den Erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wert seines Anteils an der Investmentgesellschaft unterschreitet. Die hieraus resultierende Steuerbelastung kann die Rendite sowohl für den ausscheidenden als auch für die verbleibenden Anleger negativ beeinflussen.

Obwohl derzeit die Vermögensteuer nicht erhoben wird, kann eine Erhebung einer solchen Vermögensteuer in Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Die Erhebung bzw. Einführung einer solchen oder anderen Steuer würde sich auf das vom Anleger erzielbare Ergebnis negativ auswirken und in Jahren, in denen keine Ausschüttung erfolgt, zu einer Liquiditätsbelastung führen.

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) stellen Personengesellschaften keine Investmentvermögen i. S. d. Gesetzes dar, sofern es sich nicht um Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren i. S. d. KAGB oder Altersvorsorgevermögenfonds im Sinne von § 53 InvStG handelt, d. h., dieses findet auf die Investmentgesellschaft keine Anwendung. Mithin gelten nach dem im Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin geltenden InvStG die allgemeinen Besteuerungsvorschriften für die Investmentgesellschaft sowie etwaige Objektgesellschaften.

Zudem sollte der Anleger bei Zeichnung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft beachten, dass ggf. infolge der jährlichen Einreichung der persönlichen Steuererklärungen weitere Kosten für Berater entstehen können.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung eine andere Auffassung vertritt oder sich das Gesetz im Laufe der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft ändert und sich daraus negative Auswirkungen für die Besteuerung auf Ebene der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaften bzw. des Anlegers ergeben. Die Realisierung einzelner oder mehrerer Steuerrisiken kann zu geringeren Rückflüssen beim Anleger bis hin zu einem Totalverlust führen. Auch eine Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers kann nicht ausgeschlossen werden.

(6) Risiken aus Liquiditätsanlagen und Derivaten

Allgemeine Risiken aus der Anlage vorhandener Liquidität

Die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaften können vorhandene Liquidität ganz oder teilweise für Zwecke des Liquiditätsmanagements kurzfristig am Geldmarkt oder als Bankguthaben anlegen. Bei einer Investition in Liquiditätsanlagen besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften im Vergleich zu einer Anlage in Immobilien nur geringere Rückflüsse erzielen. Auch besteht bei der Anlage

in nicht festverzinslichen Liquiditätsanlagen das Risiko, dass überhaupt keine Rückflüsse oder sogar Verluste erzielt werden. Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass Banken oder Finanzdienstleistungsunternehmen, bei denen Liquiditätsanlagen getätigt werden, zahlungsunfähig werden und damit die gesamten bei der entsprechenden Bank oder dem entsprechenden Finanzdienstleistungsunternehmen investierten Liquiditätsanlagen verloren gehen. Geringere Rückflüsse aus den Liquiditätsanlagen oder deren vollständiger Verlust würden sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken.

Weiterhin liegt zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin ein Niedrigzinsumfeld vor, das sogar zu einer negativen Verzinsung bestimmter Liquiditätsanlagen führen kann. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft aus der Anlage liquider Mittel Zinsverluste erleidet, was sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Kapitalanlage auswirken kann.

Kapitalmarktrisiko

Die liquiden Mittel der Investment- oder Objektgesellschaften werden als Bankguthaben angelegt. Zudem können die liquiden Mittel in Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente angelegt werden oder Derivat-Geschäfte zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

Die Kurs- oder Marktwertentwicklung von Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten und der ggf. zur Absicherung gegen Wertverluste erworbenen Derivate hängt insbesondere von der Entwicklung der Finanz- und/oder Kapitalmärkte ab, die wiederum von der allgemeinen Wirtschafts- und Finanzlage sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird (vgl. hierzu auch Unterabschnitte „Risiken aufgrund von Epidemien und Pandemien sowie militärischen Konflikten“ sowie „Inflationsrisiko“). Auf die Kursentwicklungen können auch irrationale Faktoren wie Stimmungen und Meinungen einwirken.

Die Realisierung einzelner oder mehrerer der vorgenannten Risiken kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken.

Risiken aus Derivaten

Die Investment- sowie die Objektgesellschaften dürfen Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, zur Absicherung der von ihnen gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen, beispielsweise um sich gegen das Risiko steigender Kreditzinsen abzusichern. Solche Sicherungsgeschäfte unterliegen dem Bonitäts- und Vertragserfüllungsrisiko des jeweiligen Vertragspartners (vgl. hierzu auch Unterabschnitte „Vertragspartner- und Vertragsabschlussrisiko“ sowie „Anlage-, Zahlungsunfähigkeits- und Liquiditätsrisiken“). Derivate unterliegen darüber hinaus einem Marktrisiko. Es besteht das Risiko, dass Änderungen ihres Wertes zu Verlusten führen

(vgl. hierzu auch Unterabschnitt „Kapitalmarktrisiko sowie Risiko negativer Zinsen auf Bankguthaben“). Zudem können die Investment- bzw. Objektgesellschaften für Derivatgeschäfte Sicherheiten erhalten. Derivate können im Wert steigen und die Sicherheiten könnten nicht mehr ausreichen, um die Ansprüche in voller Höhe abzudecken.

Die Realisierung einzelner oder mehrerer der vorgenannten Risiken kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken.

(7) Unmöglichkeit der Vorhersage zukünftiger Resultate/Prognoserisiken

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass erwartete Entwicklungen und getroffene Annahmen hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung der Investmentgesellschaft fehlerhaft oder nicht vollständig sind bzw. dass die Erwartungen und Annahmen in Zukunft nicht oder nicht in der angenommenen Art oder im angenommenen Umfang tatsächlich eintreffen werden. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer ab. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot um einen Blind Pool handelt und die Vermögensgegenstände, in die investiert wird, bisher unbekannt sind.

Es besteht das Risiko, dass die entnehmfähige Liquidität der Investmentgesellschaft nicht ausreicht, um die beabsichtigten Ausschüttungen an die Anleger vorzunehmen. Dies gilt insbesondere, sofern die Objektgesellschaften – aus welchen Gründen auch immer – keine Zahlungen an die Investmentgesellschaft leisten können. Während der anfänglich stattfindenden Investitionsphase wird die Ertragslage der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften insbesondere durch die einmaligen anfänglichen Kosten und die laufenden Kosten belastet.

Sofern die tatsächliche wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften hinter der beabsichtigten Entwicklung zurückbleibt, kann dies zu geringeren als den beabsichtigten Ausschüttungen führen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften zur Erfüllung von Verbindlichkeiten ihre Liquiditätsreserve teilweise oder vollständig auflösen müssen oder die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaften zusätzliche Fremdmittel aufnehmen müssen, was sich jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

(8) Rechtliche Risiken

Vertragspartner- und Vertragsabschlussrisiko

Es besteht das Risiko, dass sich nicht sämtliche Vertragspartner der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften immer vertragsgemäß verhalten und berechnete Ansprüche der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften jederzeit vollumfänglich und zeitgerecht erfüllen. Die Investmentgesellschaft trägt insoweit mittelbar das Bonitäts- und Zahlungsfähigkeitsrisiko der Vertragspartner, insbesondere das von Mietern der Objektgesellschaften sowie das der jeweiligen Verkäufer der noch zu erwerbenden Vermögensgegenstände. Bonitätsangaben/Finanzkennzahlen zu Mietern von Immobilien basieren grundsätzlich auf Angaben Dritter. Es besteht das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften bestehenden finanziellen Verpflichtungen nicht in vollem Umfang oder überhaupt nicht nachkommen. Zudem kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass vertraglich vereinbarte Regelungen von verschiedenen Vertragsparteien unterschiedlich ausgelegt werden. Daher besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften unter Umständen erst nach Durchführung eines langwierigen und kostenintensiven gerichtlichen Verfahrens berechnete Ansprüche gegenüber ihren Vertragspartnern durchsetzen können oder eine solche Durchsetzung insgesamt scheitert. Dies gilt insbesondere, wenn die Haftung von Vertragspartnern beschränkt ist. Aber auch nach einer obsiegenden rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichts ist nicht sichergestellt, dass die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften stets ihre Ansprüche gegenüber der unterlegenen Partei in vollem Umfang durchsetzen können, da diese möglicherweise zahlungsunfähig oder auf sonstige Weise vermögenslos geworden ist, was sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

Es besteht das Risiko, dass sich Gesetze oder die Verwaltungspraxis während der Laufzeit der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften (z. B. auch vor dem Hintergrund einer Epidemie oder Pandemie, vgl. hierzu auch Unterabschnitt „Risiken aufgrund von Epidemien und Pandemien sowie militärischen Konflikten“) ändern, was zu einer zumindest mittelbaren Belastung der Investmentgesellschaft mit zusätzlichen Kosten und Aufwendungen für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben und/oder die Einschaltung von rechtlichen und/oder steuerlichen Beratern führen kann. Dies kann sich mittelbar negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

Rechtsänderungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass sich Gesetze oder die Verwaltungspraxis während der Laufzeit der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften (z. B. auch vor dem Hintergrund einer Epidemie oder Pandemie, vgl. hierzu auch Unterabschnitt „Risiken aufgrund von Epidemien und Pandemien sowie militärischen Konflikten“) ändern, was zu einer zumindest mittelbaren Belastung der Investmentgesellschaft mit zusätzlichen Kosten und Aufwendungen für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben und/oder die Einschaltung von rechtlichen und/oder steuerlichen Beratern führen kann. Dies kann sich mittelbar negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rechtsprechung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften ändert oder dass die im Rahmen eines konkreten Rechtsstreits angerufenen Gerichte von einer herrschenden Rechtsprechung abweichen. Somit besteht künftig das Risiko, dass einzelne oder mehrere vertraglich zwischen der Investmentgesellschaft und/oder den Objektgesellschaften und ihren jeweiligen Vertragspartnern vereinbarte Regelungen von Gerichten als nicht oder nicht in vollem Umfang wirksam angesehen werden.

Zudem besteht das Risiko, dass sich die Anforderungen an die Investmentgesellschaft gemäß der Offenlegungsverordnung verändern und die Investmentgesellschaft entweder nicht mehr als Finanzprodukt, mit dem unter anderem ökologische Merk-

male im Sinne von Artikel 8 der Offenlegungsverordnung beworben werden können, qualifiziert oder die Investmentgesellschaft weitere Kosten und Aufwendungen für die Beachtung der Verpflichtungen aus der Offenlegungsverordnung aufzubringen hat.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaften infolge von Rechtsänderungen ihre Liquiditätsreserve teilweise oder vollständig auflösen, teilweise oder vollständig auf Ausschüttungen verzichten oder zusätzliche Fremdmittel aufnehmen müssen. Dies kann sich jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

Risiko hinsichtlich des Eigentumserwerbs an den Immobilien

Es besteht das Risiko, dass das Eigentum an künftig zu erwerbenden Vermögensgegenständen nicht wirksam oder endgültig erworben wird. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der von der Investmentgesellschaft und/oder den Objektgesellschaften aufgewandten Investitions- und Nebenkosten führen, da bei einer Rückabwicklung eine vollständige Kompensation dieser Kosten nicht vorgesehen ist. Dies kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

Öffentlich-rechtliche Risiken hinsichtlich der Immobilien

Für die Errichtung, den Umbau und die Nutzung von Immobilien bedarf es gewisser öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, darunter beispielsweise einer Baugenehmigung. Zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin steht noch nicht fest, in welche konkreten Vermögensgegenstände investiert werden wird. Es kann daher auch keine Aussage darüber getroffen werden, ob die zukünftig mittelbar über Objektgesellschaften zu erwerbenden Immobilien über alle erforderlichen Genehmigungen verfügen.

Grundsätzlich besteht beim Erwerb noch zu errichtender Immobilien das Risiko, dass entsprechend notwendige Genehmigungen nicht erteilt werden. Doch auch bei in der Errichtung befindlichen oder bei bereits errichteten Immobilien kann es sein, dass bereits erteilte Genehmigungen mit Erfolg angefochten oder seitens der Behörde zurückgenommen wurden bzw. werden.

Auch während der Nutzung von Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Behörde weitere Genehmigungen verlangt oder Auflagen zu bereits erteilten Genehmigungen erlässt.

All dies kann zu Einschränkungen oder Einstellungen der Vermietung von Immobilien und somit zu verringerten Einnahmen der Investmentgesellschaft führen.

Risiken aus Schlichtungs- und Beschwerdeverfahren

Für bestimmte Streitigkeiten stehen Anlegern außergerichtliche Schlichtungs- bzw. Beschwerdeverfahren zur Verfügung. Es

könnte beispielsweise eine hohe Anzahl von Schlichtungsverfahren Kapazitäten bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft binden, die dann für die Verwaltung der Investmentgesellschaft fehlen könnten. Ferner können beispielsweise Schlichtungsprüche das Ergebnis der Investmentgesellschaft negativ beeinträchtigen. Die Verwirklichung dieser Risiken kann sich negativ auf das Ergebnis der Investmentgesellschaft auswirken.

Risiko unzureichenden Versicherungsschutzes

Es besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaften die jeweiligen noch zu erwerbenden Immobilien nicht in vollem Umfang gegen sämtliche Schäden versichert haben oder versichern können. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter ihren ggf. bestehenden Verpflichtungen zum Abschluss von Versicherungen nur teilweise oder überhaupt nicht nachkommen. Daher besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaften bei Schäden, die von Mietern verursacht werden, keine Versicherung in Anspruch nehmen können, sondern auf den jeweiligen Mieter zurückgreifen müssen. Entsprechendes gilt bei von Dritten verursachten Schäden. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Versicherung im Versicherungsfall einen entstandenen Schaden nicht oder nicht in voller Höhe erstattet. Nicht versicherbare oder nur teilweise versicherte Risiken sowie Schäden, die nicht vollständig durch die Versicherungssumme gedeckt werden, haben die Objektgesellschaften grundsätzlich selbst zu tragen, soweit sie nicht mietvertraglich von dem jeweiligen Mieter zu tragen sind. Sofern im Falle einer nicht von dem jeweiligen Mieter zu vertretenden teilweisen oder vollständigen Zerstörung der Immobilien deren Nutzbarkeit eingeschränkt oder unmöglich ist, ist der jeweilige Mieter grundsätzlich zur Kürzung oder vollständigen Aussetzung der Mietzahlungen und ggf. auch der Nebenkosten berechtigt. Besteht in diesem Fall keine Einstandspflicht einer Versicherung, kann dies dazu führen, dass die Objektgesellschaften die Beseitigung von entstandenen Schäden teilweise oder vollständig aus ihrer Liquiditätsreserve, durch teilweisen oder vollständigen Ausschüttungsverzicht oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren müssen, was sich jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

Risiken im Zusammenhang mit Aussagen und Angaben Dritter

Soweit Angaben oder Aussagen zu noch zu erwerbenden Vermögensgegenständen aus fremden Quellen stammen, hat die Verwaltungsgesellschaft diese auf Plausibilität zu prüfen. Insofern ist zum einen zu berücksichtigen, dass es sich dabei um sehr persönliche Einschätzungen und Wertungen handeln kann. Zum anderen kann nicht ausgeschlossen werden, dass solche Aussagen und Angaben entweder inhaltlich nicht richtig sind, etwa weil sie von falschen Grundannahmen ausgehen, objektiv falsche Schlüsse ziehen oder falsch wiedergegeben werden. Dies kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

Risiken im Zusammenhang mit außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen

Bei einem Vertrieb der Beteiligung im Fernabsatz (§§ 312 b ff. BGB) kann nicht ausgeschlossen werden, dass daraus folgende Rechte und Ansprüche der betroffenen Anleger für die Investmentgesellschaft Liquiditätsabflüsse oder die Notwendigkeit der Aufnahme von weiterem Fremdkapital mit sich bringen könnten, wodurch die Ausschüttungsfähigkeit der Investmentgesellschaft beeinträchtigt werden könnte. Entsprechende Risiken können sich bei Haustürgeschäften ergeben. Dies kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

Rückabwicklungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass der Anleger bei einer etwaigen Rückabwicklung der Investmentgesellschaft sein eingesetztes Kapital nicht vollständig zurückerstattet erhält. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft bereits vor dem Rückabwicklungszeitpunkt angefallene Kosten und sonstige Aufwendungen nicht oder nur in geringem Umfang zurückerstattet erhält, sodass das Vermögen der Investmentgesellschaft möglicherweise nicht zur vollständigen Rückerstattung des vom Anleger geleisteten Kapitals ausreicht. Dies gilt insbesondere für an Dritte geleistete Gebühren und Provisionen sowie für den vom Anleger geleisteten Ausgabeaufschlag. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass von Dritten bereits erhaltene Gebühren und Provisionen nicht zurückerstattet werden. Es besteht daher das Risiko, dass der Anleger im Falle einer Rückabwicklung einen Teil oder sein gesamtes eingesetztes Kapital verliert.

Das Risiko der Rückabwicklung könnte sich u. a. dann verwirklichen, wenn die von der Wealthcap Investment Services GmbH abgegebene Platzierungs- und Einzahlungsgarantie nicht vollständig erfüllt wird oder auf Ebene der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaften die Investitionen unter dem KAGB unzulässig werden.

Haftungsrisiken

Anleger, die als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligt sind, haften nicht unmittelbar gegenüber Gläubigern der Investmentgesellschaft. Allerdings muss der Treugeber die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin von einer Haftung aus der Beteiligung, die sie für den Treugeber hält, freistellen. Wirtschaftlich betrachtet ist daher der Treugeber dem Direktkommanditisten bezüglich der nachstehend dargestellten Haftung gleichgestellt.

Anleger, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft als Treugeber in eine Beteiligung als Direktkommanditisten umwandeln, haften, solange der betreffende Anleger seine Pflichteinlage nicht zumindest in Höhe der eingetragenen Haftsumme eingezahlt hat, gegenüber Gläubigern der Investmentgesellschaft beschränkt auf die Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Auch wenn der Anleger seine Pflichteinlage

in Höhe der Haftsumme eingezahlt hat, lebt diese Haftung wieder auf, sofern und soweit dieser Anleger Beträge entnimmt oder erhält, die sein Kapitalkonto unter den Betrag seiner Haftsumme sinken lassen (§ 172 Abs. 4 HGB). Insbesondere können die Ausschüttungen liquider Mittel, die keinem Gewinn der Investmentgesellschaft entsprechen, zu einem Wiederaufleben der auf die Haftsummen beschränkten Haftung des Direktkommanditisten führen (§ 172 Abs. 4 HGB). Bei Auszahlungen (Entnahmen) der Hafteinlage, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, muss der Anleger über die Möglichkeit einer Rückzahlungsverpflichtung vor der betreffenden Auszahlung (Entnahme) informiert werden (vgl. § 152 Abs. 2 KAGB).

Eine weitergehende Haftung analog §§ 30 f. GmbHG bis zur Höhe aller empfangenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Hafteinlage kommt in Betracht, wenn durch die Auszahlung der Investmentgesellschaft – und unter Berücksichtigung der Komplementärhaftung der persönlich haftenden Gesellschafterin – das Vermögen der Komplementärin unter den Nennbetrag des Stammkapitals sinkt oder eine bei dieser schon bestehende Unterbilanz verstärkt wird.

Eine Nachhaftung des Anlegers im Falle seines Ausscheidens während der Laufzeit der Investmentgesellschaft für bis dahin begründete Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft ist gemäß § 152 Abs. 6 KAGB ausgeschlossen.

Sofern sich das oben beschriebene Haftungsrisiko auf Ebene der Investmentgesellschaft realisiert, kann sich dies negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

(9) Risiken durch Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit sowie aufgrund des Vorkaufsrechts

Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist als langfristiges Engagement zu betrachten. So ist eine ordentliche Kündigung nicht möglich und die Rückgabe von Anteilen an der Investmentgesellschaft durch den Anleger ausgeschlossen.

Die Übertragung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft bedarf der Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft und ist zudem jeweils nur zum 01.01. eines Jahres möglich (vgl. hierzu § 17 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft). Zudem übernehmen weder die Investmentgesellschaft noch die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin eine Gewähr für die Veräußerbarkeit des Anteils an der Investmentgesellschaft. Auch eine Vermittlung von Kommanditbeteiligungen bzw. Treugeberbeteiligungen an Dritte ist von der Verwaltungsgesellschaft/Investmentgesellschaft nicht vorgesehen. Zudem werden die Beteiligungen weder an einer Börse noch an einem vergleichbaren Markt gehandelt.

Aufgrund dessen, dass die Investmentgesellschaft ggf. von dem Grundsatz der Risikomischung i.S.d. § 262 Abs. 1 KAGB abweicht, darf die Beteiligung des Anlegers an der Investment-

gesellschaft gemäß § 262 Abs. 2 KAGB nur von solchen Anlegern erworben werden, die sich verpflichten, mindestens 20.000 EUR zu investieren, und die die in § 262 Abs. 2 Nr. 2 b) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllen. Eine Kommandit- oder Treugeberbeteiligung, die bezogen auf das Kapitalkonto I 20.000 EUR unterschreiten soll, ist nur dann zulässig, wenn und sobald die Investmentgesellschaft die Voraussetzungen der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB einhält. Sollten diese Voraussetzungen dauerhaft oder zeitweilig nicht auf einen Zweiterwerber zutreffen, ist die Verwaltungsgesellschaft gemäß § 20 (1) e) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft berechtigt, diesen Zweiterwerber aus der Investmentgesellschaft auszuschließen, bzw. ist die Übertragung unzulässig (vgl. § 17 (2) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft). Da dies den potenziellen Erwerberkreis möglicherweise weiter einschränkt, besteht das Risiko, dass auch insofern die Handelbarkeit der Beteiligung beschränkt ist. Das Vorstehende gilt entsprechend im Falle des Todes eines Anlegers für dessen Erben oder Vermächtnisnehmer (vgl. hierzu § 18 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft).

Aufgrund der vorgenannten Faktoren müssen die Anleger von einer langfristigen Kapitalbindung ausgehen. Eine Veräußerung ihrer Beteiligung vor Ablauf der Laufzeit der Investmentgesellschaft ist trotz Verkaufsinteresse eines Anlegers möglicherweise gar nicht oder nur mit erheblichen Preisabschlägen möglich.

Ferner besteht im Falle der Übertragung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft nach § 17 (11) des Gesellschaftsvertrages ein Vorkaufsrecht zugunsten einer Gesellschaft, (i) an der die Wealth Management Capital Holding GmbH unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich beteiligt ist und (ii) die von der Komplementärin benannt wurde (nachfolgend „Vorkaufsberechtigte“ genannt). Dies führt ebenfalls zu einer beschränkten Handelbarkeit der Anteile an der Investmentgesellschaft. Zudem kommt durch die wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts (ebenfalls) zwischen den Parteien des Vorkaufs ein selbstständiges Kaufvertragsverhältnis zustande. Der übertragungswillige Gesellschafter hat somit zwei Kaufverträge geschlossen – mit der Vorkaufsberechtigten und dem Dritten. Der übertragungswillige Gesellschafter ist somit aus zwei Kaufverträgen verpflichtet. Es besteht das Risiko, dass der veräußerungswillige Gesellschafter gegenüber demjenigen Gläubiger, dessen Anspruch auf Übertragung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft nicht erfüllt wird, Schadensersatzansprüchen ausgesetzt ist, sofern in dem Kaufvertrag mit dem Dritten z.B. kein Rücktrittsrecht im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts enthalten ist.

(10) Risiken aus der Beauftragung einer Verwahrstelle

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwahrstelle nach ihrer Beauftragung ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss. Dies hätte zur Folge, dass die Verwaltungsgesellschaft eine neue geeignete Verwahrstelle finden und beauftragen muss, was weitere Kosten verursachen könnte. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, besteht das

Risiko, dass die Investmentgesellschaft abgewickelt werden muss. Zudem bringt es die Beauftragung einer Verwahrstelle mit sich, dass die Mitarbeiter des betreffenden Unternehmens Zugriff auf die von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände haben. Der Anleger ist daher auch mittelbar möglichen operativen Fehlern bzw. Fehlverhalten von Mitarbeitern der Verwahrstelle ausgesetzt. Auch besteht das Risiko, dass in diesem Fall kein vollumfänglicher Schadensersatz erlangt werden kann.

c) Anlegergefährdende Risiken

(1) Risiken durch Ausscheiden bzw. Beendigung der Tätigkeiten der Verwaltungsgesellschaft

Scheidet die Verwaltungsgesellschaft aus der Investmentgesellschaft aus oder kündigt sie ihre Funktion als Verwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft, so wird die Komplementärin eine andere Verwaltungsgesellschaft bestimmen, die – vorbehaltlich einer Genehmigung durch die BaFin – die Rechte und Pflichten der Verwaltungsgesellschaft übernimmt.

Kündigt die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin die Treuhandverträge und legt sie damit ihre Funktion als Treuhandkommanditistin nieder, so bestimmt die Komplementärin die neue Treuhandkommanditistin, die in die Treuhandverträge mit den Treugebern eintritt und diese Verträge fortführt.

Damit haben die Anleger keinen Einfluss auf die Neubestellung einer neuen Verwaltungsgesellschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft i.S.d. KAGB und/oder einer neuen Treuhandkommanditistin.

Sofern keine neue Verwaltungsgesellschaft bestellt werden kann oder bestellt wird, kann dies zu einer Abwicklung der Investmentgesellschaft führen, was wiederum zu einem Teil- oder Totalverlust der Einlage des Anlegers führen kann. Sofern keine neue Treuhandkommanditistin bestellt wird oder werden kann, sind alle Treugeber verpflichtet, ihre bisher von der Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin gehaltenen Anteile an der Investmentgesellschaft als Direktkommanditisten zu übernehmen.

Durch die vorstehenden Risiken könnten Kosten für die Investmentgesellschaft entstehen, die die Rendite für die Anleger mindern, sowie ggf. Kosten anfallen, die durch den Anleger zu tragen sind (z. B. im Zusammenhang mit der Eintragung im Handelsregister).

(2) Risiken aus Zahlungsausfall eines oder mehrerer Anleger

Leistet ein Anleger seinen Zeichnungsbetrag ganz oder teilweise nicht, besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft ihrerseits eingegangenen Zahlungsverpflichtungen nicht rechtzeitig oder gar nicht nachkommen kann. Dies kann möglicherweise dazu führen, dass die Investmentgesellschaft Verzugszinsen zu

zahlen hat oder sogar ganz auf alle oder einige Investitionen verzichten muss bzw. unter Umständen eine Zwischenfinanzierung in Anspruch nehmen muss, um ihrerseits die Verpflichtungen erfüllen zu können. Anleger, die ihren Zahlungsverpflichtungen ganz oder teilweise nicht rechtzeitig nachkommen, können von der Investmentgesellschaft zur Zahlung von Verzugszinsen verpflichtet bzw. in letzter Konsequenz aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden.

(3) Risiken des Ausschlusses aus der Investmentgesellschaft und Reduzierung der Beteiligung

Unter bestimmten im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft festgelegten Umständen kann ein Anleger aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden. Die im Falle seines Ausschlusses gemäß §23 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft zu zahlende Abfindung kann unter dem realen Wert seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft liegen, sodass der Anleger insoweit einen wirtschaftlichen Nachteil erleiden kann. Ferner nimmt ein Anleger ab seinem Ausschluss nicht mehr an dem weiteren wirtschaftlichen Ergebnis der Investmentgesellschaft teil.

Sofern der Anleger seinen Zeichnungsbetrag noch nicht oder nicht vollständig geleistet hat, kann er nach dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sogar ohne Abfindung oder nur mit einer geringeren Abfindung ausgeschlossen werden. Verstößt die Zahlung einer Abfindung gegen ein gesetzliches oder behördliches Verbot (einschließlich des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten, nachfolgend „GwG“ genannt, und anwendbaren Embargo- und Sanktionsbestimmungen), kann die Abfindung nicht ausgezahlt werden. Sowohl bei einem Ausschluss aus der Investmentgesellschaft als auch bei einer Herabsetzung der Pflichteinlage erhält ein Direktkommanditist bereits entstandene Notar- und Gerichtskosten nicht zurückerstattet, was sich negativ auf seine erzielbaren Rückflüsse auswirken kann. Sofern das für Investitionen verfügbare Kommanditkapital von der Investmentgesellschaft nicht vollständig in den mittelbaren Erwerb von Immobilien investiert werden kann, ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, diejenigen Anleger, deren Beitrittserklärungen zuletzt angenommen wurden, wieder aus der Investmentgesellschaft auszuschließen bzw. ihre Einlagen so weit herabzusetzen, dass das Kommanditkapital auf die erforderliche Höhe reduziert wird. Dies gilt im Falle von Überzeichnungen entsprechend. Insoweit besteht das Risiko, dass der Anleger seine Einlage nur unverzinst zurückerhält. Darüber hinaus nehmen die betroffenen Anleger für den Anteil der Herabsetzung am Ergebnis der Investmentgesellschaft nicht teil. Zudem haben Direktkommanditisten als Folge des vorstehend genannten Ausschlusses aus der Investmentgesellschaft oder der Herabsetzung ihrer Pflichteinlage ggf. ihre im Handelsregister eingetragene Haftsumme auf eigene Kosten herabzusetzen. In einem solchen Fall würde der Anleger keine Rückflüsse erzielen und hätte die durch seinen Ausschluss aus der Investmentgesellschaft oder die Herabsetzung seiner Einlage entstehenden Kosten selbst zu tragen.

Wird die Beitrittserklärung des Anlegers nicht angenommen oder werden Anleger während der Beteiligungsphase aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen, weil die Komplementärin oder die Verwaltungsgesellschaft ihre aus dem GwG resultierenden Pflichten mangels der erforderlichen Mitwirkung des Anlegers nicht erfüllen können, erhält der betreffende Anleger keine Abfindung, sondern lediglich seine Einzahlungen abzgl. eventuell geleisteter Ausschüttungen zurück, soweit solche Einzahlungen von dem betroffenen Anleger schon geleistet worden waren und der Rückzahlung keine gesetzlichen Verbote entgegenstehen. An der eventuell erzielten Wertsteigerung der Investmentgesellschaft nimmt der Anleger nicht teil. Einen Gewinn erzielt ein derart betroffener Anleger daher mit seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft nicht. Er muss vielmehr die aus seiner Beteiligungserklärung und der Nichtannahme seiner Beteiligungserklärung resultierenden Kosten tragen, z. B. Bank- und Bearbeitungsgebühren.

In allen vorgenannten Fällen kann es zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals kommen.

(4) Risiken aus Vertriebs- und Vergütungsvereinbarung

Es ist geplant, dass der Anleger mit dem jeweiligen Vertriebspartner eine Vertriebs- und Vergütungsvereinbarung hinsichtlich der Anteile an der Investmentgesellschaft abschließt, nach der der Anleger die Zahlung des Ausgabeaufschlages schuldet. Hieraus können zusätzliche Risiken entstehen. Auf teilweise oder vollständig verspätet geleistete Zahlungen des Ausgabeaufschlages kann der jeweilige Vertriebspartner ab dem Zeitpunkt des Verzugsseintritts einen Verzugszins i. H. v. 5 Prozentpunkten p. a. über dem Basiszinssatz (gemäß §247 BGB) erheben. Darüber hinaus ist der jeweilige Vertriebspartner berechtigt, weitergehende Verzugschäden geltend zu machen.

(5) Risiken aus Fremdfinanzierung auf Ebene des Anlegers

Sollte ein Anleger entgegen der ausdrücklichen Empfehlung der Verwaltungsgesellschaft seine Beteiligung nicht vollständig aus seinem für Investitionen zur Verfügung stehenden Eigenkapital finanzieren, sondern einen Teil oder seine gesamte Beteiligung fremdfinanzieren, besteht das Risiko, dass die aus der Beteiligung erzielten Ausschüttungen nicht ausreichen, um die für die Finanzierung der Beteiligung anfallenden Zins- und Tilgungsleistungen zu bedienen. Der eine Fremdfinanzierung aufnehmende Anleger hat seine gegenüber seiner finanzierenden Bank bestehenden Zins- und Tilgungsleistungen auch im Falle einer Zahlungsunfähigkeit der Investmentgesellschaft unabhängig vom Erhalt von Ausschüttungen aus der Investmentgesellschaft zu leisten. Die Aufnahme einer Fremdfinanzierung durch den Anleger kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen. Darüber hinaus kann der Anleger dadurch sein sonstiges Vermögen gefährden, was bis zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen kann.

d) Sonstige Risiken

(1) Risiken aus der Regulierung

Die Verwaltungsgesellschaft unterliegt der durch die AIFM-Richtlinie vorgegebenen Regulierung, die in Deutschland insbesondere durch das KAGB mit Wirkung vom 22.07.2013, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des BGB und des EGBGB in Umsetzung der RL (EU) 2019/2161 und zur Aufhebung der VO zur Übertragung der Zuständigkeit für die Durchführung der VO (EG) Nr. 2006/2004 auf das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie durch das Vierte Gesetz zur Umsetzung steuerlicher Hilfsmaßnahmen zur Bewältigung der Corona-Krise (Viertes Corona-Steuerhilfegesetz) umgesetzt wurde. Die Regulierung enthält Vorgaben u.a. in Bezug auf Eigenmittel, Verhaltensregeln, Liquiditätsmanagement, Organisation und Transparenz der Verwaltungsgesellschaft und der durch sie geschuldeten Geschäftsführung in der Investmentgesellschaft. Insbesondere weil diese Regulierung geschlossener Fonds bzw. ihrer Geschäftsführung in der Bundesrepublik Deutschland erstmals erfolgt und zudem noch Änderungen nach sich ziehen kann, können in verschiedenen Bereichen der Umsetzung der Regulierung Unklarheiten bestehen. Auch können sich Ansichten der Verwaltung zur Umsetzung der Anforderungen dieser Regulierung wieder ändern. Folglich kann diese Regulierung höhere Kosten bei ihrer Umsetzung nach sich ziehen als bisher erwartet. Dies würde die Rendite der Investmentgesellschaft negativ beeinflussen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die geplante Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft weiter eingeschränkt wird als erwartet oder gar vollständig verboten wird. Es ist zudem davon auszugehen, dass diese Regulierung ebenfalls die Objektgesellschaften treffen wird. Auch hier ist nicht ausgeschlossen, dass die Objektgesellschaften aufgrund erhöhter Kosten eine geringere Rendite erwirtschaften oder schlimmstenfalls liquidiert werden müssen.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwaltungsgesellschaft ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss (z. B. aufgrund von Entzug der Erlaubnis). Dies hätte zur Folge, dass eine neue geeignete Verwaltungsgesellschaft mit Genehmigung der BaFin bestimmt werden muss, was weitere Kosten verursachen dürfte. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft abgewickelt werden muss.

(2) Risiken hinsichtlich Stimmrechtsbeschränkungen/Minderheitenrechten/Majorisierung/Offenlegung von Informationen

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft bedürfen Beschlüsse grundsätzlich einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Lediglich Beschlüsse über eine Änderung des Gesellschaftsvertrages, die vorzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft sowie den Ausschluss eines Gesellschafters gemäß § 20 (4) des Gesellschaftsvertrages bedürfen der Zustimmung von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen, wobei die Beschlüsse über die Änderung des Gesellschaftsver-

trages, die vorzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft und den Ausschluss eines Gesellschafters gemäß § 20 (4) des Gesellschaftsvertrages darüber hinaus der Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft bedürfen. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf darüber hinaus der Zustimmung der Anleger nach Maßgabe des § 267 KAGB.

Die Anleger und die Verwaltungsgesellschaft haben bei Beschlüssen je volle 1.000 EUR ihrer auf Kapitalkonto I verbuchten Einlage eine Stimme. Maßgeblich für das eigene Stimmrecht der Verwaltungsgesellschaft ist ausschließlich ihre auf eigene Rechnung gehaltene Einlage. Allerdings kann kein Anleger – unabhängig von der Höhe seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft – Stimmrechte i.H.v. mehr als 5% aller Stimmen ausüben, wobei zum Zwecke der Berechnung der 5%-Grenze sämtliche unmittelbaren und mittelbaren wirtschaftlichen und rechtlichen Beteiligungen einer natürlichen Person und/oder von verbundenen Unternehmen i.S.d. § 15 AktG zusammengerechnet werden.

Aufgrund der vorgenannten Mehrheitserfordernisse und der vorgenannten Stimmrechtsbeschränkung auf 5% aller Stimmen besteht die Gefahr, dass ein Anleger aufgrund der vorgenannten Mehrheitserfordernisse seine Interessen in der Investmentgesellschaft nicht durchsetzen kann.

Bei der Zeichnung einer sehr hohen Beteiligung durch einen einzelnen Anleger besteht das Risiko, dass dieser eine Stimmenmehrheit in der Investmentgesellschaft erlangt und trotz der Regelung zur Begrenzung der Stimmrechte auf 5% aller Stimmen (vgl. § 9 (6) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) einen sehr großen Einfluss ausüben kann, der nicht mit den Interessen anderer Anleger übereinstimmen muss.

Im Übrigen sind für jeden Anleger die gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft gefassten Gesellschafterbeschlüsse bindend, sodass ein einzelner Anleger unter Umständen auch die Folgen eines Beschlusses zu tragen hat, dem er nicht zugestimmt hat und der nicht seinem Willen entspricht. Es besteht das Risiko, dass ein Anleger aufgrund der vorgenannten Mehrheitserfordernisse seine Interessen in der Investmentgesellschaft nicht durchsetzen kann.

Entsprechende Risiken bestehen für die Investmentgesellschaft auf Ebene der Objektgesellschaften, sofern sich Dritte an diesen beteiligen, was ohne die Zustimmung der Anleger möglich ist. Die Investmentgesellschaft könnte im Falle eines beherrschenden Einflusses dieser Dritten bei den Objektgesellschaften ihre Interessen auf Ebene der Objektgesellschaften ggf. nicht durchsetzen. Dies kann dazu führen, dass die Anleger der Investmentgesellschaft Folgen von Beschlüssen auf Ebene der Objekt-

gesellschaften zu tragen haben, die nicht ihrem Willen entsprechen, indem z.B. die Objektgesellschaften aufgrund der Ausübung von Stimmrechten des Dritten keine Ausschüttungen an die Investmentgesellschaft leisten, obwohl entsprechende Liquidität vorhanden wäre, oder die Objektgesellschaften die Immobilien nicht verkaufen, obwohl die Anleger der Investmentgesellschaft einen entsprechenden Verkauf wünschen. Umgekehrt ist es insoweit auch denkbar, dass die Objektgesellschaften von den Dritten dahingehend bestimmt werden, dass die Immobilien verkauft werden, obwohl die Anleger der Investmentgesellschaft mit einer solchen Veräußerung zum betreffenden Zeitpunkt nicht einverstanden sind. Es besteht daher das Risiko, dass ein Anleger auch insoweit seine Interessen in der Investmentgesellschaft nicht durchsetzen kann. Gemäß §11 (3) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft darf die Investmentgesellschaft Informationen gegenüber dem Anleger zurückhalten, wenn deren Offenlegung nach Auffassung der Investmentgesellschaft zu einer Beeinträchtigung der Interessen der Investmentgesellschaft führt. Daher besteht das Risiko, dass dem Anleger bestimmte Informationen in Bezug auf die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften vorenthalten werden. Dies kann dazu führen, dass der Anleger aufgrund verspäteter oder fehlender Informationen bestimmte Maßnahmen in Bezug auf seine Beteiligung, z.B. einen Verkauf seiner Beteiligung auf dem Zweitmarkt, nicht rechtzeitig oder nicht in der geeigneten Weise vornehmen kann und dadurch einen Schaden, bis hin zum Totalverlust der Einlage, erleidet.

(3) Risiken aus der Kündigung der Beteiligung durch die Anleger

Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen, eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund jedoch grundsätzlich möglich. Sofern eine Vielzahl von Anlegern oder einzelne Anleger mit sehr hohen Zeichnungsbeträgen ihre Beteiligung zum gleichen Zeitpunkt kündigen oder aus anderen Gründen aus der Investmentgesellschaft ausscheiden, besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften Vermögensgegenstände vorzeitig verwerten müssen, um die Abfindungsansprüche der kündigenden bzw. ausscheidenden Anleger befriedigen zu können. Dies kann das Vermögen der Investmentgesellschaft gefährden und die den verbleibenden Anlegern der Investmentgesellschaft zustehende Beteiligung am Vermögen der Investmentgesellschaft vermindern sowie sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

(4) Risiken aus der beschränkten Möglichkeit zur Einflussnahme auf die Geschäftsführung

Die Anleger sind nicht an der Geschäftsführung oder Verwaltung der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaften beteiligt. Daher besteht das Risiko, dass die Anleger auch dann die wirtschaftlichen Folgen einer Entscheidung der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften tragen müssen, wenn sie mit den entsprechenden Entscheidun-

gen nicht einverstanden sind und diese nicht ihrem Willen entsprechen. Ferner besteht durch die mittelbaren Beteiligungen an Objektgesellschaften nur eine begrenzte Einflussmöglichkeit des Anlegers auf die Verwaltung der Beteiligung der Investmentgesellschaft. Dies kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

Außerdem kann die Verwaltungsgesellschaft auch ohne Zustimmung der Anleger aus der Investmentgesellschaft ausscheiden bzw. den geschlossenen Bestellungsvertrag beenden und durch ein anderes Unternehmen ersetzt werden. Ferner besteht das Risiko, dass eine geschäftsführende Kommanditistin auf Ebene der Objektgesellschaften durch ein anderes Unternehmen ersetzt wird. In beiden Fällen besteht das Risiko, dass jeweils ein weniger qualifiziertes Unternehmen die entsprechende Aufgabe übernimmt. Dies kann dazu führen, dass Fehlentscheidungen getroffen werden, die sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen können.

(5) Risiken aus möglichen anderweitigen Aufgaben von Geschäftsführern oder Mitarbeitern der Verwaltungsgesellschaft sowie der geschäftsführenden Kommanditistin der Objektgesellschaften

Die Geschäftsführer und Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft werden aufgrund von gegenwärtigen oder zukünftigen sonstigen Verpflichtungen nur einen eingeschränkten Teil ihrer Arbeitszeit für die Geschäfte der Investmentgesellschaft aufbringen können. Dasselbe Risiko besteht auf Ebene der Objektgesellschaften. Damit besteht das Risiko, dass bestimmte Entscheidungen der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften spät, gar nicht oder falsch getroffen werden, was sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann. Insbesondere aufgrund der mittelbaren Beteiligungen der Investmentgesellschaft an Immobilien besteht das Risiko, dass Zahlungen an die jeweils vorgeschaltete Beteiligungsstufe aufgrund von Liquiditätsmangel, Missmanagement oder Zahlungsunfähigkeit des jeweiligen Schuldners nicht oder nicht in voller Höhe erfolgen bzw. weitergeleitet werden und damit letztlich nicht oder nicht in voller Höhe den Anlegern zufließen. Dies kann ebenfalls zu einer Minderung der vom Anleger erzielbaren Rückflüsse und bis hin zu einem Totalverlust führen.

(6) Risiken aus Management/Verwaltung

Ein Missbrauch der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen, Fehler bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführung oder der Mitarbeiter der Investmentgesellschaft, der Verwaltungsgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften sowie die Verfolgung von Eigeninteressen der Verwaltungsgesellschaft und geschäftsführender Kommanditistinnen der Objektgesellschaften einschließlich eines möglichen Interessenkonflikts durch bestehende kapitalmäßige und personelle Verflechtungen und die gleichzeitige Verwaltung gleichartiger, miteinander konkur-

rierender Investment-, Fonds- oder Objektgesellschaften können die Entwicklung der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften negativ beeinflussen oder sich zum Nachteil einzelner Anleger auswirken.

Bei Ausscheiden von Mitgliedern der Geschäftsführung, von Führungskräften und von Mitarbeitern in verantwortlichen Positionen auf Ebene der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften müssten geeignete Nachfolger gefunden werden. Dies kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen. Außerdem könnten geschäftspolitische Entscheidungen bei der Wealthcap Gruppe, die z.B. das Aufgabenfeld oder die unternehmerischen Freiheiten wie die Möglichkeit zur Einstellung ausreichend qualifizierter Mitarbeiter beeinflussen, gravierende Auswirkungen auf die Entwicklung der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften und damit im Ergebnis ebenfalls der Investmentgesellschaft haben. Hierdurch ausgelöste Schäden und Kostenerhöhungen müssten von der Investmentgesellschaft bzw. von den Objektgesellschaften durch teilweise oder vollständige Auflösung der jeweiligen Liquiditätsreserve und/oder teilweisen oder vollständigen Ausschüttungsverzicht und/oder Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel finanziert werden. Dies kann sich jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

(7) Politische Risiken und Risiken aufgrund von Epidemien und Pandemien sowie militärischen Konflikten

Auch können politische Risiken, militärische Konflikte sowie die Ausbreitung von Infektionskrankheiten nachhaltige Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Finanzsysteme und damit auf die Geschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft und der Investitionsobjekte sowie ihre Finanz- und Ertragslage haben.

Die Auswirkungen von derartigen Epidemien und Pandemien wie beispielsweise der Corona-Pandemie sowie negative diplomatische Entwicklungen, militärische Konflikte und die wachsenden geopolitischen Unsicherheiten in Europa beeinflussen mittlerweile nahezu alle Bereiche des öffentlichen und privaten Lebens sowie der Wirtschaft. Als Reaktion auf diese Ereignisse kommt es in vielen Ländern zu Kurzarbeit und vorübergehenden oder dauerhaften Entlassungen. Lieferketten werden unterbrochen, bestimmte Güter sind nicht verfügbar und viele Industriezweige werden nachteilig beeinflusst. Diese Auswirkungen können über einen längeren Zeitraum anhalten und auch zu einem erheblichen wirtschaftlichen Abschwung und einer weiterhin hohen oder steigenden Inflation (vgl. hierzu auch Unterabschnitt „Inflationsrisiko“) führen.

Die genannten Auswirkungen könnten darüber hinaus zu einem allgemeinen Rückgang der Weltwirtschaft führen und die Leistung einzelner Länder, Industrien oder Sektoren in erheblicher und unvorhergesehener Weise negativ beeinflussen. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Fundamentaldaten kann wiederum das Risiko des Ausfalls oder der Insolvenz bestimmter

Unternehmen erhöhen, Marktwerte negativ beeinflussen, die Marktvolatilität erhöhen, eine Ausweitung von Risikoprämien bewirken und die Liquidität verringern. All diese Risiken können sich erheblich nachteilig auf die Wertentwicklung und die Finanzlage der Investitionsobjekte, in die die Investmentgesellschaft investiert, sowie auf die Gesamtperformance der Investmentgesellschaft auswirken.

(8) Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken können aus Umwelt- und sozialen Einflüssen auf eine Objektgesellschaft bzw. Immobilie sowie aus der Unternehmensführung (Governance) einer Objektgesellschaft entstehen. Dabei kann ein Nachhaltigkeitsrisiko entweder ein eigenes Risiko darstellen oder auf andere Portfoliorisiken einwirken und wesentlich zum Gesamtrisiko beitragen, wie z.B. Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Kreditrisiken, operationelle Risiken oder Reputationsrisiken. Nachfolgend werden einige Nachhaltigkeitsrisiken erläutert. Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

- Nachhaltigkeitsrisiken umfassen insbesondere Umweltrisiken. Hierzu zählen zunächst sog. physische Risiken, wie z.B. Extremwetterereignisse und die aus ihnen resultierenden Schäden sowie langfristige Klimaveränderungen (Niederschlagshäufigkeit und -mengen, Anstieg der Durchschnittstemperaturen, Wetterunbeständigkeit, Meeresspiegelanstieg, Veränderung von Meeres- und Luftströmungen) und der daraus resultierende Anpassungs- und Investitionsbedarf. Hieraus können sich veränderte Anforderungen an die Immobilien der Objektgesellschaften bzw. ggf. der Investmentgesellschaft ergeben, was wiederum Anpassungs- und Investitionsbedarf auslösen kann. Ferner kann es zu vermehrten oder gravierenderen Schadensereignissen kommen. Zu berücksichtigen sind ferner auch die indirekten Folgen solcher physischen Risiken (wie z.B. der Zusammenbruch von Lieferketten, Migration und bewaffnete Konflikte), was auch Auswirkungen auf die Mieter haben kann. Zu den Umweltrisiken zählen im Übrigen die sog. Transitionsrisiken, d.h. Risiken in Zusammenhang mit dem Umstieg auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft, wie z.B. die Verteuerung fossiler Energieträger, Sanierungsbedarf an Gebäuden, Investitionen in neue Technologien, veränderte Präferenzen von Vertragspartnern sowie gesellschaftliche Erwartungen.
- Ferner gehören zu den Nachhaltigkeitsrisiken auch Risiken im sog. sozialen Bereich. Diese Risiken umfassen z.B. die Einhaltung anerkannter arbeitsrechtlicher Standards (keine Kinder- und Zwangsarbeit, keine Diskriminierung), Einhaltung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes, angemessene Entlohnung, faire Bedingungen am Arbeitsplatz, Diversität sowie Aus- und Weiterbildungschancen, Gewerkschafts- und Versammlungsfreiheit, Gewährleistung einer ausreichenden Produktsicherheit, einschließlich Gesundheitsschutz, gleiche Anforderungen an Unternehmen in der Lieferkette und inklusive Projekte bzw. Rücksichtnahme auf die Belange von Gemeinden und sozialen Minderheiten. Hieraus

können sich Anforderungen sowohl für die Investmentgesellschaft und ihre Dienstleister als auch für die jeweiligen Mieter ergeben, die entsprechenden Erfüllungsaufwand auslösen.

- Schließlich können Nachhaltigkeitsrisiken den Bereich Governance/Unternehmensführung betreffen, z. B. Steuerehrlichkeit, Maßnahmen zur Verhinderung von Korruption, Nachhaltigkeitsmanagement durch den Vorstand, Vorstandsvergütung in Abhängigkeit von Nachhaltigkeit, Ermöglichung von Whistleblowing, Gewährleistung von Arbeitnehmerrechten, Gewährleistung des Datenschutzes und Offenlegung von Informationen.

Nachhaltigkeitsrisiken können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft, der Objektgesellschaften, ihrer Dienstleister, der Immobilien und der Mieter auswirken. Sie können auch zu Reputationsschäden führen. Negative Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken können die Rendite der Investmentgesellschaft negativ beeinträchtigen und bis zum Totalverlust für den Anleger führen.

e) Keine weiteren Risiken

Nach Kenntnis der Verwaltungsgesellschaft existieren zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin keine weiteren wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken.

III. Kapitalverwaltungsgesellschaft

1. Grundlagen

Die Verwaltungsgesellschaft Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in 82031 Grünwald, Bavariafilmplatz 8 ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft. Die Verwaltungsgesellschaft hat ferner eine Zweigniederlassung in 80538 München, Am Tucherpark 16. Die Verwaltungsgesellschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht und wurde am 17.06.2013 gegründet.

Die Verwaltungsgesellschaft ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Wealth Management Capital Holding GmbH (vorstehend und nachfolgend „Wealthcap“ genannt), die ggf. als Fremdkapitalgeberin fungiert.

Die Angaben über die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital der Verwaltungsgesellschaft sind im Anhang des Verkaufsprospektes dargestellt.

Die Anforderungen des § 25 Abs. 6 KAGB erfüllt die Verwaltungsgesellschaft durch Bereitstellung von zusätzlichen Eigenmitteln.

Die Verwaltungsgesellschaft unterliegt im Hinblick sowohl auf ihre Verwaltungsfunktion als auch auf ihre Treuhandfunktion keinem Wettbewerbsverbot. Sie hat und wird diese Funktionen auch für andere Investmentvermögen übernehmen und sich dafür an diesen auch beteiligen. Die Namen solcher weiteren von der Verwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes verwalteten Investmentvermögen sind im Anhang des Verkaufsprospektes aufgelistet.

2. Verwaltungsfunktion

Die Verwaltungsgesellschaft wurde mit einem Bestellsvertrag zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft i. S. d. KAGB bestellt. Ihr obliegt die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die zur Verwaltung der Investmentgesellschaft gehören, insbesondere die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und administrative Tätigkeiten sowie weiteren Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft und der Verwaltung der Investmentgesellschaft.

Der Aufgabenbereich der Verwaltungsgesellschaft umfasst insbesondere folgende Aufgaben:

- Aufgaben der Konzeption der Investmentgesellschaft, d. h. Ausarbeiten des Verkaufsprospektes nach den aufsichtsrechtlichen Erfordernissen sowie dessen Vervielfältigung und die

Anfertigung und Vervielfältigung der Zeichnungsunterlagen einschließlich der wesentlichen Anlegerinformationen bzw. des Basisinformationsblatts und Übernahme von Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit der Prospekterstellung

- Portfolioverwaltung
- Risikomanagement
- Administration der Investmentgesellschaft
- Aufnahme von Anlegern
- Anlegerverwaltung
- weitere Aufgaben gemäß § 8 (4) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft

Die Verwaltungsgesellschaft nimmt sämtliche ihr aufgrund ihrer Position als Verwaltungsgesellschaft gesetzlich und vertraglich zukommenden Aufgaben nach eigenem Ermessen und unter Wahrung des Bestellsvertrages, der geltenden Gesetze, des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft wahr. Die Verwaltungsgesellschaft wurde bevollmächtigt, die Investmentgesellschaft in vollem Umfang im Außenverhältnis zu vertreten (Generalvollmacht). Die Verwaltungsgesellschaft ist hierbei einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Darüber hinaus ist sie berechtigt, Untervollmachten im notwendigen Umfang und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen.

Die Verwaltungsgesellschaft handelt bei der gesetzmäßigen Erfüllung nicht weisungsgebunden. Gesetzlich zulässige Weisungsrechte und Zustimmungsvorbehalte der Gesellschafterversammlung bleiben unberührt.

Für Verfügungen über die von der Investmentgesellschaft gehaltenen Gesellschaftsanteile an den in § 2 der Anlagebedingungen beschriebenen Objektgesellschaften, für Verfügungen über Vermögensgegenstände dieser Objektgesellschaften, soweit es sich nicht um Minderheitsbeteiligungen handelt, für Verfügungen über zu der Investmentgesellschaft gehörende Vermögensgegenstände i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB, für die Belastung von Vermögensgegenständen und die Abtretung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sowie für Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaften ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Verwahrstelle erforderlich.

Das Recht der Verwaltungsgesellschaft, die Mittel der Investmentgesellschaft zu verwalten, erlischt

- durch eine Kündigung des Bestellungsvertrages gemäß den Vorschriften des KAGB aus wichtigem Grund mit einer Frist von sechs Monaten (vgl. in diesem Kapitel den Abschnitt „Dauer und Beendigung der Bestellung und Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft“, Unterabschnitt „Kündigung des Bestellungsvertrages, automatische Beendigung, Übertragung des Verwaltungsrechts“),
- mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Verwaltungsgesellschaft oder mit der Rechtskraft des Gerichtsbeschlusses, durch den der Antrag auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen wird,
- durch die Kündigung des Bestellungsvertrages mit der Verwaltungsgesellschaft durch die Verwahrstelle aufgrund der Auflösung der Verwaltungsgesellschaft oder aufgrund des Erlasses eines allgemeinen Verfügungsverbot gegenüber der Verwaltungsgesellschaft.

Ferner wird die Verwaltungsgesellschaft als geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft und als Treuhandkommanditistin für die Anleger tätig (vgl. zu diesen Zusatzfunktionen Abschnitt „Zusatzfunktionen der Verwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft“).

Die Verwaltungsgesellschaft wird zudem einen Vertrag über die Eigenkapitalvermittlung mit der Investmentgesellschaft und der UniCredit Bank AG abschließen, der im Kapitel „Wesentliche Vertragsbeziehungen/Identitäten und Pflichten wesentlicher Dienstleister“ in dem Abschnitt „Wesentliche Vertragsbeziehungen und Dienstleister auf Ebene der Verwaltungs- und/oder Investmentgesellschaft“ dargestellt ist. Darüber hinaus werden die Verwaltungsgesellschaft und die Investmentgesellschaft voraussichtlich einen Vertrag über die Eigenkapitalvermittlung mit anderen Vertriebspartnern abschließen, der dem vorgenannten Eigenkapitalvermittlungsvertrag im Wesentlichen entspricht.

Die Beauftragung eines oder mehrerer Primebroker ist zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin nicht geplant.

3. Haftung

Die Verwaltungsgesellschaft handelt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und haftet gemäß den gesetzlichen Regelungen.

4. Zusatzfunktionen der Verwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft

a) Treuhandfunktion

aa) Aufgaben und Rechtsgrundlagen

Neben den Funktionen als Kapitalverwaltungsgesellschaft und geschäftsführende Kommanditistin nimmt die Verwaltungsgesellschaft in der Investmentgesellschaft auch die Aufgaben einer Treuhandkommanditistin wahr. Die Aufgabe der Verwaltungsgesellschaft als Treuhandkommanditistin ist es, die Beteiligungen der Anleger an der Investmentgesellschaft zu verwalten und die Kommunikation mit den Anlegern zu führen. Diese Tätigkeit erbringt sie gegenüber sämtlichen Anlegern, also gegenüber den Treugebern und den Direktkommanditisten. Darüber hinaus ist es die Aufgabe der Verwaltungsgesellschaft als Treuhandkommanditistin, die von ihr auf fremde Rechnung gehaltenen Beteiligungen treuhänderisch für die Treugeber zu halten. Sie wird das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen halten. Rechtsgrundlage für diese Tätigkeit bilden der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft, die vom Treugeber unterzeichnete Beitrittserklärung sowie der Treuhandvertrag zwischen dem Treugeber, der Investmentgesellschaft und der Verwaltungsgesellschaft als Treuhandkommanditistin. Der Treuhandvertrag kommt mit dem Zugang der Annahme der Beitrittserklärung des Treugebers durch die Verwaltungsgesellschaft beim Treugeber zustande. Die Treugeber bilden untereinander keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Die Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt und von den übrigen Gesellschaftern (d.h. den Anlegern und der Komplementärin Wealthcap Immobilien 46 Komplementär GmbH) bevollmächtigt, die Beitrittserklärungen von Anlegern anzunehmen.

bb) Wesentliche Rechte und Pflichten

Die Verwaltungsgesellschaft handelt im Innenverhältnis auf Basis des Treuhandvertrages ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des betreffenden Treugebers. Daher nimmt sie vermögensrechtliche Ansprüche des Treugebers aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, insbesondere die Ansprüche auf Ausschüttungen und auf die Abfindung sowie die Ausübung der mit der Beteiligung verbundenen Stimm-, Auskunfts- und Kontrollrechte, nicht nach eigenem Ermessen, sondern nach Anweisung des jeweiligen Treugebers wahr.

Die Verwaltungsgesellschaft ist gemäß § 9 (7) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft berechtigt, ihr Stimmrecht uneinheitlich auszuüben. Übt sie ihr Stimmrecht für einen sie anweisenden Treugeber aus, kann sie diese jeweiligen Stimmrechte aber nur einheitlich ausüben. Sofern die Verwaltungsgesellschaft von Treugebern angewiesen wird, Stimmrechte für diese auszuüben, wird sie das nur tun, wenn die Weisung ein eindeutiges Votum des Treugebers zu den einzelnen Tagesordnungspunkten enthält. Die Weisung muss innerhalb der jeweiligen in § 10 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft festgelegten Frist zur Einberufung der Gesellschafterversammlung bzw. zur Abstimmung im Rahmen des schriftli-

chen Umlaufverfahrens per einfachem Brief, Fax oder auf elektronischem Wege gegenüber der Verwaltungsgesellschaft erklärt werden. Fehlt eine solche Weisung oder geht sie nicht frist- und/oder formgerecht bei der Verwaltungsgesellschaft ein, wird diese sich der Stimme enthalten, also das Stimmrecht nicht ausüben, es sei denn, die Ausübung der Treugeberrechte ist im Einzelfall im Interesse der Treugeber und der Kommanditisten geboten. Dies gilt nur für Beschlüsse gemäß § 9 (2) a) bis f) und h) sowie (3) a) und b) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft. In diesem Fall beauftragt die Verwaltungsgesellschaft die Komplementärin, das Stimmrecht auszuüben. Im Rahmen von Beschlüssen zur Änderung der Anlagebedingungen darf die Verwaltungsgesellschaft ihr Stimmrecht, das sie für einen Anleger ausüben würde, nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben.

Sämtliche Vermögensgegenstände, die die Verwaltungsgesellschaft bei der Ausführung des Treuhandvertrages erlangt hat und die ihr nicht selbst zustehen, insbesondere Ausschüttungen und Zuflüsse aus der Investmentgesellschaft, wird sie umgehend an den jeweiligen Treugeber entsprechend den geleisteten Zeichnungsbeträgen weiterleiten, sofern der jeweilige Treugeber diese nicht direkt von der Investmentgesellschaft erhalten hat.

Soweit nach den gesetzlichen Vorschriften für die im Auftrag des Treugebers im Handelsregister eingetragene Verwaltungsgesellschaft eine persönliche Haftung für die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft entsteht, hat der jeweilige Treugeber die Verwaltungsgesellschaft von dieser Haftung entsprechend seinem Anteil an der Investmentgesellschaft freizustellen. Die Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die ihr nach der Höhe der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung jeweils anteilig zustehenden vermögensrechtlichen Ansprüche an den jeweiligen Treugeber abzutreten und alle Ansprüche der Investmentgesellschaft ihr gegenüber durch Abtretung ihrer Ersatzansprüche gegenüber dem jeweiligen Treugeber zu erfüllen.

cc) Beendigung der Treuhandfunktion

Die Treuhandkommanditistin kann mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende die Treuhandverträge mit sämtlichen Treugebern in schriftlicher Form kündigen und damit die Treuhandfunktion beenden, wenn eine andere nach den Vorschriften des KAGB geeignete Gesellschaft als Treuhandkommanditistin durch die Komplementärin bestimmt wird, die anstelle der Treuhandkommanditistin in die einzelnen Treuhandverträge mit sämtlichen Treugebern eintritt und diese fortführt.

dd) Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Treuhandfunktion vereinbarten Vergütung

Für die Tätigkeiten der Verwaltungsgesellschaft als Treuhandkommanditistin erhält die Verwaltungsgesellschaft eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,1% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ab-

lauf des Geschäftsjahres 2024 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche – und in nicht vollen Geschäftsjahren jeweils zeitanteilige – Mindestvergütung i. H. v. bis zu 61.000 EUR zu verlangen. Die Vergütung wird in dem Kapitel „Kosten“, Abschnitt „Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft und Ausgabeaufschlag“, dargestellt.

b) Geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft

Als geschäftsführender Kommanditistin obliegen der Verwaltungsgesellschaft sämtliche organschaftlichen Geschäftsführungsaufgaben, die ihr nicht aufgrund der Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. KAGB übertragen sind. Darüber hinaus ist sie für eigene Rechnung mit einer Einlage i. H. v. 20.000 EUR an der Investmentgesellschaft beteiligt und übernimmt eine Haftsumme i. H. v. anfänglich 200 EUR. Die Verwaltungsgesellschaft ist für eigene Rechnung nur mit ihrer auf eigene Rechnung gehaltenen Einlage am Ergebnis und am Vermögen der Investmentgesellschaft beteiligt.

5. Dauer und Beendigung der Bestellung und Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft

a) Laufzeit und regelmäßige Beendigung

Der Bestellungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung der Investmentgesellschaft fest abgeschlossen. Er endet automatisch mit dem Beschluss über die Auflösung der Investmentgesellschaft. Liquidatorin ist die Verwaltungsgesellschaft.

b) Kündigung des Bestellungsvertrages, automatische Beendigung, Übertragung des Verwaltungsrechts

Der Bestellungsvertrag kann von der Verwaltungsgesellschaft nur aus wichtigem Grund unter Wahrung der Vorschriften des KAGB gekündigt werden, wobei die Kündigungsfrist in einem angemessenen Verhältnis zu dem Zeitraum zu stehen hat, der erforderlich ist, um eine neue externe Kapitalverwaltungsgesellschaft zu bestellen oder die zur Investmentgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände zu liquidieren, und mindestens sechs Monate zum Monatsende beträgt. Die Investmentgesellschaft kann den Bestellungsvertrag unter Einhaltung einer Frist von mindestens sechs Monaten zum Monatsende außerordentlich kündigen. Daneben kann die Verwahrstelle den Bestellungsvertrag nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 154 Abs. 1 Satz 4, 99 Abs. 4 KAGB kündigen (vgl. den Abschnitt „Verwaltungsfunktion“ dieses Kapitels). Im Falle des Erlöschens des Rechts der Verwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft zu verwalten, insbesondere im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Verwaltungsgesellschaft sowie der Rechtskraft des Gerichtsbeschlusses, durch den der Antrag auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen wurde, endet der Bestellungsvertrag mit der Verwaltungsgesellschaft. In diesen Fällen hat die Verwaltungsgesellschaft Anspruch auf sämtliche anteilig bereits entstandene-

nen Vergütungen und auf Ersatz bereits getätigter Aufwendungen. Das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen geht in den Fällen des Erlöschens des Rechts der Verwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft zu verwalten, auf die Verwahrstelle zur Abwicklung über. Dies gilt nicht, soweit die Komplementärin – unter dem Vorbehalt der Genehmigung der BaFin – alle erforderlichen Maßnahmen ergreift, um die Investmentgesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft umzuwandeln oder eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt.

c) Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft

Die Verwaltungsgesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss gemäß § 9 (2) g) und (3) c) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn sie in grober Weise trotz schriftlicher Abmahnung ihre sonstigen Verpflichtungen aus dem Gesellschaftsverhältnis verletzt und den Gesellschaftern die Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit der Verwaltungsgesellschaft unzumutbar geworden ist. Bei der Beschlussfassung über den Ausschluss hat die Verwaltungsgesellschaft kein Stimmrecht. Sie hat jedoch die Möglichkeit, dazu Stellung zu nehmen.

Der Verwaltungsgesellschaft steht bei einem Ausscheiden hinsichtlich des auf eigene Rechnung gehaltenen Kommanditanteils eine Abfindung aus dem Gesellschaftsvermögen nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft zu. Die übrigen Kosten des Ausscheidens trägt die Verwaltungsgesellschaft.

Die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin scheidet zudem ohne Beschlussfassung der Gesellschafter und ohne Ausschlussklärung mit Wirkung vom Beginn des Tages aus der Investmentgesellschaft aus, an dem in Bezug auf das Vermögen der Verwaltungsgesellschaft das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Der Verwaltungsgesellschaft steht in diesem Fall keine Abfindung zu (vgl. § 23 (2) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft). Die Kosten des Ausscheidens trägt die Treuhandkommanditistin.

Die Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft und ihre Funktion als geschäftsführende Kommanditistin auf eine andere Gesellschaft mit beschränkter Haftung aus der Wealthcap Gruppe zu übertragen oder eine weitere Gesellschaft mit beschränkter Haftung aus der Wealthcap Gruppe als geschäftsführende Kommanditistin mit einer für eigene Rechnung zu leistenden Einlage i.H.v. 20.000 EUR und einer Haftsumme i.H.v. 200 EUR als geschäftsführende Kommanditistin in die Investmentgesellschaft aufzunehmen, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses oder der Zustimmung der Komplementärin bedarf, oder ihre Funktion als geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft niederzulegen, sofern dies aus regulatorischen Gründen geboten und/oder für ihre Tätigkeit als externe Kapitalverwaltungsgesell-

schaft bei anderen Investmentgesellschaften i.S.d. KAGB notwendig ist. Eine Übertragung an Dritte bedarf der Zustimmung der Komplementärin.

6. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Der Bestellsungsvertrag, der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft und der Treuhandvertrag unterliegen ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Ausschließlicher Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, München.

7. Übertragene Verwaltungsfunktionen/ Auslagerung/Interessenkonflikte

Folgende Aufgaben und Funktionen wurden von der Verwaltungsgesellschaft unter Berücksichtigung des § 36 KAGB auf Dritte (auch solche innerhalb der Wealthcap Gruppe bzw. UniCredit Gruppe) übertragen und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der BaFin angezeigt:

- interne Revision,
- Prüfungen nach dem Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz, GWG) einschließlich Finanzsanktionsprüfungen,
- Betrieb und Wartung der Informations- und Kommunikationssysteme sowie Betrieb, Wartung und Weiterentwicklung diverser Softwareapplikationen und Datenbanken,
- technisches und kaufmännisches Property Management inkl. Objektbuchhaltung in Bezug auf bestimmte Immobilien von mehreren Immobilien-Publikums-AIF und Immobilien-Spezial-AIF.

Darüber hinaus ist aber auch eine Übertragung bzw. Auslagerung weiterer Aufgaben der Verwaltungsgesellschaft auf Dritte nach Maßgabe des Bestellsungsvertrages und der gesetzlichen Vorschriften (insbesondere des § 36 KAGB) möglich. Die Dritten dürfen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ausgelagerte bzw. übertragene Aufgaben weiter übertragen.

Mit der Wahrnehmung der internen Revision sowie der Prüfung nach dem GWG (einschließlich Finanzsanktionsprüfungen) wurde die UniCredit Bank AG betraut.

Die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, hat den Betrieb und die Wartung der Informations- und Kommunikationssysteme sowie den Betrieb der Softwareapplikationen und Datenbanken der Verwaltungsgesellschaft übernommen. Teile dieser Leistungen hat die DATAGROUP Business Solutions GmbH unterausgelagert.

Die Dienstleister *ajco solutions GmbH*, München, *ajco solutions GmbH*, Ansbach, und *L&P Solutions GmbH*, Wien, haben die Weiterentwicklung und Wartung von diversen Softwareapplikationen der Verwaltungsgesellschaft übernommen.

Mit der Wahrnehmung des technischen und kaufmännischen Property Management (u. a. technische Objektverwaltung, Steuerung Facility Management, Mieter- und kaufmännische Objektbetreuung, Unterstützung bei Vermietungsleistungen, IT-basierte Erfassung von Mietverträgen und Datenmanagement, Organisation der Bewirtschaftung und Erstellung von Nebenkostenabrechnungen, Objektbuchhaltung) in Bezug auf bestimmte Immobilien von mehreren Immobilien-Publikums-AIF und Immobilien-Spezial-AIF sind die *IC Property Management GmbH*, München, und die *Tectareal Property Management GmbH*, Essen, betraut. Die vorgenannten Dienstleister haben Teile dieser Leistungen unterausgelagert bzw. werden diese unterauslagern.

Die *Wealth Management Capital Holding GmbH* (vorstehend und nachstehend „Wealthcap“) ist die unmittelbare Muttergesellschaft der Verwaltungsgesellschaft, und die *UniCredit Bank AG* ist die Muttergesellschaft von *Wealthcap* und damit die mittelbare Muttergesellschaft der Verwaltungsgesellschaft. Aufgrund der Übertragung dieser Funktionen auf Muttergesellschaften der Verwaltungsgesellschaft könnten diese unter Umständen daran gehindert sein, ihre laufenden Überwachungs- und Kontrollpflichten sowie ihre Kündigungs- und Weisungsbefugnisse gegenüber *Wealthcap* und der *UniCredit Bank AG* in der gebotenen Entschiedenheit und Härte auszuüben.

Die Verwaltungsgesellschaft wird bei Einschaltung Dritter gesetzliche Bestimmungen zum Geschäfts- und Betriebsgeheimnis sowie zum Datenschutz und, sofern eine aufsichtsrechtliche Auslagerung vorliegt, zu den aufsichtsrechtlichen Verpflichtungen auch in mit Dritten zu schließende Verträge einbringen.

Zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin sind der Verwaltungsgesellschaft keine sich aus der oben beschriebenen Übertragung von Verwaltungsfunktionen ergebenden weiteren – d. h. über die in dem vorstehenden Absatz und in dem Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“ unter der Überschrift „Interessenkonflikte“, hinausgehenden – Interessenkonflikte bekannt. Die Verwaltungsgesellschaft und das jeweilige Auslagerungsunternehmen werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen geeignete Vorkehrungen treffen, um etwaige Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen und diese ggf. beizulegen. Zu möglichen Interessenkonflikten im Übrigen vgl. Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Interessenkonflikte“, sowie die ergänzenden Ausführungen im Anhang des Verkaufsprospektes.

8. Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft

Die Verwaltungsgesellschaft hat für Mitarbeiter, die gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 KAGB als Risikoträger fungieren, bzw. für Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen eine Vergütungspolitik festgelegt, die einem soliden und wirksamen Risikomanagement entspricht, um den potenziell schädlichen Auswirkungen schlecht gestalteter Vergütungsstrukturen auf ein solides Risikomanagement und auf die Risikobereitschaft von Einzelpersonen entgegenzuwirken. Die Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft steht in Einklang mit der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und Interessen der Verwaltungsgesellschaft und der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften sowie der Anleger dieser Investmentgesellschaften.

Grundsätzlich sind alle Mitarbeiter und Führungskräfte der Verwaltungsgesellschaft, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf die Risikoprofile der Verwaltungsgesellschaft oder auf die Risikoprofile der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften auswirkt, von der Vergütungspolitik betroffen. Dies umfasst die Geschäftsführer und Führungskräfte, Risikoträger, Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen sowie alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, aufgrund derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie die Führungskräfte und Risikoträger.

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsleitlinien, die in der Vergütungsrichtlinie festgelegt sind:

- Die Vergütung der Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft setzt sich aus einem Fixgehalt sowie einem variablen Bestandteil zusammen.
- Die variable Vergütung ist derart ausgestaltet, dass sie teilweise, in einigen Fällen auch vollständig reduziert werden kann. Zum Zwecke der Einschränkung einer übermäßigen Risikoübernahme erfolgt die Berechnung der variablen Vergütung risikogewichtet und erfolgsabhängig. Für die Berücksichtigung von Risiken und Ergebnissen in der variablen Vergütung werden sowohl quantitative als auch qualitative Indikatoren im Einklang mit der Geschäfts- und Risikostrategie der Verwaltungsgesellschaft sowie der jeweiligen Investmentgesellschaft verwendet. Die Festlegung der variablen Vergütung erfolgt auf der Basis von zu Beginn des Geschäftsjahres dokumentierten Zielvereinbarungen. Diese bestehen zum einen aus von der Geschäftsführung festgelegten allgemeingültigen Unternehmenszielen und zum anderen aus von den Führungskräften festgelegten individuellen Zielen für alle Mitarbeiter. Die Zielvereinbarungen berücksichtigen die individuellen Anforderungen an den jeweiligen Unternehmensbereich und dienen der Bewertung von Leistung und Erfolg der einzelnen Mitarbeiter. Diese Bewertung erfolgt im Rahmen eines jährlichen Mitarbeitergesprächs.

- Im Allgemeinen werden bei der Verwaltungsgesellschaft Anreize für die Geschäftsführer und Mitarbeiter zum Eingehen unverhältnismäßig hoher Risikopositionen vermieden, da die Geschäftsführung sichergestellt hat, dass alle Geschäfte insbesondere einer vorherigen Genehmigung durch die Geschäftsführer unterliegen. Die Geschäftsführung hat hierbei die Vorgaben der Geschäftsordnung zu beachten, d.h. insbesondere sind alle dort festgelegten Geschäfte mit Risikobezug dem Aufsichtsrat der Verwaltungsgesellschaft zur Genehmigung vorzulegen. Dadurch ist grundsätzlich sichergestellt, dass die Geschäftsführung am Aufsichtsorgan vorbei keine Risikopositionen eingehen kann, die unverhältnismäßige Folgen für die Höhe der Vergütung haben können.

Entscheidungen über die Höhe von Vergütungen werden von der Geschäftsführung der Verwaltungsgesellschaft getroffen. Sollte die Geschäftsführung selbst betroffen sein, werden diese Entscheidungen durch den Aufsichtsrat der Verwaltungsgesellschaft getroffen.

Die Verwaltungsgesellschaft hat einen Vergütungsausschuss eingerichtet. Dieser besteht aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden der Verwaltungsgesellschaft sowie einem weiteren Mitglied des Aufsichtsrats der Verwaltungsgesellschaft. Der Vergütungsausschuss tritt zweimal jährlich zusammen. Er überwacht die Ausgestaltung der Anreiz- und Vergütungssysteme und berichtet an den Aufsichtsrat über notwendige Anpassungen sowie darüber, ob die Ausgestaltung mit den nationalen und internationalen Vorschriften, Grundsätzen und Standards vereinbar ist.

Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft (darunter ebenfalls eine Beschreibung der Berechnung der Vergütungen und der sonstigen Zuwendungen sowie der Identität der für die Zuteilung der Vergütungen/Zuwendungen zuständigen Personen einschließlich der Zusammensetzung des Vergütungsausschusses) können unter www.wealthcap.com kostenlos abgerufen werden bzw. sind bei der Verwaltungsgesellschaft, Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, kostenlos in Papierform erhältlich.

9. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (Offenlegungsverordnung)

Seit dem 10.03.2021 gilt die Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088) unmittelbar in allen EU-Mitgliedstaaten.

Die Offenlegungsverordnung hat das Ziel, eine größere Transparenz bei der Frage zu schaffen, inwieweit Finanzmarktteilnehmer und Finanzberater Nachhaltigkeitsrisiken in ihren Geschäftsstrategien, Anlageentscheidungen und Beratungsprozessen berücksichtigen. Durch eine Verpflichtung von Finanzmarktteilnehmern und Finanzberatern zur Offenlegung der entsprechenden Informationen sollen Anleger über die Nachhaltigkeitsauswirkungen ihrer Investments unterrichtet werden. Dies

wiederum soll das Vertrauen der Anleger in nachhaltige Finanzprodukte stärken und ihre Bereitschaft erhöhen, in diese Produkte zu investieren.

Die Investmentgesellschaft ist ein Finanzprodukt, mit dem unter anderem ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Offenlegungsverordnung beworben werden. Die nach Art. 8 der Offenlegungsverordnung i.V.m. Art. 6 Abs. 1 der Taxonomieverordnung zu veröffentlichenden Informationen sowie die Angaben zu den Nachhaltigkeitsrisiken gemäß Art. 6 Abs. 1 der Offenlegungsverordnung sind in Anlage 1 („Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“) enthalten.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

IV. Anteile

1. Keine Anteilklassen

Die Anteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Es werden keine Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB gebildet.

2. Vorzugsbehandlung und faire Behandlung

Alle Anleger sollen fair behandelt werden. Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sehen deshalb grundsätzlich keine Vorzugsbehandlung einzelner Anleger oder Anlegergruppen vor.

Die Verwaltungsgesellschaft stellt durch mehrere Maßnahmen die faire Behandlung der Anleger der Investmentgesellschaft sicher. Wesentliche Grundlagen und Sicherungen einer fairen Behandlung des einzelnen Anlegers enthalten die Regelungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft. Dies gilt insbesondere für:

- die Kostentragungspflicht eines einzelnen Anlegers für bestimmte individuell verursachte Kosten (nähere Informationen dazu im Kapitel „Kosten“),
- die an dem individuellen Zeichnungsbetrag orientierte Verteilung von Stimmrechten, die Zuweisung von Gewinnen und Verlusten sowie die Verteilung der Ausschüttungen der Investmentgesellschaft (nähere Informationen dazu nachfolgend im Abschnitt „Art und Hauptmerkmale der Anteile“),
- den Schutz eines Anlegers vor einem willkürlichen Ausschluss durch das Erfordernis eines Ausschlussgrundes nach § 20 (1) des Gesellschaftsvertrages bzw. eines Gesellschafterbeschlusses mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen i. V. m. dem Vorliegen eines wichtigen Grundes nach § 20 (4) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft und dem Zustimmungserfordernis der Verwaltungsgesellschaft.

Daneben gewährleisten auch die von der Verwaltungsgesellschaft getroffenen organisatorischen Maßnahmen die faire Behandlung der Anleger. Die Verwaltungsgesellschaft hat einen Compliance-Beauftragten ernannt, der als unabhängige Stelle für das aktive Management von Interessenkonflikten zuständig ist. Unter aktivem Management von Interessenkonflikten versteht die Verwaltungsgesellschaft die Identifizierung von tatsächlichen und potenziellen Interessenkonflikten, sofern möglich die Vermeidung und Lösung von Interessenkonflikten, die Führung eines Interessenkonfliktregisters, die Veranlassung der Offenlegung ungelöster Interessenkonflikte, die Überwachung

von Interessenkonflikten bei ausgelagerten Tätigkeiten und die regelmäßige Berichterstattung an die Geschäftsleitung und den Aufsichtsrat der Verwaltungsgesellschaft. Stellt der Compliance-Beauftragte einen Interessenkonflikt fest, werden adäquate Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Lösung bzw. zum Management des Interessenkonflikts ergriffen. Anleger werden über bestehende Situationen unterrichtet, in denen die organisatorischen oder administrativen Maßnahmen, die die Verwaltungsgesellschaft zur Steuerung von Interessenkonflikten ergriffen hat, nicht ausreichen, um mit hinreichender Sicherheit zu gewährleisten, dass die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. Bei der Identifikation von nicht lösbaren Interessenkonflikten veranlasst der Compliance-Beauftragte über den zuständigen Bereich eine Anlegerinformation (z. B. Veröffentlichung in den üblichen Benachrichtigungsmedien, Aktualisierung des Verkaufsprospektes).

Zudem verfügt die Verwaltungsgesellschaft über weitere aufbau- und ablauforganisatorische Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten, wie z. B. Funktionstrennung und Trennung von Verantwortlichkeiten sowie unabhängige Bewertung. Darüber hinaus verfügt die Verwaltungsgesellschaft über eine interne Revision, die an die UniCredit Bank AG ausgelagert ist.

Die faire Behandlung der Anleger wird auch durch ein internes Beschwerdemanagementsystem gewährleistet. Für eingehende Beschwerden sind innerhalb dieses Systems Bearbeitungs- und Reaktionsfristen vorgegeben. Die Bearbeitung der Beschwerden und die Einhaltung dieser Fristen werden durch den Complaint Officer überwacht.

3. Art und Hauptmerkmale der Anteile

Der Beitritt eines Anlegers zur Investmentgesellschaft erfolgt mittelbar über die Verwaltungsgesellschaft als Treuhandkommanditistin. Bei den angebotenen Anteilen an der Investmentgesellschaft handelt es sich deshalb um – zumindest anfänglich – mittelbar zu haltende Kommanditanteile, da der Anleger seine Beteiligung zunächst mittelbar als Treugeber hält. Im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter zueinander haben die Treugeber jedoch die gleiche Rechtsstellung wie ein direkt beteiligter Gesellschafter. Dem als Treugeber beteiligten Anleger steht jedoch das Recht zu, seine mittelbare Beteiligung als Treugeber in eine unmittelbare Beteiligung als Direktkommanditist umzuwandeln (vgl. den nachfolgenden Unterabschnitt „Umwandlung“ in diesem Kapitel). Jeder Anleger erwirbt durch seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft einen Anteil an der Investmentgesellschaft, der die von dem betreffenden Anleger übernommene Einlage repräsentiert (vgl. den nachfolgenden Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme der

Anteile“ in diesem Kapitel). Die Anteile an der Investmentgesellschaft werden nicht durch Globalurkunden verbrieft. Es werden keine Anteilscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Anteile lauten nicht auf den Inhaber oder den Namen eines Anlegers.

Mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind verschiedene Verwaltungs- und Vermögensrechte sowie Verpflichtungen des Anlegers verbunden. Dies gilt unabhängig davon, ob der Anleger als Treugeber mittelbar an der Investmentgesellschaft beteiligt ist oder ob er seine Beteiligung in eine Direktbeteiligung umgewandelt hat. Die wesentlichen Rechte auf der einen Seite und die wesentlichen Pflichten auf der anderen Seite bilden zusammen die Hauptmerkmale der Anteile.

Wesentliche Rechte sind hierbei das Stimmrecht, das Kontroll- und Informationsrecht, das Recht auf Beteiligung am Ergebnis und am Liquidationserlös der Investmentgesellschaft, auf Ausschüttung bzw. auf Umwandlung der Beteiligung sowie auf Kündigung und Abfindung. Wesentliche Pflichten sind die Pflicht zur rechtzeitigen, vollständigen Leistung der Einlage, zur Erfüllung der verschiedenen Informations-, Mitteilungs- und Nachweispflichten aus § 5 (5), § 26 (4) und § 26 (5) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft, die Pflicht zur vertraulichen Behandlung der dem Anleger im Zusammenhang mit seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft bekannt gewordenen nicht öffentlichen Informationen über die Investmentgesellschaft, deren Gesellschafter sowie die von der Investmentgesellschaft getätigten Investitionen, die Pflicht zur Angabe der geldwäscherechtlich erforderlichen Informationen sowie die Verpflichtung zur Haftung.

a) Stimmrechte

Die Anleger haben das Recht, über alle Angelegenheiten der Investmentgesellschaft Beschlüsse zu fassen, sofern es sich nicht um von der Verwaltungsgesellschaft vorzunehmende Geschäftsführungsmaßnahmen i.S.d. § 8 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft handelt oder der Gesellschafterbeschluss der gesetzmäßigen Erfüllung der Pflichten der Verwaltungsgesellschaft entgegensteht. Der Beschlussfassung unterliegen insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entlastung der Verwaltungsgesellschaft und der Komplementärin, Änderungen des Gesellschaftsvertrages und – in gewissen Fällen – der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft, die vorzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft, die Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft längstens bis zum 31.12.2039, die Wahl des Abschlussprüfers und der Ausschluss eines Gesellschafters nach § 20 (4) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft sowie sonstige Gegenstände, die von der Verwaltungsgesellschaft zur Abstimmung vorgelegt werden oder für die im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft bzw. durch zwingendes Gesetzesrecht eine Beschlussfassung vorgesehen ist. Die Feststellung des Jahresabschlusses für die Geschäftsjahre bis einschließlich 2024 sowie die Wahl des Abschlussprüfers für die Geschäftsjahre bis ein-

schließlich 2025 erfolgen jeweils durch die Gründungsgesellschafter, solange die Platzierungsphase noch nicht beendet worden ist. Der Gesellschafterbeschluss, in dem u.a. über die Entlastung der Komplementärin und der Verwaltungsgesellschaft jeweils für die Geschäftsjahre 2022, 2023 und 2024 und die Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025 entschieden werden soll, ist – vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Vorschriften – bis zum 30.09.2025 anzuberaumen. Sollte zum Zeitpunkt der Versendung der Beschlussvorlagen über die Entlastung der Komplementärin und der Verwaltungsgesellschaft, die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Wahl des Abschlussprüfers die Platzierungsphase bereits beendet worden sein, werden die vorgenannten Beschlüsse durch die Gesellschafterversammlung gefasst.

Die Anleger und die Verwaltungsgesellschaft haben bei Beschlüssen je volle 1.000 EUR ihrer auf Kapitalkonto I verbuchten Einlage eine Stimme. Maßgeblich für das Stimmrecht der Verwaltungsgesellschaft ist ausschließlich die von ihr auf eigene Rechnung gehaltene Einlage. Im Hinblick auf etwaige nach Maßgabe von § 12 (5) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft auf das Kapitalkonto V eines Gesellschafters gebuchte/geleistete Zahlungen ist insoweit die Summe der auf dem Kapitalkonto I und dem Kapitalkonto V erbrachten Einlagen maßgeblich. Kein Gesellschafter kann Stimmrechte i.H.v. mehr als 5% aller Stimmen ausüben, wobei zum Zwecke der Berechnung der 5%-Grenze sämtliche unmittelbaren und mittelbaren wirtschaftlichen und rechtlichen Beteiligungen einer natürlichen Person und/oder von verbundenen Unternehmen i.S.d. § 15 AktG zusammengerechnet werden. Die 5%-Grenze gilt

- a) insbesondere für Beschlüsse in Bezug auf (i) zur Abstimmung gestellte Maßnahmen der Geschäftsführung, (ii) das Ausscheiden eines Gründungsgesellschafters oder (iii) das Erlöschen des Rechts der Verwaltungsgesellschaft zur Verwaltung der Investmentgesellschaft;
- b) nicht für (i) die Verwaltungsgesellschaft, sofern sie Stimmrechte für die Treugeber ausübt, und (ii) die Gesellschafter, für die der Beschluss einen Eingriff in den unentziehbaren Kernbereich ihrer Mitgliedschaft (wie beispielsweise Schmälerung des Anteils am Gewinn oder des Auseinandersetzungs Guthabens) darstellt.

Grundsätzlich werden Beschlüsse – vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Vorschriften – mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Abweichend hiervon werden Beschlüsse über Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft, den Ausschluss eines Gesellschafters gemäß § 20 (4) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft und die vorzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen gefasst. Beschlüsse über Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft, den Ausschluss eines Gesellschafters gemäß § 20 (4) des Gesellschaftsvertrages der Investment-

gesellschaft und die vorzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft bedürfen zudem der Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf darüber hinaus der Zustimmung der Anleger nach Maßgabe des § 267 KAGB.

Beschlüsse werden grundsätzlich im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Vom schriftlichen Umlaufverfahren wird die Verwaltungsgesellschaft nur absehen, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt. In diesem Fall fassen die Gesellschafter ihre Beschlüsse in einer Gesellschafterversammlung. Weitere Einzelheiten zum schriftlichen Umlaufverfahren bzw. zur Gesellschafterversammlung sind in § 10 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft geregelt.

b) Kontrollrechte und Informationsrechte

Die Anleger haben im Hinblick auf die gesetzlichen Kontrollrechte nach § 166 HGB das Recht, die Handelsbücher und Papiere der Investmentgesellschaft am Sitz der Investmentgesellschaft zu den üblichen Geschäftszeiten der Investmentgesellschaft durch einen gemeinsamen Vertreter aller Gesellschafter einsehen zu lassen. Der gemeinsame Vertreter wird durch Gesellschafterbeschluss bestimmt. Die durch die Einsicht entstehenden Kosten (inkl. Reisespesen und Auslagen) des Vertreters sind – soweit eine Weiterbelastung gesetzlich zulässig ist – vom veranlassenden Gesellschafter zu tragen. Die Investmentgesellschaft, die Komplementärin und die Verwaltungsgesellschaft tragen keine Kosten. § 166 Abs. 3 HGB bleibt hiervon unberührt. Solange kein gemeinsamer Vertreter in diesem Sinne bestellt worden ist, ist jeder Gesellschafter berechtigt, das Einsichtsrecht durch einen Angehörigen der rechts- und steuerberatenden Berufe auf seine Kosten ausüben zu lassen. Sofern der Anleger selbst einem rechts- und steuerberatenden Beruf angehört, kann er das Einsichtsrecht selbst ausüben.

c) Beteiligung am Ergebnis der Investmentgesellschaft

Für jeden Anleger werden unverzinsliche Kapitalkonten geführt. Auf dem Kapitalkonto I werden die übernommenen Einlagen gebucht (weitere Einzelheiten zu den Kapitalkonten enthält § 12 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft). Jeder Anleger ist am Ergebnis der Investmentgesellschaft anteilig im Verhältnis seines auf dem Kapitalkonto I gebuchten Kapitals zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres beteiligt. Sofern die Wealthcap Investment Services GmbH bzw. ein Dritter nach Maßgabe von § 12 (5) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft eine als Kapitalrücklage auf einem Kapitalkonto V zu buchende Zahlung an die Investmentgesellschaft leistet, ist für Wealthcap Investment Services GmbH bzw. den Dritten im Verhältnis zu den weiteren Gesellschaftern der Investmentgesellschaft insoweit die Summe des Kapitalkontos I und der auf dem Kapitalkonto V eingezahlten Einlagen maßgeblich.

Im Jahr des Beitritts eines Anlegers wird der Gewinn und Verlust des Beitrittsjahres zeitanteilig ab dem Zeitpunkt des Beitritts verteilt. Gleiches gilt, soweit Anleger während eines Geschäftsjahres ihre Einlage erhöhen oder verringern oder ihre Beteiligung i. S. d. § 17 (6) und (7) umwandeln.

Bei der Ermittlung des Ergebnisses sind insbesondere die der Komplementärin und der Verwaltungsgesellschaft gemäß § 14 (1) und (2) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft (vgl. §§ 5 und 6 der Anlagebedingungen) zustehenden Vergütungen vorrangig zu berücksichtigen.

Scheidet ein Anleger während eines Geschäftsjahres aus der Investmentgesellschaft aus, nimmt er am Ergebnis dieses Geschäftsjahres nicht mehr teil. Am Ergebnis der bei seinem Ausscheiden noch schwebenden Geschäfte ist er ebenfalls nicht mehr beteiligt. Die Regelungen über die Ergebnisverteilung gelten für das Ergebnis der Liquidation entsprechend.

d) Ausschüttungen

Aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte Liquidität ist, soweit sie nicht für die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen, insbesondere auch für eventuelle Zahlungsverpflichtungen der Investmentgesellschaft in Bezug auf die Beteiligungen an den Objektgesellschaften (beispielsweise noch offene Einzahlungsverpflichtungen der Investmentgesellschaft bei den Objektgesellschaften), oder zur Rückführung von ggf. aufgenommenen Zwischen- oder anderen Fremdfinanzierungen benötigt wird, nach Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung an die Gesellschafter auszuschütten.

Ausschüttungen erfolgen zeitanteilig gemäß § 16 (3) und (6) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft im Verhältnis des jeweils unterjährig vorhandenen Einzahlungsstandes auf die vom Anleger zu erbringende Einlage (Kapitalkonten I) plangemäß jeweils zum 30.06. eines jeden Jahres. Jährliche Ausschüttungen erfolgen, sobald die Investmentgesellschaft (i) Vermögensgegenstände erworben hat und (ii) Liquiditätsüberschüsse erzielt (mittelbar oder unmittelbar aus der Vermietung von Immobilien), voraussichtlich erstmals zum 30.06.2024 (zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Kenntnis der Verwaltungsgesellschaft von dem Zugang der Annahmeerklärung bei dem Anleger und der Leistung der Einlage). Sofern die Investmentgesellschaft bereits im Jahr 2022 Vermögensgegenstände erwirbt, sollen ausschließlich die der Investmentgesellschaft bis zum 31.12.2022 beitretenden Anleger bereits zum 30.06.2023 Ausschüttungen (zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Kenntnis der Verwaltungsgesellschaft von dem Zugang der Annahmeerklärung bei dem Anleger und der Leistung ihrer Einlage) aus dem das Geschäftsjahr 2022 betreffenden Liquiditätsüberschuss erhalten. Im Hinblick auf etwaige nach Maßgabe von § 12 (5) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft auf das Kapitalkonto V eingezahlte Einlagen ist insoweit die Summe des Kapitalkontos I und der auf dem Kapitalkonto V eingezahlten Einlagen maßgeblich.

Der Verwaltungsgesellschaft bleibt es unbenommen, nach eigenem Ermessen eine Ausschüttung zu einem anderen Zeitpunkt zu beschließen. Sofern Gesellschafter während eines Geschäftsjahres beitreten oder ihre Einlage erhöhen, erhalten sie die Ausschüttungen für das betreffende Jahr anteilig ab dem Zeitpunkt der Leistung ihrer (ggf. erhöhten) Einlage (bezogen auf die tatsächlich geleistete Einlage nach § 7 (3) Sätze 1 und 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft). Soweit Gesellschafter ihre Einlagen nur teilweise leisten, erhalten sie die Ausschüttungen nur anteilig. Entsprechendes gilt, sofern Gesellschafter während eines Geschäftsjahres aus der Investmentgesellschaft ausscheiden oder ihre Einlage verringern.

Die Anleger haben auch dann Anspruch auf Ausschüttungen nach Maßgabe der vorstehenden Absätze, wenn ihre Einlage durch Verluste gemindert ist. Eine Ausschüttung, durch die der Saldo der Kapitalkonten eines Anlegers unter den Betrag der für ihn (Direktkommanditist) bzw. der von der Verwaltungsgesellschaft für seine Rechnung (Treugeber) im Handelsregister eingetragenen Haftsumme sinkt, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Anlegers erfolgen.

Ausschüttungsansprüche werden zunächst mit rückständigen Einlagen, etwaigen Verzugszinsen und -schäden sowie mit den einem Anleger nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellten Kosten und Aufwendungen sowie Vergütungen i.S.d. Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft verrechnet.

Weitere Einzelheiten zu den Ausschüttungen sind in § 16 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft geregelt.

e) Umwandlung

Jeder Treugeber kann seine Beteiligung durch eine einvernehmliche Aufhebung des Treuhandvertrages mit Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft in eine direkt gehaltene Beteiligung umwandeln, sofern er das schriftlich acht Wochen vor der geplanten Umwandlung geltend macht und eine Handelsregistervollmacht einreicht. Der Treugeber wird mit seiner persönlichen Eintragung in das Handelsregister unmittelbar beteiligter Direktkommanditist (Haftsumme i.H.v. 1% seiner Einlage). Das Treuhandverhältnis besteht bis zu diesem Zeitpunkt fort. Ebenso kann ein Anleger seine direkt gehaltene Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch Abschluss eines Treuhandvertrages mit der Treuhandkommanditistin wieder in eine mittelbar gehaltene Beteiligung zurückumwandeln. Weitere Einzelheiten enthalten § 17 (6) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft sowie § 5 (3) des Treuhandvertrages.

f) Vertraulichkeit

Die Anleger haben die ihnen im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung an der Investmentgesellschaft bekannt gewordenen nicht öffentlichen Informationen über die Investmentgesellschaft, deren Gesellschafter sowie die von der Investmentgesellschaft getätigten Investitionen vertraulich zu behandeln. Dies betrifft

grundsätzlich alle Informationen, die die Anleger von der Investmentgesellschaft in Bezug auf die Beteiligungen an den Objektgesellschaften erhalten. Die Investmentgesellschaft muss und darf solche Informationen zurückhalten, deren Offenlegung gegenüber den Anlegern sie als Beeinträchtigung der Interessen der Investmentgesellschaft insgesamt beurteilt.

g) Haftung

Die mittelbar als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligten Anleger haften nicht unmittelbar für Verpflichtungen der Investmentgesellschaft. Soweit jedoch für die im Auftrag des Treugebers im Handelsregister eingetragene Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin eine persönliche Haftung für die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft entsteht (z.B. wenn die Verwaltungsgesellschaft und somit die Treugeber ihre Haftsumme durch Auszahlungen zurückerhalten haben und den Gläubigern der Investmentgesellschaft somit die Verwaltungsgesellschaft bis zur Höhe der Haftsumme gemäß §§ 171, 172 HGB unmittelbar haftet), hat der jeweilige Treugeber die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin von dieser Haftung entsprechend seinem Anteil an der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung freizustellen (vgl. § 4 des Treuhandvertrages). Diesen Freistellungsanspruch kann die Verwaltungsgesellschaft abtreten (vgl. § 3 (2) des Treuhandvertrages) oder verwerten.

Sofern und sobald ein Treugeber seine Treugeberbeteiligung in eine Beteiligung als Direktkommanditist umgewandelt hat und er im Handelsregister als Direktkommanditist eingetragen ist, entfällt die vorgenannte Freistellungsverpflichtung, es sei denn, der Freistellungsanspruch der Verwaltungsgesellschaft ist bereits vor der Eintragung des umwandelnden Treugebers im Handelsregister entstanden. Der Treugeber haftet nicht für entsprechende Verpflichtungen der anderen Treugeber gegenüber der Verwaltungsgesellschaft.

Der Direktkommanditist haftet sodann mit seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme i.H.v. 1% seiner Einlage persönlich, solange er seine Einlage in Höhe der Haftsumme noch nicht geleistet hat.

Zudem lebt grundsätzlich die persönliche Haftung des Direktkommanditisten bzw. die Freistellungsverpflichtung des Treugebers gegenüber der Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin in dem Umfang wieder auf, in dem der Direktkommanditist bzw. Treugeber Ausschüttungen erhält, die seine Kapitalkonten unter den Betrag, der für ihn (Direktkommanditist) bzw. der für ihn von der Verwaltungsgesellschaft für seine Rechnung (Treugeber) im Handelsregister eingetragenen Haftsumme sinken lässt. Eine solche Ausschüttung erfordert jedoch die Zustimmung des betroffenen Direktkommanditisten bzw. Treugebers (vgl. § 152 Abs. 2 KAGB sowie § 16 (4) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft). Eine weitergehende Haftung analog §§ 30 f. GmbHG bis zur Höhe aller

empfangenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Haftenlage kommt in Betracht, wenn durch die Auszahlung der Investmentgesellschaft – und unter Berücksichtigung der Haftung der Komplementärin – das Vermögen der Komplementärin unter den Nennbetrag des Stammkapitals sinkt oder eine bei dieser schon bestehende Unterbilanz verstärkt wird.

Eine Nachhaftung des Anlegers im Falle seines Ausscheidens während der Laufzeit der Investmentgesellschaft für bis dahin begründete Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft ist gemäß § 152 Abs. 6 KAGB ausgeschlossen.

4. Ausgabe und Rücknahme der Anteile

a) Ausgabe von Anteilen/ Beitritt zur Investmentgesellschaft

Das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft soll durch den Beitritt von Anlegern und die damit verbundene Ausgabe von mittelbar gehaltenen Kommanditanteilen an der Investmentgesellschaft plangemäß auf bis zu 61 Mio. EUR erhöht werden. Eine Erhöhung oder Verminderung des geplanten Kommanditkapitals steht im freien Ermessen der Investmentgesellschaft, wobei das geplante Kommanditkapital nur vermindert werden kann, wenn die Finanzierung etwaiger von der Investmentgesellschaft nach Maßgabe der Anlagebedingungen erworbener Vermögensgegenstände sichergestellt ist. Die Anzahl der angebotenen Anteile an der Investmentgesellschaft ist daher grundsätzlich nicht beschränkt.

Der Beitritt zur Investmentgesellschaft erfolgt durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger in Schriftform i.S.d. § 126 BGB oder – sofern die Verwaltungsgesellschaft dies im Rahmen eines standardisierten Verfahrens vorsieht (z. B. im Wege eines digitalen Zeichnungsprozesses) – in Textform i.S.d. § 126 b BGB und den Zugang der Annahme des Beitritts durch die Verwaltungsgesellschaft beim Anleger. Ein Anspruch auf Annahme der Beitrittserklärung besteht nicht.

Die Anleger schließen mit dem Zugang der Annahme ihrer Beitrittserklärung durch die Verwaltungsgesellschaft beim Anleger einen Treuhandvertrag mit der Investmentgesellschaft und der Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin ab (vgl. auch Kapitel „Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Abschnitt „Zusatzfunktionen der Verwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft“, Unterabschnitt „Treuhandfunktion“). Die Verwaltungsgesellschaft kann die Beitrittserklärung in Schriftform i.S.d. § 126 BGB oder in Textform i.S.d. § 126 b BGB annehmen.

Die Komplementärin und die Verwaltungsgesellschaft unterliegen den Vorschriften des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz, GwG). Können sie die daraus resultierenden Pflichten nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllen, weil der betreffende Anleger die nach

dem GwG zu erhebenden Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend beibringt, ist eine Annahme der Beitrittserklärung grundsätzlich nicht möglich. Sollte der Anleger dennoch in die Investmentgesellschaft aufgenommen worden sein, ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, ihn aus der Investmentgesellschaft auszuschließen (vgl. den nachfolgenden Unterabschnitt „Rücknahme von Anteilen/Kündigung/Ausschluss aus der Investmentgesellschaft“). Gleiches gilt, sofern die Komplementärin oder die Verwaltungsgesellschaft sonstige zwingende gesetzliche Vorschriften (u. a. im Zusammenhang mit dem automatischen Austausch von Finanzinformationen in Steuersachen wie z. B. dem Common Reporting Standard der OECD bzw. dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz, besonderen Quellensteuerregimen oder Regelungen zur Vermeidung eines Quellensteuerinbehaltes, wie z. B. dem sog. Foreign Account Tax Compliance Act) nicht ordnungsgemäß erfüllen können.

Die Anleger müssen ihren Zeichnungsbetrag (zzgl. des in einer gesonderten Vereinbarung geregelten Ausgabeaufschlages) auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto spätestens zum Monatsende des auf den Zugang der Annahme ihrer Beitrittserklärung beim Anleger folgenden Monats (Valuta des Geldeingangs maßgeblich) einzahlen. Des Weiteren schließt der Anleger mit dem Vertriebspartner als Vermittler der Beteiligung an der Investmentgesellschaft eine Vertriebs- und Vergütungsvereinbarung für die Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft ab. Hiernach schuldet der Anleger gegenüber dem Vertriebspartner eine Vermittlungsprovision i. H. v. bis zu 5% des Zeichnungsbetrages (in diesem Verkaufsprospekt als „Ausgabeaufschlag“ bezeichnet). Die Anleger müssen den Ausgabeaufschlag ebenfalls auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto spätestens zum Monatsende des auf den Zugang der Annahme ihrer Beitrittserklärung beim Anleger folgenden Monats (Valuta des Geldeingangs maßgeblich) einzahlen. Der Ausgabeaufschlag wird nicht geschuldet, soweit die Beitrittserklärung des Anlegers nicht angenommen wird oder der Anleger seine Beitrittserklärung wirksam widerrufen hat.

Zum Beitritt zur Investmentgesellschaft sind grundsätzlich nur einzelne natürliche Personen zugelassen, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind. Da die Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft noch nicht feststehen und die Investmentgesellschaft möglicherweise nur in einen Vermögensgegenstand investieren wird, könnte sie von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB abweichen. Der Investmentgesellschaft dürfen somit nur Anleger beitreten, die sich verpflichten, mindestens den Mindestzeichnungsbetrag i. H. v. 20.000 EUR zu leisten, und die darüber hinaus die Anforderung des § 262 Abs. 2 Nr. 2 b) KAGB erfüllen, d. h. solche Anleger,

a) die schriftlich in einem vom Vertrag über die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angeben, dass sie sich der

Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst sind,

- b) deren Sachverstand, Erfahrungen und Kenntnisse der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner bewertet hat,
- c) bei denen der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner hinreichend davon überzeugt ist, dass der jeweilige Anleger in der Lage ist, seine Anlageentscheidungen selbst zu treffen, und die damit einhergehenden Risiken versteht und dass das vorliegende Beteiligungsangebot für ihn als Anleger angemessen ist, und
- d) bei denen der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner dem Anleger in Textform bestätigt hat, dass er die Bewertung nach Maßgabe von lit. b vorgenommen hat und die Voraussetzungen nach lit. c vorliegen.

Die Verwaltungsgesellschaft kann nach eigenem Ermessen auch Anlegern den Beitritt zur Investmentgesellschaft gestatten, die nicht die Voraussetzungen des § 262 Abs. 2 KAGB erfüllen, wenn und sobald die Investmentgesellschaft die Voraussetzungen der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB einhält.

Beteiligungen von Gemeinschaften, eingetragenen Lebenspartnerschaften oder Ehepaaren als solchen (Zeichnungen durch einen Lebenspartner bzw. Ehepartner als Einzelperson sind zulässig) sowie eine Beteiligung über andere Treuhänder als die Verwaltungsgesellschaft sind ausgeschlossen, wobei die Verwaltungsgesellschaft nach eigenem Ermessen hiervon Ausnahmen – sofern die vorgenannten Voraussetzungen aus § 262 Abs. 2 KAGB (vgl. auch § 5 (4) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) jeweils erfüllt sind, beispielsweise im Hinblick auf Kapitalgesellschaften, Pensionskassen, Versorgungswerke, öffentlich-rechtliche Körperschaften des deutschen Rechts, gemeinnützige private und öffentlich-rechtliche Stiftungen deutschen Rechts sowie Kirchen und anerkannte Religions- oder Weltanschauungsgemeinschaften mit dem Status einer Körperschaft des öffentlichen Rechts gemäß Artikel 140 Grundgesetz i. V. m. Artikel 137 Abs. 5 Weimarer Reichsverfassung – zulassen kann.

Von einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind Personen ausgeschlossen, wenn deren Aufnahme als Gesellschafter gegen ein zwingendes gesetzliches oder behördliches Verbot (einschließlich des GwG und anwendbarer Embargo- und Sanktionsbestimmungen) verstoßen würde.

Ausgeschlossen von der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind zudem sämtliche Personen, die unmittelbar oder

mittelbar über verbundene Unternehmen i. S. d. § 15 AktG im Wettbewerb zu der Verwaltungsgesellschaft und/oder der Investmentgesellschaft stehen, wobei im Wettbewerb auch andere beispielsweise nach dem VermAnlG oder KAGB aufgelegte Fonds- und/oder Investmentvermögen stehen und zwar unabhängig von deren Anlagestrategie oder Vermögensgegenständen (sie stehen nicht schon dadurch im Wettbewerb, dass sie als Direktkommanditisten oder Treugeber bzw. Anleger an anderen Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Gesellschaftszweck bzw. an anderen Investmentvermögen beteiligt sind).

Daneben dürfen sich auch keine Personen an der Investmentgesellschaft beteiligen, (i) die bereits aus einer anderen Fondsgesellschaft oder einem anderen Investmentvermögen nach Maßgabe einer mit § 20 (1), (2) oder (4) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft vergleichbaren Regelung ausgeschlossen sind oder (ii) die durch die Beteiligung 5% oder mehr an dem geplanten Kommanditkapital – bzw. soweit die Investmentgesellschaft das Kommanditkapital erhöht, an diesem erhöhten Kommanditkapital – auf sich vereinigen würden (wobei zum Zwecke der Berechnung der vorgenannten 5%igen Anteilsschwelle sämtliche unmittelbaren und mittelbaren wirtschaftlichen und rechtlichen Beteiligungen einer natürlichen Person und/oder von verbundenen Unternehmen i. S. d. § 15 AktG zusammengerechnet werden).

Allerdings ist die Investmentgesellschaft berechtigt, im Einzelfall auch Ausnahmen von einigen der vorgenannten Ausschlussgründe zuzulassen (vgl. § 5 (3) Satz 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft).

Natürliche Personen,

- die in Kanada (einschließlich seiner Territorien) ansässig i. S. d. kanadischen Steuerrechts sind und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in Kanada (einschließlich seiner Territorien) einen Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis sind,
- die als „US-Personen“ gemäß dem Deutschen IGA und/oder der Definition einer US-Person gemäß der Regel 902 (k) des U.S. Securities Act von 1933 erlassenen Regulation S in ihrer derzeitigen Fassung zu qualifizieren sind,¹ mithin insbesondere alle Personen, die (i) Staatsbürger der USA sind oder ihren Wohnsitz in den USA haben oder aus einem anderen Grund als in den USA ansässig gelten und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. „Green Card“) sind und/oder (ii) aus einem anderen Grund in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind

¹ Maßgeblich ist die jeweilige Fassung der genannten gesetzlichen Regelung bzw. bilateralen Vereinbarung. Das Deutsche IGA bezeichnet das Intergovernmental Agreement zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den USA vom 31.05.2013 i. V. m. dem Gesetz zur Förderung der Steuerehrlichkeit bei internationalen Sachverhalten und hinsichtlich der als Gesetz über die Steuerehrlichkeit bezüglich Auslandskonten bekannten Informations- und Meldebestimmungen vom 10.10.2013. Die vollständige Definition der „US-Person“ gemäß der Regel 902 (k) des U.S. Securities Act von 1933 ist unter folgender Internetseite abrufbar: <http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm>. Die wesentlichen Inhalte der Regelungen bzw. bilateralen Vereinbarung sind nachfolgend aufgezählt.

und/oder auf Rechnung einer der vorstehenden Personen handeln,

- die im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft (vgl. § 5 (3) Satz 1 lit. b des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) als ausgeschlossen genannt sind, mithin solche, die nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind,

sind ausnahmslos von einer Beteiligung ausgeschlossen.

Ebenso sind sämtliche juristische Personen, Personengesellschaften oder andere Rechtsträger, auf die mindestens eines der folgenden Kriterien zutrifft, ausnahmslos von einer Beteiligung ausgeschlossen:

- die bzw. der in Kanada (einschließlich seiner Territorien) ansässig i. S. d. kanadischen Steuerrechts sind und/oder in Kanada oder nach kanadischem Recht gegründet wurden,
- die bzw. der als „US-Person“ gemäß dem Deutschen IGA und/oder der Definition einer US-Person gemäß der Regel 902 (k) des U.S. Securities Act von 1933 erlassenen Regulation S in ihrer derzeitigen Fassung zu qualifizieren sind, mithin insbesondere (i) in den USA oder unter den Gesetzen der USA, eines Bundesstaats oder sonstigen Gebietskörperschaft der USA einschließlich des „District of Columbia“ gegründete (a) Kapitalgesellschaften oder andere juristische Personen, die als Kapitalgesellschaft besteuert werden, oder (b) Personengesellschaften bzw. Partnerschaften, (ii) Nachlassvermögen, die einer Besteuerung auf US-Bundesebene unterliegen, unabhängig von ihren Quellen, (iii) Trusts, über deren Verwaltung ein in den USA ansässiges Gericht die Hauptaufsicht ausübt und bei denen ein oder mehrere als US-Personen qualifizierende Trustees die Befugnis haben, sämtliche wesentliche Entscheidungen zu treffen oder (iv) am 20.08.1996 bestehende und zu diesem Zeitpunkt als US-Person behandelte Trusts, die auch für eine künftige entsprechende Behandlung optieren,
- Rechtsträger, an denen unmittelbar oder mittelbar ein vorstehend genannter Rechtsträger und/oder eine vorstehend genannte (von der Beteiligung ausgeschlossene) natürliche Person zu mehr als 10 % am Nennkapital oder an den Gewinnen oder Trusterträgen beteiligt ist bzw. mehr als 10 % der Stimmrechte hält, und/oder auf Rechnung einer der vorgenannten Rechtsträger oder natürlichen Personen handelt, mithin einschließlich, aber nicht abschließend,
- „Non-U.S. Entities“ mit einer oder mehreren „beherrschenden Personen/Controlling Persons“, die als „Specified U.S. Person“ nach dem Deutschen IGA sowie ergänzend nach § 1.1473 Abs. 2 und Abs. 3 des U.S. Internal Revenue Code zu qualifizieren sind,

- wirtschaftliche Eigentümer einer US-Person,
- eine „Non-Participating Financial Institution“ gemäß der Definition des Deutschen IGA,
- Rechtsträger, die nicht ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland ansässig sind und/oder an denen eine Person oder ein Rechtsträger nach Art und Umfang der vorstehenden Aufzählung zu mehr als 25 % unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist (vgl. § 5 Ziffer (3) lit. a und b des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft).

Die Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt (vgl. § 5 Abs. 3 lit. a des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft), im Fall von Rechtsträgern, an denen eine von der Beteiligung ausgeschlossene natürliche Person unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nach freiem Ermessen zu entscheiden, dass ein solcher Rechtsträger nicht als US-Person bzw. nicht als ausgeschlossener Rechtsträger im Rahmen dieser Definition angesehen wird. Dies muss sie gegenüber einem solchen Rechtsträger schriftlich und vor der Zeichnung oder Übertragung von Anteilen bestätigen.

b) Rücknahme von Anteilen/Kündigung/Ausschluss aus der Investmentgesellschaft

Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger und die übrigen Gesellschafter können ihr Gesellschaftsverhältnis jedoch jederzeit aus wichtigem Grund durch ein an die Verwaltungsgesellschaft gerichtetes Übergabebeschreiben kündigen. Der kündigende Gesellschafter scheidet mit Wirkung zu dem Zeitpunkt, in dem das betreffende Übergabebeschreiben der Verwaltungsgesellschaft zugeht, aus der Investmentgesellschaft aus. Darüber hinaus hat der Anleger keinen Anspruch gegenüber der Investmentgesellschaft und auch gegenüber der Verwaltungsgesellschaft auf Rücknahme oder Umtausch seines Anteils an der Investmentgesellschaft.

Ein Anleger kann gemäß § 20 (1) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft jedoch – auch anteilig – von der Verwaltungsgesellschaft aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn

- in seine Beteiligung oder in einzelne Ansprüche hieraus die Zwangsvollstreckung betrieben und nicht innerhalb von drei Monaten wieder aufgehoben wird oder ein Pfandrecht an der Beteiligung verwertet wird (jeweils auch nach ausländischem Recht) oder
- ein Anleger den in der Beitrittserklärung übernommenen Zeichnungsbetrag nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig leistet oder
- ein Treugeber, der seine Beteiligung in eine Beteiligung als Direktkommanditist umwandeln möchte, ein Erwerber oder ein Erbe bzw. Vermächtnisnehmer der Verwaltungsgesellschaft oder einem von ihr benannten Dritten die notariell

beglaubigte Handelsregistervollmacht nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht in der geforderten Form zur Verfügung stellt (vgl. den Unterabschnitt „Umwandlung“) oder

- nicht innerhalb eines Zeitraums von einem Jahr nach dem Tode eines Treugebers oder nach Ablauf einer von der Verwaltungsgesellschaft gewährten Fristverlängerung die Auseinandersetzung der Erben oder Vermächtnisnehmer in der Weise erfolgt, dass jeder Erbe oder Vermächtnisnehmer mindestens Beteiligungen i. H. v. 20.000 EUR hält und keine Beteiligungen entstehen, die nicht durch 1.000 ohne Rest teilbar sind, oder
- ein Anleger – unabhängig davon, ob er Erst- oder Zweiterwerber, Erbe oder Vermächtnisnehmer ist – dauerhaft oder zeitweilig die Voraussetzungen für den erstmaligen Beitritt zur Investmentgesellschaft gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft nicht oder nicht mehr erfüllt (wobei bis zur Kenntniserlangung der Investmentgesellschaft eine solche Beteiligung als wirksam behandelt wird) oder wenn er den Informations-, Mitteilungs- und Nachweispflichten aus § 5 (5), § 26 (4) und § 26 (5) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft nicht oder nicht in der geforderten Form nachkommt (wobei bis zur Kenntniserlangung der Investmentgesellschaft eine solche Beteiligung als wirksam behandelt wird, vgl. § 20 (1) e) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) oder
- ein Erbe oder Vermächtnisnehmer seiner Verpflichtung zur Vorlage eines Erbscheins oder eines sonst zum Beleg der Rechtsänderung hinreichenden Nachweises nicht nachkommt oder
- die Beendigung der Geschäftsbeziehung zu diesem Anleger aufgrund rechtlicher Erfordernisse nach dem GwG oder nach sonstigen zwingenden gesetzlichen Vorschriften (u. a. im Zusammenhang mit dem automatischen Austausch von Finanzinformationen in Steuersachen wie z. B. dem Common Reporting Standard der OECD bzw. dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz, besonderen Quellensteuerregimen oder Regelungen zur Vermeidung eines Quellensteuerinhaltes, dem sog. Foreign Account Tax Compliance Act) notwendig ist, da der betreffende Anleger die danach erforderlichen Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend gemacht hat (vgl. § 20 (1) g) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) oder
- die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des betreffenden Gesellschafters, Erben, Vermächtnisnehmers bzw. Erwerbers oder die Eröffnung eines entsprechenden Verfahrens nach ausländischem Recht mangels Masse abgelehnt wird oder
- die Aufnahme und die Beteiligung als Gesellschafter gegen ein gesetzliches oder behördliches Verbot verstößt (ein-

schließlich GwG und anwendbarer Embargo- und Sanktionsbestimmungen).

Einzelheiten zum Ausschlussverfahren in diesen Fällen sind in § 20 (3) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft geregelt.

Ein Gesellschafter bzw. seine Erben oder Vermächtnisnehmer bzw. ein Erwerber scheidet – ggf. auch anteilig, z. B. durch Reduzierung des Kapitalanteils – aus der Investmentgesellschaft aus, ohne dass es eines Ausschlusses durch die Verwaltungsgesellschaft oder eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung bedarf, wenn über das Vermögen des betreffenden Gesellschafters, Erben, Vermächtnisnehmers bzw. Erwerbers das Insolvenzverfahren oder ein entsprechendes Verfahren nach ausländischem Recht eröffnet wird oder ein Privatgläubiger eines Betroffenen die Investmentgesellschaft kündigt. Teilt der Gesellschafter bzw. seine Erben oder Vermächtnisnehmer bzw. ein Erwerber der Verwaltungsgesellschaft den vorbenannten Ausscheidensgrund (§ 20 (2) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) pflichtwidrig nicht gemäß § 26 (5) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft mit, wird der Gesellschafter bzw. seine Erben oder Vermächtnisnehmer bzw. ein Erwerber bis zur Kenntnis der Verwaltungsgesellschaft von dem Ausscheidensgrund wirtschaftlich weiterhin als Gesellschafter der Investmentgesellschaft behandelt.

Darüber hinaus kann ein Anleger durch Gesellschafterbeschluss aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn er in grober Weise trotz schriftlicher Abmahnung seine sonstigen Verpflichtungen aus dem Gesellschaftsverhältnis verletzt und den Gesellschaftern die Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit diesem Anleger unzumutbar geworden ist. Der betreffende Anleger hat bei der Beschlussfassung über den Ausschluss kein Stimmrecht. Er hat jedoch die Möglichkeit, dazu Stellung zu nehmen. Weitere Einzelheiten hierzu regeln § 20 (4) und § 20 (5) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft.

Scheidet ein Anleger aus der Investmentgesellschaft aus, so wird die Investmentgesellschaft mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Die Verwaltungsgesellschaft kann im Falle des Ausscheidens eines Gesellschafters nach freiem Ermessen entscheiden,

- ob sie das Kommanditkapital um die Einlage (Kapitalkonto I) des ausscheidenden Anlegers reduziert (wobei der Anteil des Ausscheidenden am Vermögen der Investmentgesellschaft den verbleibenden Gesellschaftern anwächst) oder
- ob sie den Anteil des ausscheidenden Anlegers gegen Einzahlung der nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft an den ausscheidenden Anleger von der Investmentgesellschaft zu leistenden Abfindung durch eine andere Gesellschaft übernehmen lässt.

Weitere Einzelheiten hierzu finden sich in §22 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft.

Die Ermittlung einer dem ausscheidenden Anleger zustehenden Abfindung findet sich im Kapitel „Kosten“, Abschnitt „Ausgabe- und Rücknahmepreis, Abfindung“, Unterabschnitt „Abfindung“.

5. Eingeschränkte Übertragungsmöglichkeiten und Handelbarkeit

Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist angesichts einer geplanten Laufzeit bis zum 31.12.2034 (vgl. Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit und Auflösung“) als langfristiges Engagement zu betrachten. Es existiert weder ein regulierter noch ein liquider Markt zum Handel der Anteile an der Investmentgesellschaft. Selbst wenn es gelingt, Interessenten für den Erwerb einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft auf dem sog. Zweitmarkt zu finden, bleibt der erzielbare Veräußerungspreis häufig hinter dem inneren Wert (d.h. dem anhand von finanzmathematischen Methoden berechneten objektiv angemessenen Wert) des betreffenden Anteils an der Investmentgesellschaft zurück. Zudem wird die freie Handelbarkeit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch den Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft eingeschränkt.

Ein Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft kann, sofern die Übertragung nicht aufgrund einer Erbschaft oder zur Erfüllung eines Vermächtnisses erfolgt, nur mit schuldrechtlicher und dinglicher Wirkung zum 01.01. eines Jahres ganz oder teilweise an einen Dritten übertragen werden. Die Übertragung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft, die diese in ihrem freien Ermessen erteilen kann. Hierzu ist der Verwaltungsgesellschaft die Übertragung unter Vorlage des Übertragungsvertrages i.S.d. §17 (11) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft unverzüglich schriftlich anzuzeigen (nachfolgend „Anzeige“ genannt). Erfolgt der Zugang der Anzeige nach dem 15.11. eines Jahres, kann die schuldrechtliche und dingliche Wirkung der Übertragung – mit Ausnahme der Fälle des §18 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft – grundsätzlich erst zum 01.01. des übernächsten Jahres eintreten. Die Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Zustimmung begründet zu verweigern (z.B. sofern ein Ausschlussgrund nach §20 (1) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft vorliegt). Erfolgt die Ablehnung durch die Verwaltungsgesellschaft nicht innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Anzeige, gilt die Zustimmung als erteilt. Eine Übertragung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen, wenn der Erwerber der Beteiligung nicht die Voraussetzungen für einen erstmaligen Beitritt zur Investmentgesellschaft nach §5 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft erfüllt oder durch die Übertragung eine Beteiligung entsteht, die bezogen auf das Kapitalkonto I 20.000 EUR unterschreitet oder nicht durch 1.000 ohne Rest teil-

bar ist. Aufgrund dessen, dass die Investmentgesellschaft ggf. von dem Grundsatz der Risikomischung i.S.d. §262 Abs. 1 KAGB abweicht, darf die Beteiligung insbesondere gemäß §262 Abs. 2 KAGB nur von solchen Anlegern erworben werden, die sich verpflichten, mindestens 20.000 EUR zu investieren, und die darüber hinaus die in §262 Abs. 2 Nr. 2 b) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllen. Eine Kommandit- oder Treugeberbeteiligung, die bezogen auf das Kapitalkonto I 20.000 EUR unterschreiten soll, ist nur dann zulässig, wenn und sobald die Investmentgesellschaft die Voraussetzungen der Risikomischung nach §262 Abs. 1 KAGB einhält. Die Verwaltungsgesellschaft wird eine Zustimmung zur Übertragung der Beteiligung zudem nur dann erteilen, wenn der Erwerber in sämtliche Rechte und Pflichten des ausscheidenden Anlegers aus dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft und ggf. aus dem Treuhandvertrag sowie der Beitrittserklärung eintritt.

Der Erwerber kann die Beteiligungsart entsprechend den im Kapitel „Anteile“, Abschnitt „Art und Hauptmerkmale der Anteile“, Unterabschnitt „Umwandlung“ dargestellten Regelungen – mit Ausnahme der Ankündigungsfrist von acht Wochen – wechseln.

Bei einem als Treugeber mittelbar beteiligten Anleger erfolgt die Übertragung der Beteiligung durch Abtretung seines Anspruchs gegen die Verwaltungsgesellschaft als Treuhandkommanditistin auf Herausgabe des treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteils. Bei einem unmittelbar beteiligten Direktkommanditisten erfolgt die Übertragung durch Abtretung seines Kommanditanteils.

Ferner besteht im Falle der Übertragung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft nach §17 (11) des Gesellschaftsvertrages ein Vorkaufsrecht zugunsten der Vorkaufsberechtigten – d.h. einer Gesellschaft, (i) an der die Wealth Management Capital Holding GmbH unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich beteiligt ist und (ii) die von der Komplementärin benannt wurde. Bei fristgerechter Ausübung des Vorkaufsrechts kommt somit zwischen der Vorkaufsberechtigten und dem veräußerungswilligen Direktkommanditisten oder Treugeber ein (weiterer) Kaufvertrag gemäß den Bedingungen des Kaufvertrages mit dem erwerbsinteressierten Dritten zustande. Der übertragungswillige Gesellschafter hat somit zwei Kaufverträge geschlossen – mit der Vorkaufsberechtigten und dem Dritten. Der übertragungswillige Gesellschafter ist folglich aus zwei Kaufverträgen verpflichtet, sofern in dem Kaufvertrag mit dem Dritten z.B. kein Rücktrittsrecht im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts enthalten ist.

Weitere Einzelheiten, insbesondere zu den Kosten einer Übertragung, finden sich in §17 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft sowie im Kapitel „Kosten“.

Beim Tod eines Direktkommanditisten geht seine Kommanditbeteiligung auf seine Erben und/oder Vermächtnisnehmer in Höhe der jeweiligen Erbquote über. Beim Tod eines Treugebers geht dessen Herausgabeanspruch gegen die Verwaltungsgesell-

schaft als Treuhandkommanditistin im Wege der Gesamtrechtsnachfolge gemäß § 1922 Abs. 1 BGB automatisch auf seine Erben über. Hat der Anleger im Wege eines Vermächtnisses einem Dritten seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft zugewandt, sind die Erben des Anlegers verpflichtet, die Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Wege der Abtretung auf den oder die Vermächtnisnehmer zu übertragen. Es dürfen jedoch keine Ausschlussgründe bei den Erben bzw. Vermächtnisnehmern vorliegen. Näheres wird in § 18 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft geregelt.

Eine Belastung der Beteiligung oder der damit verbundenen Rechte (z. B. Nießbrauch, insbesondere auch bezüglich des Ausschüttungsanspruchs) ebenso wie die Abtretung oder Sicherungsabtretung solcher Rechte ist unzulässig. Bei einer Verpfändung der Rechte gelten die Regelungen des § 17 (1) Sätze 3 und 6 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft entsprechend.

6. Volatilität

Die Anteile der Investmentgesellschaft weisen aufgrund der geplanten Zusammensetzung ihrer Vermögensgegenstände und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen eine erhöhte Volatilität auf.

V. Wesentliche Vertragsbeziehungen/Identitäten und Pflichten wesentlicher Dienstleister

Die Investmentgesellschaft und die Verwaltungsgesellschaft haben folgende wesentliche Verträge zur Erstellung und Umsetzung des Beteiligungsangebots abgeschlossen bzw. werden diese Verträge plangemäß abschließen.

1. Wesentliche Vertragsbeziehungen und Dienstleister auf Ebene der Verwaltungs- und/oder Investmentgesellschaft

a) Vertrag zur Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Verwaltungsgesellschaft wurde mit einem Bestellsungsvertrag zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft i.S.d. KAGB bestellt. Die Einzelheiten dieses Vertrages werden in dem Kapitel „Kapitalverwaltungsgesellschaft“, insbesondere in dem Abschnitt „Verwaltungsfunktion“, dargestellt.

b) Verwahrstellenvertrag

Die State Street Bank International GmbH wurde mit einem Verwahrstellenvertrag zur Verwahrstelle der Investmentgesellschaft i.S.d. KAGB bestellt. Die Einzelheiten dieses Vertrages werden in dem Kapitel „Verwahrstelle“ dargestellt.

c) Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag

Die Investmentgesellschaft hat mit der Wealthcap Investment Services GmbH (nachfolgend „Wealthcap Investment“ genannt) einen Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag abgeschlossen. Darin garantiert Wealthcap Investment die Platzierung und Einzahlung eines Kommanditkapitals von plangemäß bis zu 61 Mio. EUR bis zum Ende der Platzierungsphase (nachfolgend „Stichtag“). Der von Wealthcap Investment garantierte Betrag erhöht bzw. vermindert sich auf Verlangen der Verwaltungsgesellschaft um den Betrag, den die Investmentgesellschaft als Kommanditkapital benötigt, um die geplanten Immobilien oder Beteiligungen an Objektgesellschaften finanzieren zu können. Der Anspruch auf den von Wealthcap Investment nach Maßgabe der vorstehenden Regelungen insgesamt garantierten Betrag (nachfolgend „Garantiebetrag“ genannt) entsteht und ist auf Anforderung der Investmentgesellschaft – auch in Teilbeträgen – spätestens mit Beendigung der Platzierungsphase der Investmentgesellschaft zur Zahlung fällig.

Wealthcap Investment kann den Garantiebetrag in der Weise erbringen, dass sie der Investmentgesellschaft als Direktkommanditist oder Treugeber beitrifft und, entsprechend der Art ihrer Beteiligung, Einlagen (auch durch Zahlung einer auf dem Kapitalkonto V zu buchenden Kapitalrücklage) erbringt. Ferner kann Wealthcap Investment den Garantiebetrag auch durch eine

bzw. mehrere Gesellschaften der Wealthcap Gruppe (nachfolgend in diesem Abschnitt „Dritte“ genannt) nach Maßgabe des vorstehenden Satzes erbringen lassen. Etwaige in die Kapitalrücklage eingezahlte Beträge können von dem Einzahlenden in dem Umfang wieder entnommen werden, in dem die Investmentgesellschaft im Anschluss an die Zahlung weitere Anleger aufnimmt oder bereits an der Investmentgesellschaft beteiligte Anleger ihre Einlage erhöhen und die jeweilige Einlage tatsächlich geleistet ist.

Wealthcap Investment ist alternativ zu der von ihr geschuldeten Übernahme des Garantiebetrages berechtigt, der Investmentgesellschaft die dem Garantiebetrag entsprechenden Mittel ganz oder teilweise als Darlehen zur Verfügung zu stellen oder durch Dritte zur Verfügung stellen zu lassen. Sofern Wealthcap Investment den Garantiebetrag als Darlehen zur Verfügung stellt, erhält sie eine Verzinsung. Die Verzinsung entspricht den Ausschüttungen, die der Darlehensgeber von der Investmentgesellschaft für den betreffenden Zeitraum erhalten hätte, wenn er der Investmentgesellschaft Kommanditkapital zur Verfügung gestellt hätte. Wird die zulässige Fremdkapitalquote gemäß § 3 (1) der Anlagebedingungen überschritten, ist die Laufzeit des Darlehens insoweit auf einen Zeitraum von 18 Monaten ab dem Beginn des Vertriebs von Anteilen an der Investmentgesellschaft beschränkt. Sofern die Investmentgesellschaft im Anschluss an die Zurverfügungstellung des Darlehens weitere Anleger aufnimmt oder bereits an der Investmentgesellschaft beteiligte Anleger ihre Einlage erhöhen und die jeweilige Einlage tatsächlich geleistet ist, ist das Darlehen von der Investmentgesellschaft in Höhe der von diesen Anlegern zu leistenden Einlagen zu tilgen. Zudem ist die Investmentgesellschaft berechtigt, den Garantiebetrag als Darlehen erneut abzurufen (Revalutierung). Wealthcap Investment ist verpflichtet, das Darlehen spätestens zum Platzierungsschluss in eine Beteiligung als Direktkommanditistin oder Treugeberin umzuwandeln (auch durch Zahlung in die Kapitalrücklage), soweit dieses nicht durch Aufnahme von Anlegern getilgt wurde. Der Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag unterliegt deutschem Recht, als Gerichtsstand ist München vereinbart. Angaben zur Vergütung von Wealthcap Investment finden sich im Kapitel „Kosten“, Abschnitt „Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft und Ausgabeaufschlag“, Unterabschnitt „Initialkosten“.

d) Eigenkapitalvermittlungsverträge

Hinsichtlich des Vertriebs wird u.a. mit der UniCredit Bank AG, München (vorstehend und nachfolgend „Vertriebspartner“ genannt) ein Eigenkapitalvermittlungsvertrag abgeschlossen. Der Vertriebspartner wird demgemäß einen Teil des von der Investmentgesellschaft geplanten Eigenkapitals platzieren. Eine Garantie, das von der Investmentgesellschaft geplante Eigen-

kapital tatsächlich vollständig zu platzieren, wird der Vertriebspartner mit diesem Vertrag nicht übernehmen. Dieser Vertrag wird deutschem Recht unterliegen, als Gerichtsstand wird München vereinbart werden.

Derartige Eigenkapitalvermittlungsverträge können auch mit Dritten – d. h. weiteren Vertriebspartnern (vorstehend und nachfolgend ebenfalls „Vertriebspartner“ genannt) – abgeschlossen werden. Diese sollen voraussichtlich im Wesentlichen dem vorstehend dargestellten Eigenkapitalvermittlungsvertrag entsprechen. Die weiteren Vertriebspartner sind berechtigt, Untervermittler zu beauftragen.

Der jeweilige Vertriebspartner erhält – gemäß einer gesonderten Vereinbarung – von dem Anleger für die Vermittlung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft eine Vermittlungsprovision i. H. v. bis zu 5 % des Zeichnungsbetrages (vorstehend als „Ausgabeaufschlag“ definiert). Es steht dem jeweiligen Vertriebspartner frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. In Bezug auf die Zahlung des Ausgabeaufschlages i. H. v. bis zu 5 % des Zeichnungsbetrages durch den Anleger an den Vertriebspartner und/oder die weiteren Vertriebspartner schließt der Anleger mit dem jeweiligen Vertriebspartner eine Vertriebs- und Vergütungsvereinbarung. Diese wird der Beitrittserklärung als Anlage beigelegt.

e) Rechte der Anleger

Durch die in dieser Ziffer unter a) bis d) beschriebenen Verträge werden keine direkten vertraglichen Beziehungen mit den Anlegern begründet. Direkte vertragliche Ansprüche der Anleger gegen die wesentlichen Dienstleister bestehen daher nicht. § 89 Abs. 2 Satz 2 KAGB bleibt hiervon unberührt.

2. Wesentliche Vertragsbeziehungen und Dienstleister auf Ebene der Objektgesellschaften

Die von der Investmentgesellschaft zu erwerbende(n) Beteiligung(en) an einer oder mehreren Objektgesellschaften steht/stehen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht fest. Daher können die wesentlichen Vertragsbeziehungen und Dienstleister dieser Ebene nicht dargestellt werden.

3. Sonstige Dienstleister

Der Abschlussprüfer des Jahresberichts der Investmentgesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 (und voraussichtlich auch für 2023) ist die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 83442 mit Sitz in 81669 München, Rosenheimer Platz 4.

VI. Kosten

1. Ausgabe- und Rücknahmepreis, Abfindung

a) Ausgabepreis

Der Ausgabepreis der Anteile ergibt sich aus dem Nominalbetrag des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages zzgl. des in einer gesonderten Vereinbarung geregelten Ausgabeaufschlages.

Der Zeichnungsbetrag eines beitretenden Anlegers muss mindestens 20.000 EUR (nachfolgend „Mindesteinlage“ genannt) betragen. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Die Verwaltungsgesellschaft ist nach freiem Ermessen berechtigt, die Mindesteinlage im Einzelfall herabzusetzen.

Der jeweilige Vertriebspartner erhält – gemäß einer gesonderten Vereinbarung – von dem Anleger für die Vermittlung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft eine Vermittlungsprovision i. H. v. bis zu 5 % des Zeichnungsbetrages (vorstehend als „Ausgabeaufschlag“ definiert). Es steht dem jeweiligen Vertriebspartner frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Ausgabeaufschlag ist zahlbar und fällig ohne jegliche Abzüge zum Monatsende des auf den Zugang der Annahme der Beitrittserklärung bei dem Anleger folgenden Monats. Der Ausgabeaufschlag wird durch den Anleger auf ein Sonderkonto der Verwaltungsgesellschaft überwiesen oder durch das der Verwaltungsgesellschaft erteilte Lastschriftmandat von dem Konto des Anlegers eingezogen. Die schuldbefreiende Wirkung der Leistung des Anlegers tritt mit Valutierung des vollständigen Ausgabeaufschlages auf dem Sonderkonto der Verwaltungsgesellschaft ein. Die Verwaltungsgesellschaft ist verpflichtet, den Ausgabeaufschlag unverzüglich an den Vertriebspartner bzw. die weiteren Vertriebspartner weiterzuleiten.

Unter Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages i. H. v. bis zu 5 % des Zeichnungsbetrages ergibt sich ein Ausgabepreis i. H. v. bis zu 105 % des Zeichnungsbetrages.

b) Rücknahmepreis

Die Anlagebedingungen und die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft sehen kein Recht auf ordentliche Kündigung und damit kein Recht auf Rückgabe vor. Ein Rücknahmepreis wird daher nicht fortlaufend berechnet und folglich auch nicht veröffentlicht.

c) Abfindung

Der Anleger hat das Recht, seine Beteiligung aus wichtigem Grund außerordentlich zu kündigen. Zudem kann der Anleger unter den im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft genannten Bedingungen aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel „Anteile“, Abschnitt „Art und

Hauptmerkmale der Anteile“, Unterabschnitt „Rücknahme von Anteilen/Kündigung/Ausschluss aus der Investmentgesellschaft“).

In diesem Fall entspricht die Abfindung (soweit der Anleger seiner Einlageverpflichtung vollumfänglich nachgekommen ist – ansonsten anteilig – und sofern die Zahlung nicht gegen ein gesetzliches oder behördliches Verbot oder eine Anordnung [einschließlich GwG und anwendbarer Embargo- und Sanktionsbestimmungen] verstößt) dem Nettoinventarwert der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt des Ausscheidens, abzgl. der dem ausscheidenden Anleger noch zustehenden Ausschüttungen und abzgl. der durch das Ausscheiden verursachten Kosten und Ausgaben in nachgewiesener Höhe, wobei diese sonstigen durch das Ausscheiden verursachten und in Rechnung gestellten Kosten und Ausgaben nicht mehr als 80 % des Anteilwertes des jeweiligen Anlegers betragen dürfen. Maßgeblich für die Ermittlung der Abfindung ist grundsätzlich somit der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft, der entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ermittelt (vgl. Kapitel „Ermittlung und Verwendung der Erträge/Bewertungsregeln“, Abschnitt „Bewertung“) und den Anlegern nach den Regelungen der Anlagebedingungen mitgeteilt wurde.

Ein Anleger, der aus der Investmentgesellschaft wegen der Nichtleistung seiner Einlage ausscheidet (vgl. § 20 (1) b) Var. 1 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft), erhält keine Abfindung.

Sofern der ausgeschiedene Anleger die Höhe der abfindungsmindernd berücksichtigten Ausschüttungen oder der abfindungsmindernd berücksichtigten Kosten und Ausgaben für unzutreffend hält, ist die Abfindung für sämtliche Beteiligten verbindlich durch einen Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu überprüfen und ggf. neu zu ermitteln. Sofern sich die Beteiligten über dessen/deren Person nicht verständigen, ist dieser/diese auf Antrag eines Beteiligten durch die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern zu bestimmen. Eine Überprüfung des Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft zum 31.12. des Vorjahres findet dabei in keinem Fall statt. Die Kosten der Überprüfung der Ermittlung der Abfindung durch den Wirtschaftsprüfer bzw. die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind von der Investmentgesellschaft und dem ausgeschiedenen Anleger, Erben oder Vermächtnisnehmer in Ansehung der den Anlegern mitgeteilten Abfindung in entsprechender Anwendung der Bestimmungen des § 91 Zivilprozessordnung zu tragen.

Ist der Anleger mit seiner Einlage im Verzug, beläuft sich die Abfindung auf höchstens den Betrag, der nach Maßgabe der vorstehenden Abfindungsregelungen zu zahlen wäre.

Eine Abfindung ist zwölf Monate nach dem Ausscheiden zur Zahlung fällig. Soweit der Investmentgesellschaft für eine Auszahlung zu diesem Zeitpunkt zu wenig Liquidität für die ordnungsgemäße Fortführung ihrer Geschäfte bzw. der der Objektgesellschaften zur Verfügung steht (dies beinhaltet auch, dass die Ausschüttungen an die verbleibenden Gesellschafter nicht wie geplant und/oder beschlossen erfolgen können), ist die Stundung der Abfindung bis zu dem Zeitpunkt vereinbart, zu dem der Investmentgesellschaft eine Zahlung unter Berücksichtigung dieser Punkte möglich wird. Die Stundung setzt die Beurteilung des Abschlussprüfers voraus, dass das Liquiditätsmanagementsystem angemessen ist. Sobald dies der Fall ist, werden zur Verfügung stehende Mittel ggf. anteilig auf Gläubiger solcher Ansprüche verteilt. Die Abfindung ist ab Fälligkeit mit dem jeweiligen Basiszinssatz (gemäß § 247 BGB) p.a. zu verzinsen. Die Zinsen sind zusammen mit der Abfindung zu bezahlen.

Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherstellung ihrer Abfindung verlangen.

Erhält ein Gesellschafter bzw. seine Erben oder Vermächtnisnehmer bzw. ein Erwerber, der aus der Investmentgesellschaft ausgeschieden ist (z. B. nach seinem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft i. S. d. § 20 (2) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft), nach seinem Ausscheiden (und somit rechtsgrundlose) Ausschüttungen von der Investmentgesellschaft, so werden diese auf den vorstehend dargestellten Anspruch auf Abfindung gemäß § 23 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft angerechnet.

2. Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft und Ausgabeaufschlag

a) Initialkosten und Ausgabeaufschlag

Während der Gründungs- und Platzierungsphase der Investmentgesellschaft fallen (i) die nachfolgend aufgeführten Initialkosten einmalig auf Ebene der Investmentgesellschaft sowie (ii) der vom Anleger an den Vertriebspartner zu zahlende Ausgabeaufschlag an, die zusammen einen Betrag von bis zu 9,4% des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages ausmachen. Der vorstehende Prozentsatz bezieht sich auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag.

Im Wesentlichen setzt sich dieser Gesamtposten aus den folgenden Einzelpositionen zusammen.

Die Wealthcap Investment Services GmbH erhält für die Übernahme der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie von der Investmentgesellschaft eine Vergütung i. H. v. 2,5% des jeweils von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.

Die Verwaltungsgesellschaft erhält von der Investmentgesellschaft im Rahmen des Bestellungsvertrages für die Konzeption der Investmentgesellschaft eine Vergütung i. H. v. bis zu 1,75% des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.

Den Ausgabeaufschlag i. H. v. bis zu 5% des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages schuldet der Anleger dem jeweiligen Vertriebspartner gemäß einer gesonderten Vereinbarung. Die Verwaltungsgesellschaft behält sich jedoch das Recht vor, im Einzelfall zusätzlich zu dem vom Anleger an den jeweiligen Vertriebspartner zu zahlenden Ausgabeaufschlag weitere Zahlungen oder sonstige Zuwendungen aus eigenen Mitteln an einzelne Vertriebspartner zu leisten. Sofern derartige Zahlungen oder sonstige Zuwendungen im Zusammenhang mit dem Vertrieb von Anteilen an der Investmentgesellschaft erfolgen, bedeutet dies, dass die von diesem Anleger mittelbar über den Ausgabepreis an die Verwaltungsgesellschaft gezahlten Initialkosten teilweise oder vollständig an den Vertriebspartner, der ihm die Anteile vermittelt hat, weitergereicht werden. Der Anleger kann an der Höhe der ihm vom Vertriebspartner offengelegten Provision, die der Vertriebspartner für den Vertrieb der Anteile an den Anleger erhält, erkennen, ob zusätzliche Zahlungen oder sonstige Zuwendungen an diesen Vertriebspartner erfolgen. Dies ist der Fall, wenn die Höhe der Provision des Vertriebspartners einen Betrag von 5% des gezeichneten Kommanditkapitals übersteigt. Trotz dieser Zahlungen oder sonstigen Zuwendungen im Einzelfall wird kein wesentlicher Teil der Vergütungen, die von der Investmentgesellschaft insgesamt an die Verwaltungsgesellschaft geleistet werden, für zusätzliche Vergütungen an Vermittler von Anteilen an der Investmentgesellschaft verwendet werden.

Der Verwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der von der Investmentgesellschaft an die Verwahrstelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendererstattungen zu.

Sämtliche der in diesem Unterabschnitt genannten Vergütungen verstehen sich inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung werden die Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

b) Laufende von der Investmentgesellschaft zu zahlende Vergütungen

Aus dem Gesellschaftsvermögen der Investmentgesellschaft sind zudem folgende Vergütungen zu zahlen. Als „Bemessungsgrundlage“ für die Berechnung dieser Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

(1) Laufende Vergütungen, die von der Investmentgesellschaft an die Verwaltungsgesellschaft zu zahlen sind

Die Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,09% der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2024 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche – und in nicht vollen Geschäftsjahren jeweils zeitanteilige – Mindestvergütung i.H.v. bis zu 54.900 EUR zu verlangen. Der Anspruch auf diese jährliche Vergütung besteht bis zum Abschluss der Liquidation.

Die Verwaltungsgesellschaft erhält zudem für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,1% der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2024 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche – und in nicht vollen Geschäftsjahren jeweils zeitanteilige – Mindestvergütung i.H.v. bis zu 61.000 EUR zu verlangen.

Die Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01% der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2024 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche – und in nicht vollen Geschäftsjahren jeweils zeitanteilige – Mindestvergütung i.H.v. bis zu 6.100 EUR zu verlangen. Der Anspruch auf diese jährliche Vergütung besteht bis zur Eröffnung der Liquidation der Investmentgesellschaft.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach §131 HGB erhält die geschäftsführende Kommanditistin als Liquidatorin eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01% der Bemessungsgrundlage.

Die vorstehenden jährlichen Vergütungen der Verwaltungsgesellschaft entstehen zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres und sind zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Im Geschäftsjahr der Fondsauflage entstehen die vorstehenden jährlichen Vergütungen zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage. Gleiches gilt im Falle von Rumpfgeschäftsjahren. Die jährliche Vergütung für die Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin entsteht im Falle der Liquidation der Investmentgesellschaft ggf. zeitanteilig bis zur Eröffnung der Liquidation. Die jährliche Vergütung für die Verwaltung der Investmentgesellschaft entsteht im Falle der Liquidation der Investmentgesellschaft ggf. zeitanteilig bis zum Abschluss der Liquidation.

Die Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die vorstehenden jährlichen Vergütungen quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind jeweils nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Sollte die Verwaltungsgesellschaft von ihrem Recht, Aufgaben aus dem Bestellsungsvertrag auf Dritte auszulagern bzw. diese Aufgaben auf Dritte zu übertragen, Gebrauch machen, wird sie hierfür den Dritten ein anteiliges Entgelt zahlen. Dieses Entgelt wird durch die an die Verwaltungsgesellschaft zu leistenden Vergütungen für die Verwaltungstätigkeit und für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft abgedeckt.

Die vorstehenden Vergütungen verstehen sich inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung werden die Bruttobeträge bzw. die Prozentsätze entsprechend angepasst.

(2) Laufende Vergütung, die von der Investmentgesellschaft an die Komplementärin zu zahlen ist

Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01% der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2024 ist die Komplementärin berechtigt, eine jährliche – und in nicht vollen Geschäftsjahren jeweils zeitanteilige – Mindestvergütung i.H.v. bis zu 6.100 EUR zu verlangen.

Die jährliche Vergütung der Komplementärin entsteht zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres und ist zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Im Geschäftsjahr der Fondsauflage entsteht die vorstehende jährliche Vergütung zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage. Gleiches gilt im Falle von Rumpfgeschäftsjahren. Die Komplementärin ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Vergütung versteht sich inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung werden die Bruttobeträge bzw. die Prozentsätze entsprechend angepasst.

Die Vergütung der Komplementärin wird nicht von der Vergütungsvergütung abgedeckt und somit der Investmentgesellschaft zusätzlich belastet.

(3) Laufende Vergütung, die von der Investmentgesellschaft an die Verwahrstelle zu zahlen ist

Sofern die Investmentgesellschaft mittelbar oder unmittelbar in eine einzige Immobilie investiert, erhält die Verwahrstelle für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung i.H.v. 0,0393% der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch 21.420 EUR p.a. Investiert die Investmentgesellschaft mittelbar oder unmittelbar in mehr als eine Immobilie, erhält die Verwahrstelle für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung i.H.v. 0,0476% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 35.700 EUR p.a. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse

auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Diese Vergütung wird letztmals im Jahr der Löschung der Investmentgesellschaft aus dem Handelsregister gezahlt. Zudem kann die Verwahrstelle Aufwendungen für die im Rahmen der Ankaufsbewertung oder der Eigentumsverifikation notwendige Erstellung externer Gutachten ersetzt verlangen.

Die vorstehende Vergütung versteht sich inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung werden die Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

Die Vergütung der Verwahrstelle wird nicht von der Verwaltungsvergütung abgedeckt und somit der Investmentgesellschaft zusätzlich belastet.

3. Weitere Aufwendungen zulasten der Investmentgesellschaft

Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern, die nicht durch die vorstehend beschriebenen Kosten, Gebühren und Vergütungen gedeckt und auch nicht auf diese angerechnet werden, hat die Investmentgesellschaft zu tragen:

- Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- bankübliche Depotbankgebühren und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- Kosten für Geldkonten (inklusive Verwahrtgelten) und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie für die Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden;
- ab Zulassung der Investmentgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet;
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung gesonderter Berichte und der Erhebung der dafür benötigten Daten, einschließlich Kosten im Zusammenhang mit der Datenerhebung und der Erstellung von Berichten aufgrund der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (sowie ggf. auch sonstige auf die Nachhaltigkeit der Investitionen bezogene Berichte).

4. Transaktionsgebühr und Transaktionskosten

- a) Die Verwaltungsgesellschaft kann von der Investmentgesellschaft für die Veräußerung der Vermögensgegenstände nach § 1 (1) der Anlagebedingungen – d.h. der Immobilie oder der Beteiligung an einer Objektgesellschaft – eine Transaktionsgebühr i.H.v. bis zu 1% des Verkaufspreises (Verkaufspreis ohne Umsatzsteuer) erhalten. Die Transaktionsgebühr fällt auch dann an, wenn die Immobilie für Rechnung der jeweiligen Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, veräußert wird. Der Investmentgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Im Falle der Veräußerung der Immobilie für Rechnung der jeweiligen Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Verkaufspreises in Höhe des an der jeweiligen Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung der Beteiligung an der Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Investmentgesellschaft können außerdem die im Zusammenhang mit dieser Transaktion von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

- b) Der Investmentgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von vorstehender lit. a erfassten Transaktionen, d.h. insbesondere mit dem Erwerb der Vermögensgegenstände nach §1 (1) der Anlagebedingungen sowie der Instandsetzung, dem Umbau, der Belastung oder der Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände nach §1 (1) der Anlagebedingungen von Dritten beanspruchte Kosten (sog. Transaktionskosten), belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern werden der Investmentgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.
- c) Die vorstehende Vergütung versteht sich inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung werden die Bruttobeträge entsprechend angepasst.

5. Erfolgsabhängige Vergütung

Die Verwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird;
- b) die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen (ohne Ausgabeaufschlag) erhalten, die für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2023 bis zum Berechnungszeitpunkt durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 3,0 %, bezogen auf ihre geleisteten Einlagen (im Jahr des Beitritts der Anleger ab Leistung der Einlagen zeitanteilig), entsprechen.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Verwaltungsgesellschaft i.H.v. 15% aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, zur Zahlung fällig (Berechnungszeitpunkt). Die erfolgsabhängige Vergütung fällt auch dann an, wenn die jeweilige Immobilie für Rechnung der jeweiligen Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, veräußert wird.

Die vorstehende Vergütung versteht sich inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung werden die Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

6. Vergütungen und Kosten auf Ebene der Objektgesellschaften

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für die Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Zudem können u. a. Kosten nach Maßgabe der vorstehenden Ziffer 3 ff. anfallen.

Aufwendungen, die bei der Objektgesellschaft bzw. bei den Objektgesellschaften aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von der daran beteiligten Investmentgesellschaft, die diesen Anforderungen unterliegt, im Verhältnis ihres Anteils zu tragen.

Die vorstehenden Kosten werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der jeweiligen Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

7. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Jeder Anleger hat – neben der Leistung seines Zeichnungsbeitrages und dem an den jeweiligen Vertriebspartner zu zahlenden Ausgabeaufschlag sowie den eventuell bei der Berechnung einer Abfindung in Abzug zu bringenden Beträgen (d.h. Ausschüttungen und durch das Ausscheiden bedingte Kosten und Aufwendungen) – im Falle des vorzeitigen Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung seines Anteils noch folgende weitere Kosten a) an die Investmentgesellschaft bzw. die Verwaltungsgesellschaft oder b) einen beauftragten Dritten zu entrichten, die nicht auf die von der Investmentgesellschaft zusätzlich zu tragenden Kosten und Gebühren angerechnet werden.

a) Nebenkosten des Anlegers, die an die Investmentgesellschaft bzw. die Verwaltungsgesellschaft zu entrichten sind

- Von Anlegern, die aufgrund einer Ausnahmeregelung in Bezug auf die für einen Beitritt zu der Investmentgesellschaft erforderlichen Eigenschaften eines Anlegers in die Investmentgesellschaft aufgenommen wurden, können die Erstattung von Kosten der Investmentgesellschaft oder der Verwaltungsgesellschaft (z. B. Beratungskosten für nicht deutsches Gesellschafts- oder Steuerrecht) und der Ausgleich von sonstigen Nachteilen für die Investmentgesellschaft oder die Gesellschafter, die aufgrund der individuellen Sonderstellung entstanden sind, verlangt werden. Die genauen Kosten können derzeit nicht beziffert werden.
- Sämtliche Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte z. B. auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten geleistet werden, werden unter Abzug sämtlicher Gebühren zulasten des Empfängers geleistet. Die Kosten sind derzeit nicht bezifferbar.

- Im Falle der Verletzung der Informations- und Mitteilungspflichten durch einen Anleger können ihm die mit dieser Pflichtverletzung verbundenen Kosten der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt werden. Die Kosten sind derzeit nicht bezifferbar.
- Anlegern, die ihre Einlage und den Ausgabeaufschlag nicht fristgerecht leisten, können ab Fälligkeit Verzugszinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB) p.a. berechnet werden. Darüber hinaus können weitergehende Verzugsschäden geltend gemacht werden. Diese Kosten sind derzeit nicht bezifferbar. Dem Anleger ist ausdrücklich der Nachweis gestattet, dass der Investmentgesellschaft durch den Verzug des Anlegers überhaupt kein Schaden entstanden ist oder der entstandene Schaden wesentlich niedriger als die geltend gemachten Verzugszinsen und -schäden ist.
- Kosten, die der Investmentgesellschaft aus einer verspäteten Mitteilung der Sonderwerbungskosten durch den Gesellschafter entstehen. Diese Kosten sind derzeit nicht bezifferbar.
- Die einem Anleger, Erben oder Vermächtnisnehmer durch die Investmentgesellschaft oder die Verwaltungsgesellschaft in Rechnung gestellten Kosten und Aufwendungen sowie ggf. geschuldete Verzugszinsen und -schäden können mit Ansprüchen des Anlegers, Erben oder Vermächtnisnehmers, z. B. auf Entnahmen (Ausschüttungen) oder Erhalt einer Abfindung, verrechnet werden.
- Soweit Kosten für ggf. erforderliche Quellensteuermeldungen und Quellensteuerabführungen entstehen, sind diese vom betreffenden Anleger zu tragen und werden von den Ausschüttungen an diesen Anleger abgezogen.
- Anlegern, die vorzeitig aus der Investmentgesellschaft ausscheiden, können die durch das Ausscheiden verursachten Kosten und Ausgaben in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 80 % des Anteilwertes des jeweiligen Anlegers, in Rechnung gestellt werden.
- Anleger, die nicht an der Kommunikation mittels elektronischer Informationsmedien teilnehmen (vgl. § 26 (6) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft), können mit von Dritten in Rechnung gestellten Kosten für den Druck und den Versand der jeweiligen Kommunikation in Papierform belastet werden.

Sofern nicht explizit anders bestimmt, verstehen sich sämtliche Kosten in dieser lit. a zzgl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer.

b) Nebenkosten des Anlegers, die an Dritte zu entrichten sind

- Notargebühren und Registerkosten sind in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung zzgl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer von einem Anleger (bzw. von einem Erben oder Vermächtnisnehmer) zu tragen, falls er diese ausgelöst hat.
- Sofern die vom Anleger beizubringende Handelsregistervollmacht nicht von einem deutschen Notar beglaubigt wird, können ggf. zusätzliche Kosten anfallen (z. B. Apostille), die derzeit nicht bezifferbar sind.
- Anlegern, die aufgrund einer Ausnahmeregelung in die Investmentgesellschaft aufgenommen wurden, können weitere Aufwendungen für die Inanspruchnahme von z. B. Beratungsleistungen Dritter in Bezug auf nicht deutsches Gesellschafts- oder Steuerrecht entstehen. Die genauen Kosten können derzeit nicht beziffert werden.

8. Offenlegung

Die Verwaltungsgesellschaft hat im Jahresbericht die Vergütung offenzulegen, die der Investmentgesellschaft von der Verwaltungsgesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Verwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer EU- oder ausländischen Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

9. Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr bei der Verwaltung der Investmentgesellschaft zulasten der Investmentgesellschaft angefallenen Kosten (ohne Transaktionskosten) offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes ausgewiesen (nachfolgend „Gesamtkostenquote“ genannt). Die Gesamtkostenquote basiert auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres und setzt sich zusammen aus der Vergütung der Verwaltungsgesellschaft für die Verwaltung der Investmentgesellschaft und die Übernahme der Treuhandfunktion, der Vergütung der Komplementärin der Investmentgesellschaft für die Übernahme der persönlichen Haftung, der Vergütung für die Verwahrstelle sowie ggf. den Aufwendungen, die der Investmentgesellschaft zusätzlich belastet wurden.

VII. Ermittlung und Verwendung der Erträge/Bewertungsregeln

1. Ermittlung der Erträge

Die Investmentgesellschaft ermittelt ihre Erträge (bzw. ihr Ergebnis) durch eine Gewinn-und-Verlust-Rechnung nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (nachfolgend „HGB“ genannt), des KAGB sowie der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (nachfolgend „KARBV“ genannt).

Sie erzielt zunächst Erträge aus Mieteinnahmen oder Rückflüssen bzw. Gewinnzuweisungen aus der/den Immobilie(n) und/oder der/den Beteiligung(en) an der/den Objektgesellschaft(en) sowie aus der vorübergehenden Anlage liquider Mittel in Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten oder Bankguthaben. Die Rückflüsse aus Beteiligungen an Objektgesellschaften können aus der Tätigkeit dieser Objektgesellschaften stammen. Rückflüsse aus den Beteiligungen an Objektgesellschaften können allerdings nach den gesetzlichen Gewinnermittlungsvorschriften auch als ergebnisneutrale Kapitalrückzahlungen zu behandeln sein, sodass Rückflüsse aus den Beteiligungen an den Objektgesellschaften nicht immer bzw. nicht immer in voller Höhe als Ertrag behandelt werden.

Die erzielten Erträge verringern sich um die von der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr zu tragenden Aufwendungen.

Ferner können Erträge der Investmentgesellschaft aus der Veräußerung von Beteiligungen an Objektgesellschaften durch die Investmentgesellschaft oder der Veräußerung der unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien entstehen. Ein Gewinn oder Verlust aus der Veräußerung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften wird durch die Gegenüberstellung des Veräußerungserlöses einerseits und der Veräußerungskosten sowie des Buchwertes der betreffenden Beteiligung andererseits ermittelt. Der Buchwert einer Beteiligung entspricht dabei den durch eventuelle Abschreibungen und Kapitalrückzahlungen geminderten Anschaffungskosten der betreffenden Beteiligung.

Darüber hinaus kann die Investmentgesellschaft auch nicht realisierte Erträge und Aufwendungen aus sog. Zeitwertänderungen erzielen. Zeitwertänderungen ergeben sich aus Auf- oder Abwertungen der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Beteiligungen an Objektgesellschaften im Rahmen der jährlich durchzuführenden Neubewertung dieser Beteiligungen sowie aus der Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten solcher Beteiligungen.

2. Verwendung der Erträge/Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger

Aus Erträgen resultierende liquide Mittel, die nicht für die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen der Investmentgesellschaft (z. B. Einzahlungsverpflichtungen bei Objektgesellschaften) verwendet werden, werden nach Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Ausschüttungen erfolgen im Verhältnis des jeweils unterjährig vorhandenen Einzahlungsstandes auf die vom Anleger zu erbringende Einlage (Kapitalkonten I) plangemäß jeweils zum 30.06. eines jeden Jahres. Die Gesellschafter erhalten Ausschüttungen nach Maßgabe des § 16 (3) und (6) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft. Jährliche Ausschüttungen erfolgen, sobald (i) die Investmentgesellschaft Vermögensgegenstände erworben hat und (ii) Liquiditätsüberschüsse erzielt (aus der Vermietung von Immobilien), voraussichtlich erstmals zum 30.06.2024 (zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Kenntnis der Verwaltungsgesellschaft von dem Zugang der Annahmeerklärung bei dem Anleger und der Leistung der Einlage). Sofern die Investmentgesellschaft bereits im Jahr 2022 Vermögensgegenstände erwirbt, sollen ausschließlich die der Investmentgesellschaft bis zum 31.12.2022 beitretenden Anleger bereits zum 30.06.2023 Ausschüttungen (zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Kenntnis der Verwaltungsgesellschaft von dem Zugang der Annahmeerklärung bei dem Anleger und der Leistung ihrer Einlage) aus dem das Geschäftsjahr 2022 betreffenden Liquiditätsüberschuss erhalten. Im Hinblick auf etwaige nach Maßgabe von § 12 (5) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft auf das Kapitalkonto V eingezahlte Einlagen ist insoweit die Summe des Kapitalkontos I und der auf dem Kapitalkonto V eingezahlten Einlagen maßgeblich. Im Jahr des Beitritts eines Gesellschafters werden Gewinn und Verlust des Beitrittsjahres zeitanteilig ab dem Zeitpunkt des Beitritts verteilt. Gleiches gilt, soweit Gesellschafter während eines Geschäftsjahres ihre Einlage erhöhen oder verringern oder ihre Beteiligung i. S. d. § 17 (6) und (7) des Gesellschaftsvertrages umwandeln.

Der Verwaltungsgesellschaft bleibt unbenommen, nach eigenem Ermessen eine Ausschüttung zu einem anderen Zeitpunkt zu beschließen. Sofern Gesellschafter während eines Geschäftsjahres beitreten oder ihre Einlage erhöhen, erhalten sie die Ausschüttungen für das betreffende Jahr anteilig ab dem Zeitpunkt der Leistung ihrer (ggf. erhöhten) Einlage (bezogen auf die tatsächlich geleistete Einlage nach § 7 (3) Sätze 1 und 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft). Soweit Gesellschafter ihre Einlagen nur teilweise leisten, erhalten sie die

Ausschüttungen nur anteilig. Entsprechendes gilt, sofern Gesellschafter während eines Geschäftsjahres aus der Investmentgesellschaft ausscheiden oder ihre Einlage verringern.

Die Verwaltungsgesellschaft wird zudem unabhängig von der Ertragslage der Investmentgesellschaft weitere vorhandene Liquidität der Investmentgesellschaft (z. B. aus Kapitalrückzahlungen aus den Objektgesellschaften) an die Gesellschafter ausschütten.

Maßgeblich für Ausschüttungen und sonstige Auszahlungen an Anleger sind die jeweils zum Zeitpunkt der Ausschüttungen oder Auszahlung in dem nach § 26 (1) des Gesellschaftsvertrages zu führenden Register eingetragenen Daten des Anlegers (Name, Anschrift, Bankverbindung etc.), soweit der Investmentgesellschaft keine anders lautenden Erklärungen rechtzeitig gemäß § 26 (2) und (5) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft zugegangen sind.

Weitere Einzelheiten zu den Ausschüttungen finden sich im Kapitel „Anteile“, Abschnitt „Art und Hauptmerkmale der Anteile“, Unterabschnitt „Ausschüttungen“, sowie in § 16 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft.

3. Bewertung

a) Laufende Bewertung des Gesellschaftsvermögens

Durch die Verwaltungsgesellschaft erfolgt gemäß § 272 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 KAGB mindestens einmal jährlich eine Ermittlung des Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft und damit auch des von jedem Anleger gehaltenen Anteils an der Investmentgesellschaft. Zudem nimmt die Verwaltungsgesellschaft eine neue Ermittlung des Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft gemäß § 272 Abs. 1 Satz 2 KAGB bei Herabsetzung oder Erhöhung des Gesellschaftsvermögens vor. Eine Neubewertung des entsprechenden Vermögens ist auch dann durchzuführen, wenn eine zuletzt vorgenommene Bewertung nicht mehr fair bzw. ordnungsgemäß ist.

Der Nettoinventarwert wird aus dem Verkehrswert der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Immobilien bzw. Beteiligungen an den Objektgesellschaften und aus den Werten aller weiteren Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft abzgl. der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft ermittelt. Sofern neue Informationen den festgestellten Wert nachhaltig beeinflussen, ist die Bewertung entsprechend zu aktualisieren.

Der Nettoinventarwert des Anteils eines Anlegers entspricht dem Anteil an dem Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft, der rechnerisch auf die Beteiligung des Anlegers entfällt. Der Nettoinventarwert je Anteil ergibt sich aus der Teilung des

Wertes der Investmentgesellschaft nach Maßgabe des § 168 KAGB durch die Zahl der in den Verkehr gelangten Anteile. Ein Anteil entspricht 1.000 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kommanditkapital.

Grundlage für die Bewertung der Beteiligungen der Investmentgesellschaft an den Objektgesellschaften durch die Verwaltungsgesellschaft bzw. den externen Bewerter sind die Vermögensaufstellungen, die gemäß § 271 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 KAGB von den Objektgesellschaften auf den Zeitpunkt der Bewertung bei der Verwaltungsgesellschaft einzureichen sind.

Bankguthaben der Investmentgesellschaft werden zu ihrem Nennwert zum Bewertungsstichtag zzgl. zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder sind zum Verkehrswert zu bewerten, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zzgl. Zinsen erfolgt. Wertpapiere und Geldmarktinstrumente, die einen Kurs haben, werden grundsätzlich auf Basis der zuletzt verfügbaren handelbaren Kurse bewertet. Bei Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten, für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, ist der Verkehrswert, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, zugrunde zu legen.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen.

b) Bewertung vor einer Investition in Vermögensgegenstände durch die Investmentgesellschaft

Eine Investition in Vermögensgegenstände darf von der Investmentgesellschaft nur getätigt werden, wenn der Wert der zu erwerbenden Vermögensgegenstände vorab durch mindestens einen externen Bewerter ermittelt wurde. Übersteigt der Wert der geplanten Einzelinvestition den Betrag von 50 Mio. EUR, ist eine Bewertung durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erforderlich. Die Verwaltungsgesellschaft wählt hierfür einen bzw. sofern erforderlich zwei externe Bewerter aus, der bzw. die nicht gleichzeitig auch für die vorstehend geschilderte jährliche Bewertung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft zuständig sein darf bzw. dürfen. Für die Auswahl der externen Bewerter gelten die Anforderungen des KAGB und der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 (sog. „Level-II-Verordnung“), die Regelungen der Bewertungsrichtlinie der Verwaltungsgesellschaft sowie sämtliche gesetzliche Anforderungen, die die oben genannten Gesetzestexte konkretisieren. Insbesondere die Qualifikation und die Unabhängigkeit der Bewerter müssen sichergestellt sein.

Die Verwaltungsgesellschaft teilt die Bestellung der ausgewählten externen Bewerter den zuständigen Behörden vor der Beauftragung schriftlich mit.

Im Falle einer Investition in Objektgesellschaften ermittelt der externe Bewerter den Wert der vorgesehenen Investition. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der von den Objektgesellschaften eingereichten aktuellen Vermögensaufstellung, wobei die Vermögensaufstellung vorher von einem Abschlussprüfer zu prüfen ist. Statt der Vermögensaufstellung kann auch der letzte geprüfte Jahresabschluss verwendet werden, wenn er zum Zeitpunkt der Bewertung noch nicht älter als drei Monate ist. Die Verwaltungsgesellschaft stellt dem externen Bewerter bzw. den externen Bewertern die für die Bewertung erforderlichen Unterlagen zur Verfügung. Der Verkehrswert der von Objektgesellschaften oder der Investmentgesellschaft zu erwerbenden Immobilien ist gemäß Bewertungsrichtlinie der Verwaltungsgesellschaft – grundsätzlich mit dem Discounted-Cashflow-Verfahren – zu ermitteln. Im Rahmen des Discounted-Cashflow-Verfahrens werden Zahlungsströme der Immobilie in Form von Einnahmen (z.B. Mieten) und Ausgaben (z.B. Instandhaltung) kapitalisiert. Der so ermittelte Kapitalwert ist der diskontierte Cashflow.

Die (Erst-)Bewertung erfolgt vor der Investition in den jeweiligen Vermögensgegenstand (vgl. hierzu die Ausführungen unter vorstehender lit. a). Die Folgebewertung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft nach Erstbewertung erfolgt grundsätzlich intern durch die Verwaltungsgesellschaft, mindestens einmal jährlich (vgl. hierzu die Ausführungen unter vorstehender lit. a zu § 272 KAGB).

Die Verwaltungsgesellschaft nimmt eine Prüfung der Bewertungsergebnisse der externen Bewerter vor. Sofern nach positiver Prüfung und vor der Investition in die Objektgesellschaften bzw. Immobilien neue Informationen vorliegen, die den festgestellten Wert nachhaltig beeinflussen, ist die Bewertung entsprechend zu aktualisieren.

4. Bisherige Wertentwicklung

Die bisherige Wertentwicklung der Investmentgesellschaft kann zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin nicht angegeben werden. Die Investmentgesellschaft verfügt bisher weder über wesentliches Kapital von Anlegern, noch hat sie Vermögensgegenstände erworben.

VIII. Bedeutsame Steuervorschriften

1. Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Darstellung der für eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft bedeutsamen Steuervorschriften bezieht sich auf die zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin geltende Rechtslage, die sich aus den zu diesem Zeitpunkt geltenden Steuergesetzen, veröffentlichten Verwaltungsanweisungen und veröffentlichten Gerichtsentscheidungen ergibt. Derzeit diskutierte Änderungen von Steuergesetzen oder Verwaltungsanweisungen sowie nicht offiziell veröffentlichte Verwaltungsanweisungen und Gerichtsurteile bleiben in der folgenden Darstellung unberücksichtigt.

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich ausschließlich auf die Darstellung der wesentlichen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die ihre Beteiligung in ihrem steuerlichen Privatvermögen halten und diese ausschließlich mit Eigenkapital finanzieren (nachfolgend „Anleger“ genannt). Kirchensteuerliche Auswirkungen sind in der folgenden Darstellung mit Ausnahme des Abschnitts „Kirchensteuer“ nicht berücksichtigt. Die Beteiligung(en) der Investmentgesellschaft an der/den Objektgesellschaft(en), die eine oder mehrere Immobilien (im Folgenden gemeinsam als „Immobilien“ bezeichnet) erwirbt/erwerben, werden nachfolgend als „Beteiligungen an Objektgesellschaften“ bzw. „Objektgesellschaften“ bezeichnet.

Die nachfolgenden Erläuterungen stellen keine konkrete Rechts- oder Steuerberatung des Anlegers dar und können eine individuelle Beratung durch einen mit der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers vertrauten steuerrechtlichen Berater nicht ersetzen. Jedem Anleger wird empfohlen, sich insbesondere vor einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch einen kompetenten Berater zu den steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft auf seine individuelle Steuersituation ausführlich beraten zu lassen. Dies gilt im besonderen Maße für Anleger, deren Beitritt aufgrund einer Ausnahmeregelung nach § 5 (2) oder (3) Satz 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft durch die Verwaltungsgesellschaft – beispielsweise Kapitalgesellschaften, Pensionskassen, Versorgungswerke, öffentlich-rechtliche Körperschaften deutschen Rechts, gemeinnützige private und öffentlich-rechtliche Stiftungen deutschen Rechts, Kirchen und anerkannte Religions- oder Weltanschauungsgemeinschaften – zugelassen wird.

Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin geltenden Steuergesetze und steuerlichen Verwaltungsanweisungen sowie deren Auslegung und Anwendung durch die Rechtsprechung bis zum Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft bzw. der Dauer der Beteiligung

des Anlegers in unveränderter Form fortbestehen oder die Finanzverwaltung oder ggf. ein Finanzgericht der Rechtsauffassung der Verwaltungsgesellschaft in allen Punkten vollumfänglich folgt. Die mit diesem Umstand zusammenhängenden Risiken sind im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Steuerrisiken“, dargestellt.

Weder die Verwaltungsgesellschaft noch die Investment- oder die Objektgesellschaften noch eine andere Person übernehmen die Zahlung von Steuern für den Anleger oder eine Verantwortung für die Abführung von Steuern an der Quelle (Kapitalertragsteuer).

2. Einkommensteuerliche Behandlung der Investmentgesellschaft

a) Einkommensteuer

Als Personengesellschaft deutschen Rechts gilt die Investmentgesellschaft im Hinblick auf einkommensteuerliche Zwecke als transparent. Das besondere Besteuerungsregime des Investmentsteuergesetzes (InvStG) findet keine Anwendung (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG). Gleiches soll konzeptgemäß auch für die Objektgesellschaften gelten, an denen sich die Investmentgesellschaft zu beteiligen beabsichtigt. Daher sind die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaften insofern keine Steuersubjekte. Vielmehr werden die Einkünfte der einzelnen genannten Gesellschaften ihren jeweiligen Gesellschaftern und damit im Ergebnis den Anlegern – auch den Treugebern – für Zwecke der Einkommensteuer im Umfang ihrer jeweiligen (ggf. mittelbaren) Beteiligung zugerechnet und bei diesen steuerlich erfasst. Dabei ist die Einordnung der durch die Objektgesellschaften und die Investmentgesellschaft erzielten Einkünfte innerhalb des Katalogs der Einkunftsarten des Einkommensteuerrechts auch für den einzelnen Anleger maßgebend. Etwas anderes gilt im Ergebnis in Fällen, in denen es auf Ebene des Anlegers zu einer Umqualifizierung, z.B. in gewerbliche Einkünfte, kommt. Die Zurechnung der Einkünfte erfolgt hierbei unabhängig von Ausschüttungen oder Entnahmen aus der Investmentgesellschaft, d.h., dem Anleger werden unabhängig von seinem tatsächlichen Zufluss für steuerliche Zwecke Einkünfte zugerechnet. Der Anleger erzielt daher ggf. steuerpflichtige Einkünfte, die den Betrag der Ausschüttung übersteigen. Die mit diesem Umstand zusammenhängenden Risiken sind in dem Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Steuerrisiken“, dargestellt.

Durch die (geplante) rechtliche Ausgestaltung der Gesellschaftsverträge und der Treuhandverträge werden die Kriterien erfüllt, die die Finanzverwaltung für die steuerliche Anerkennung des Treuhandverhältnisses fordert. Dies hat zur Folge, dass die Ein-

künfte der Investmentgesellschaft den Treugebern steuerlich zugerechnet werden (§ 39 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 Abgabenordnung (AO)), soweit sie auf die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditistin entfallen. Im Folgenden wird zwischen Anlegern, die ihre Beteiligung mittelbar über die Treuhandkommanditistin halten (nachfolgend „Treugeber“ genannt), und Kommanditisten, die – nach Umwandlung ihrer Beteiligung als Treugeber – direkt an der Investmentgesellschaft beteiligt sind (nachfolgend „Direktkommanditist“ genannt), nicht weiter differenziert, soweit darauf nicht ausdrücklich hingewiesen wird, d. h., die Ausführungen gelten im Übrigen sowohl für Treugeber als auch für Direktkommanditisten gleichermaßen.

Sollte die Investmentgesellschaft – den Planungen der Verwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt des Vertriebsbeginns entsprechend – eine oder mehrere Immobilien nicht direkt, sondern indirekt über mindestens eine Objektgesellschaft in Gestalt einer transparenten vermögensverwaltenden und nicht gewerblich geprägten Personengesellschaft erwerben, so hat dies im Ergebnis keinen Einfluss auf die einkommensteuerliche Behandlung der Investmentgesellschaft und ihrer Anleger. Die Ausführungen zur Abgrenzung zwischen einer gewerblichen Mitunternehmerschaft und einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft gelten für eine solche Objektgesellschaft entsprechend. Die Verwaltungsgesellschaft geht zum Zeitpunkt des Vertriebsbeginns ausschließlich von künftigen Beteiligungen an vermögensverwaltend tätigen Personengesellschaften aus.

b) Ermittlung der Einkunftsart

Die Investmentgesellschaft wird aus ihren Beteiligungen an Objektgesellschaften Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) sowie nach Auffassung der Verwaltungsgesellschaft Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG aus der verzinslichen Anlage von Liquiditätsreserven durch die Objektgesellschaften und die Investmentgesellschaft erzielen. Nach § 21 Abs. 3 EStG sind Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von anderen Einkunftsarten, insbesondere von Einkünften aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG und Einkünften aus Kapitalvermögen gemäß § 20 EStG, abzugrenzen.

c) Keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb

(1) Vermögensverwaltende Personengesellschaft

Die Investmentgesellschaft soll nach dem Konzept der Verwaltungsgesellschaft als vermögensverwaltende Personengesellschaft – in Abgrenzung von einer gewerblichen Mitunternehmerschaft – zu qualifizieren sein, da angestrebt wird, dass sich eine Gewerblichkeit weder aus einer sog. gewerblichen Prägung noch aus einer gewerblichen Tätigkeit oder Infektion ergeben soll.

(2) Keine gewerbliche Prägung

Eine gewerbliche Prägung im Sinne von § 15 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 EStG liegt nur dann vor, wenn ausschließlich eine oder mehrere Kapitalgesellschaften alleinige persönlich haftende Gesellschafter einer Personengesellschaft sind und nur diese oder Perso-

nen, die keine Gesellschafter sind, zur Geschäftsführung befugt sind. Eine gewerbliche Prägung der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaften gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 EStG scheidet aus, da auch die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft berechtigt und verpflichtet ist und die Verwaltungsgesellschaft auch als geschäftsführende Kommanditistin zur Geschäftsführung und Vertretung der Objektgesellschaften berechtigt und verpflichtet sein soll.

(3) Keine gewerbliche Tätigkeit

Weder die Investmentgesellschaft noch die Objektgesellschaften üben eine originär gewerbliche Tätigkeit im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 1 EStG aus bzw. sollen eine solche ausüben.

Eine gewerbliche Tätigkeit (§ 15 Abs. 2 EStG) ist eine selbstständige nachhaltige Betätigung mit Gewinnerzielungsabsicht, die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt und den Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung überschreitet. Dabei ist bei der Beurteilung jeweils auf das Gesamtbild der Verhältnisse und auf die Verkehrsanschauung abzustellen. Die Rechtsprechung orientiert sich hinsichtlich der Qualifizierung einer Tätigkeit als gewerblich an einer Reihe von Indizien, die dem „Bild des Gewerbebetriebs“ als dem marktmäßigen Umschlag erheblicher Sachwerte sowie der gewerblichen Produktion entlehnt sind.

Die Objektgesellschaften werden Immobilien ausschließlich mit der Absicht erwerben, diese langfristig an Dritte zu vermieten. Außer zur Vermietung werden die Immobilien von den Objektgesellschaften nicht zu anderen Zwecken genutzt. Darüber hinaus sollen Objektgesellschaften auch keine vermietertypischen Leistungen, z. B. die Reinigung von oder die Bewachung innerhalb der Mietflächen, für die Mieter erbringen. Die Objektgesellschaften sollen daher ausschließlich die Substanzwerte der Immobilien durch Fruchtziehung nutzen, was nicht mit dem marktmäßigen Umschlag von Gütern zu vergleichen ist.

Die Investmentgesellschaft wird sich langfristig an den Objektgesellschaften mit weniger als 90% am Vermögen der Gesellschaften beteiligen, um mittelbar Einkünfte aus der grundsätzlich langfristigen Vermietung der Immobilien durch die Objektgesellschaften zu erzielen. Dies stellt weder ein gewerbliches Handeln der Investmentgesellschaft noch der Objektgesellschaften dar.

Die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaften begründen jeweils auch keinen gewerblichen Grundstückshandel. Nach einem Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 26.03.2004 liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, wenn innerhalb von fünf Jahren und in Sonderfällen innerhalb von zehn Jahren seit deren Anschaffung mehr als drei Objekte durch den gleichen Erwerber veräußert werden (Dreiobjektgrenze). Nach dem vorliegenden Konzept ist weder beabsichtigt, dass die Objektgesellschaften ihre Grundstücke, noch, dass die

Investmentgesellschaft ihre Beteiligungen innerhalb von zehn Jahren nach dem bis zum Ende der Platzierungsphase erfolgten Beitritt des letzten Anlegers veräußert. Zudem wird die Tätigkeit der Objektgesellschaften nach ihrem Kern auch nicht der Tätigkeit eines Bauträgers entsprechen, sodass auch insofern kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen soll. Daher ist insoweit keine Umqualifizierung der Einkünfte auf Ebene der Objektgesellschaften und damit mittelbar der Investmentgesellschaft oder unmittelbar auf Ebene der Investmentgesellschaft in gewerbliche Einkünfte zu erwarten.

Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) können unter bestimmten Umständen der Erwerb, die Vermietung und die Veräußerung eines Wirtschaftsgutes zu einer gewerblichen Tätigkeit führen, wenn die Vermietung mit dem Erwerb und der Veräußerung aufgrund eines einheitlichen Geschäftskonzeptes verklammert ist. Ein einheitliches Geschäftskonzept liegt nach Auffassung der Finanzverwaltung vor, wenn von vornherein ein Verkauf des vermieteten Wirtschaftsgutes vor Ablauf von dessen gewöhnlicher oder tatsächlicher Nutzungsdauer geplant ist und nur durch dessen Verkauf ein Totalgewinn erzielt werden kann (BMF-Schreiben vom 01.04.2009). Da planungsgemäß bei zu erwerbenden Immobilien ein steuerlicher Totalüberschuss nicht erst durch einen Verkauf der Immobilien, sondern durch die Vermietung bereits vor Beendigung der Investmentgesellschaft erzielt werden soll, fehlt es bereits an einem einheitlich verklammerten Geschäftskonzept i.S.d. vorgenannten BMF-Schreibens. Daher ist auch insoweit keine Umqualifizierung der Einkünfte in gewerbliche Einkünfte zu erwarten.

(4) Keine gewerbliche Infektion

Sollten eine oder mehrere der Objektgesellschaften gewerbliche Einkünfte erzielen, so käme es zu einer sog. gewerblichen Infektion der Investmentgesellschaft (§ 15 Abs. 3 Nr. 1 Fall 2 EStG). In diesem Falle würde die Investmentgesellschaft selbst nicht mehr als vermögensverwaltend, sondern als gewerblich behandelt werden. Die Objektgesellschaften werden jedoch als vermögensverwaltende Gesellschaften ausgestaltet sein, die keine gewerblichen Einkünfte erzielen.

(5) Umqualifizierung von Einkünften

Allerdings können auf Ebene des Anlegers die Einkünfte in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert werden, wenn dieser seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft innerhalb von zehn Jahren veräußert. Auch weitere Grundstücksveräußerungen im steuerlichen Privatvermögen oder andere Veräußerungen von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften im zeitlichen Zusammenhang könnten dadurch gewerblich werden. Die Finanzverwaltung vertritt nämlich die Auffassung, dass – bezogen auf den jeweiligen Anleger – die Veräußerung einer Beteiligung an einer Immobilienpersonengesellschaft – d.h. der Investmentgesellschaft – einer anteiligen Veräußerung der von der Investmentgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften gehaltenen Grundstücke im Sinne der Dreiobjektgrenze gleichzustellen ist. Für die Anwendung der Dreiobjektgrenze käme es daher sowohl

auf die Beteiligung an der Investmentgesellschaft und die auf Ebene der Objektgesellschaften gehaltenen Grundstücke sowie auf die Anzahl der vom Anleger an anderen Immobilienpersonengesellschaften gehaltenen bzw. veräußerten Beteiligungen als auch auf die Anzahl der von den anderen Immobilienpersonengesellschaften gehaltenen bzw. veräußerten Grundstücke sowie auf die vom Anleger im steuerlichen Privatvermögen veräußerten Grundstücke an.

Hierbei erfolgt eine Zurechnung nach den Verlautbarungen der Finanzverwaltung nur, wenn die Beteiligung an der die Immobilien haltenden Personengesellschaft unmittelbar oder mittelbar mindestens 10 % beträgt oder der Verkehrswert der Beteiligung oder der Anteil an der bzw. den veräußerten Immobilie(n) bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 EUR beträgt. Diese Mindestgrenze ist von der Rechtsprechung bisher allerdings noch nicht bestätigt worden. Auch enthalten die Verlautbarungen der Finanzverwaltung keine näheren Erläuterungen zum maßgeblichen Betrachtungszeitpunkt. Zu beachten ist zudem, dass in der Betrachtung der Dreiobjektgrenze auch die Veräußerung von Anteilen an solchen Immobilien haltenden Personengesellschaften als Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien behandelt wird. Eine Gewerblichkeit der Investmentgesellschaft kann sich ergeben, sofern diese Immobilien erwirbt und innerhalb von zehn Jahren veräußert und dies allein i.V.m. oder aufgrund von Immobilienveräußerungen durch die Objektgesellschaften zu einer Überschreitung der Dreiobjektgrenze führt. Dies ist jedoch plangemäß nicht vorgesehen.

d) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Die Objektgesellschaften sollen die jeweils gehaltenen Immobilien überwiegend langfristig vermieten. Dadurch werden die Objektgesellschaften Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG erzielen. Die Investmentgesellschaft wird mittelbar aus ihren Beteiligungen an den Objektgesellschaften ebenfalls Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen, da keine gewerbliche Tätigkeit oder Prägung der Objektgesellschaften vorliegen soll. Die Anleger werden mittelbar über die Investmentgesellschaft aus den von dieser gehaltenen Objektgesellschaften Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG erzielen, da den Anlegern steuerlich die Vermietungstätigkeit dieser Objektgesellschaften zugerechnet wird. Die Anleger werden das Vermietungsrisiko und die Vermietungsinitiative tragen, denn über ihre (mittelbaren) gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte als Treugeber oder Direktkommanditisten können sie auf die Vermietungstätigkeit der Objektgesellschaften Einfluss nehmen, und sie werden zugleich die wirtschaftlichen Risiken und Chancen einer Immobilienvermietung tragen.

e) Einkünfte aus Kapitalvermögen

Nach Auffassung der Oberfinanzdirektion Berlin (Schreiben vom 09.12.1996) und des Finanzsenators Berlin (Erlass vom 18.11.2010) sind Guthabenzinsen, die aus einer aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung errichteten Liquiditätsreserve erzielt wer-

den, nicht als Einkünfte aus Kapitalvermögen, sondern als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu qualifizieren. In zwei Urteilen zum Gewerbesteuergesetz vom 15.03.2000 und vom 20.09.2007 hat der BFH die aus der Anlage von Mieteinnahmen erzielten Zinsen indes nicht den Miet-, sondern den Kapitaleinkünften zugerechnet. In der untergerichtlichen Rechtsprechung wurde zuletzt auf den Veranlassungszusammenhang der verzinslichen Anlage abgestellt. Bei Zugrundelegung der vorgenannten BFH-Rechtsprechung sind Erträge, die der Anleger aus der Liquiditätsreserve der Objektgesellschaften und der Investmentgesellschaft, aus einer etwaigen verzinslichen Stundung von Kommanditeinlagen einzelner Kommanditisten auf Ebene der Objektgesellschaften sowie auf von ihm nicht entnommene Ausschüttungsbeträge erzielt, als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu qualifizieren. Insoweit wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Steuerrisiken“, verwiesen.

f) Ermittlung der Einkünfte auf Ebene der Investmentgesellschaft

Die Objektgesellschaften und die Investmentgesellschaft sind aufgrund ihrer Eintragung in das Handelsregister Handelsgesellschaften im handelsrechtlichen Sinne (§ 161 Abs. 2 und § 105 Abs. 2 Satz 1 HGB) und unterliegen infolgedessen der handelsrechtlichen Buchführungspflicht (§ 238 Abs. 1 HGB), die sie grundsätzlich auch für die Besteuerung zu erfüllen haben (§ 140 AO). Als vermögensverwaltende Personengesellschaften werden die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaften für jedes Kalenderjahr ihre laufenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie etwaige Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 2 Abs. 2 i.V.m. §§ 8 ff. EStG als Überschuss der Einnahmen (z. B. Miete, Zinserträge) über die Werbungskosten (z. B. Abschreibungen, Fremdkapitalzinsen, Gesellschaftskosten) ermitteln.

Die Aufwendungen der Objektgesellschaften im Zusammenhang mit den Anschaffungen der Immobilien sind als Teil der Anschaffungskosten zu aktivieren. Eine endgültige Festschreibung der Aufteilung der Investitionskosten für steuerliche Zwecke – insbesondere auch die Aufteilung der Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten – wird regelmäßig erst im Rahmen einer Betriebsprüfung erfolgen.

Die auf die Gebäude entfallenden Anschaffungskosten können regelmäßig mit 2% p. a. als Absetzungen für Abnutzungen (AfA) berücksichtigt werden. Bei anderen Wirtschaftsgütern, z. B. Außenanlagen, kommen regelmäßig höhere Abschreibungssätze in Betracht. Bei unterjährigen Anschaffungen oder Veräußerungen sind die Abschreibungen zeitanteilig zu berücksichtigen. Eine regelmäßige Abschreibung von Grund und Boden und der diesem anteilig zuzurechnenden Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten über deren Nutzungsdauer ist nicht zulässig. Etwaige Zinsaufwendungen sind grundsätzlich steuerlich abzugsfähig. Die einen Zinsabzug unter Umständen einschränkende sog. Zinsschranke (§ 4 h EStG) kommt schon deshalb nicht zur Anwendung, weil sie Gewinneinkünfte i. S. d. § 2

Abs. 1 Nr. 1 bis 3 EStG voraussetzt, die Objektgesellschaften und die Investmentgesellschaft jedoch Überschusseinkünfte erzielen.

Die Investmentgesellschaft erhält anteilig das Ergebnis aus ihren Beteiligungen an den Objektgesellschaften zugewiesen und ermittelt etwaige zusätzliche Einkünfte aus z. B. Kapitalvermögen und Ausgaben auf ihrer Ebene als vermögensverwaltende Personengesellschaft ebenfalls als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Auch die auf Ebene des Anlegers entstehenden Werbungskosten, d. h. Aufwendungen, die wirtschaftlich durch seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft verursacht sind (z. B. steuerliche Beratung bezüglich des Erwerbs der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, sog. Sonderwerbungskosten), sind ausschließlich bei der Ermittlung der Einkünfte auf Ebene der Investmentgesellschaft zu erfassen. In beiden Fällen gilt das Zu- und Abflussprinzip (§ 11 EStG).

3. Einkommensteuerliche Behandlung der Anleger

Die Anleger werden, unabhängig davon, ob sie sich als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligen oder ihre treugeberische Beteiligung in eine Beteiligung als Direktkommanditist umwandeln, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG aus der mittelbaren Beteiligung an den Objektgesellschaften und ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG und unter Umständen § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 EStG erzielen.

a) Zurechnung, Verteilung der Einkünfte

Der der Investmentgesellschaft als Treugeber beitretende Anleger ist nach § 39 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 AO als wirtschaftlicher Eigentümer der von der Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin treuhänderisch für ihn gehaltenen Beteiligung anzusehen. Entsprechend wird die von der Verwaltungsgesellschaft für den Treugeber treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft dem Treugeber als wirtschaftlich Berechtigtem zugerechnet. Der zugerechnete Anteil entspricht grundsätzlich der Beteiligungsquote des Treugebers an dem der Gewinnverteilung zugrunde liegenden Kommanditkapital der Gesellschafter der Investmentgesellschaft. Die von der Finanzverwaltung in einem Schreiben des BMF vom 01.09.1994 festgelegten Grundsätze für die vertragliche Ausgestaltung eines Treuhandvertrages werden nach Auffassung der Verwaltungsgesellschaft durch die Gesellschaftsverträge und den Treuhandvertrag (vgl. Kapitel „Gesellschaftsvertrag“ und „Treuhandvertrag“) erfüllt.

Maßgeblich für die Besteuerung beim Anleger sind nicht die jährlichen Ausschüttungen der Investmentgesellschaft. Diese sind als Entnahme freier Liquidität keine Bemessungsgrundlage für die Besteuerung und unterliegen keinem Steuerabzug, d. h., die jährlichen Ausschüttungen der Investmentgesellschaft unterliegen keinem Quellensteuerabzug. Vielmehr wird mit Ablauf

eines Kalenderjahres jedem Anleger das anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis der Investmentgesellschaft – und damit mittelbar auch die anteiligen steuerlichen Ergebnisse der Objektgesellschaften – zugewiesen.

b) Vorliegen von Überschusserzielungsabsicht

Überschusserzielungsabsicht ist das Streben nach einem positiven steuerlichen Gesamtergebnis (Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten) während der voraussichtlichen Dauer der Vermögensnutzung. In die Berechnung des Totalüberschusses gehen sowohl negative als auch positive steuerliche Ergebnisse ein. Ein etwaiger Veräußerungsgewinn bleibt bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach Auffassung der Finanzverwaltung für die Ermittlung des Totalüberschusses unberücksichtigt.

Anders als bei der Vermietung von Wohnimmobilien kann bei Gewerbeimmobilien auch bei langfristiger Vermietung nicht unterstellt werden, dass eine Gewinnerzielungsabsicht gegeben ist. Für das Vorliegen der Gewinnerzielungsabsicht trifft den Vermieter vielmehr die objektive Beweislast (BFH-Urteil vom 20.07.2010). Zwar ist die Laufzeit der Investmentgesellschaft begrenzt, jedoch geht die Verwaltungsgesellschaft plangemäß davon aus, dass vor ihrer Beendigung auf Ebene der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften aus der Vermietung und Verpachtung jeweils ein steuerlicher Totalüberschuss erzielt werden wird und damit von einer Überschusserzielungsabsicht auszugehen ist. Somit kann auch für Anleger, die sich bis zu diesem Zeitpunkt an der Investmentgesellschaft beteiligen und ihre Beteiligung vollständig mit Eigenkapital finanzieren und keine anderen Sonderwerbungskosten haben, die die anteiligen prognostizierten steuerlichen Ergebnisse des Anlegers übersteigen, eine Überschusserzielungsabsicht angenommen werden.

Sofern ein Anleger entgegen der ausdrücklichen Empfehlung der Verwaltungsgesellschaft eine persönliche Beteiligungsfremdfinanzierung in Anspruch nimmt, sind die damit zusammenhängenden Werbungskosten wie Finanzierungsgebühren und Darlehenszinsen, soweit diese auf die Vermietungseinkünfte entfallen, mindernd in der Überschussberechnung zu berücksichtigen. Dies kann dazu führen, dass der betreffende Anleger unter Umständen (i) einen Totalüberschuss erst später im Laufe der Beteiligung an der Investmentgesellschaft oder (ii) während der gesamten Dauer seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft keinen Totalüberschuss erzielen kann. Sofern ein Anleger seine Beteiligung außerordentlich vor dem ersten ordentlichen Kündigungszeitpunkt kündigt oder überträgt, kann er möglicherweise noch keinen Totalüberschuss erzielt haben. Insoweit wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Steuer Risiken“, verwiesen.

c) Abzugsfähigkeit von Werbungskosten

Eingeschränkte sofortige Abziehbarkeit der Anlaufkosten

Nach § 6 e EStG i.V.m. § 9 Abs. 5 Satz 2 EStG sind sog. Fondsetablierungskosten steuerlich als Anschaffungskosten zu behandeln und damit nicht unmittelbar steuerlich abzugsfähig, sofern sich Anleger aufgrund eines vorformulierten Vertragswerks an der Investmentgesellschaft beteiligen und keine wesentlichen Möglichkeiten zur Einflussnahme auf das Vertragswerk haben. Als Fondsetablierungskosten sind dabei sämtliche Aufwendungen zu behandeln, die auf den Erwerb der Wirtschaftsgüter der Investmentgesellschaft sowie der Objektgesellschaften gerichtet sind. Darüber hinaus gehören sämtliche Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Abwicklung des Projekts während der Investitionsphase stehen, steuerrechtlich ebenfalls zu den aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten. Weiterhin gehören während der Investitionsphase auch Haftungs- und Geschäftsführungsvergütungen sowie Vergütungen für Treuhandkommanditisten während der Investitionsphase zu den Fondsetablierungskosten.

Nach Ansicht der Verwaltungsgesellschaft handelt es sich bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot um einen Investmentfonds ohne wesentliche Einflussnahmemöglichkeiten i. S. d. § 6 e EStG, da die Anleger die wesentlichen Konzeptionsbestandteile der Investmentgesellschaft sowie der Beteiligungen der Investmentgesellschaft an den Objektgesellschaften nicht verändern können.

Auch bei Anwendung von § 6 e EStG können nach Auffassung der Verwaltungsgesellschaft nach Ablauf der Investitionsphase die laufenden Zinsen für die Fremdfinanzierung auf Ebene der Objektgesellschaften, die tatsächlich anfallenden Objektverwaltungs-, Instandhaltungs- und allgemeinen Verwaltungskosten sowie jährlich die der Treuhandkommanditistin und geschäftsführenden Kommanditistin für die Übernahme der Geschäftsführung in der Investmentgesellschaft und die voraussichtlich der Verwaltungsgesellschaft für die Übernahme der Geschäftsführung in den Objektgesellschaften jeweils zustehenden laufenden Vergütungen, die laufende Treuhandvergütung der Treuhandkommanditistin und geschäftsführenden Kommanditistin für die Erfüllung ihrer Aufgaben als Treuhandkommanditistin und die Haftungsübernahmevergütung der Komplementärin als Werbungskosten angesetzt werden.

Beschränkte Abziehbarkeit von Werbungskosten bei Einkünften aus Kapitalvermögen

Nach § 20 Abs. 9 EStG ist bei der Ermittlung sämtlicher Einkünfte aus Kapitalvermögen insgesamt eine jährliche Werbungskostenpauschale von 801 EUR bei einzeln veranlagten bzw. von 1.602 EUR bei zusammen veranlagten Steuerpflichtigen (sog. Sparer-Pauschbetrag) abzuziehen. Der Abzug von tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen.

d) Keine Verlustausgleichsbeschränkung als Steuerstundungsmodell gemäß § 15 b EStG

Gemäß § 15 b Abs. 1 Satz 1 EStG können Anleger Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen weder mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgleichen, noch können solche Verluste im Rahmen von Verlustrück- oder -vorträgen i. S. d. § 10 d EStG berücksichtigt werden. Allerdings mindern Verluste aus Steuerstundungsmodellen gemäß § 15 b Abs. 1 Satz 2 EStG die Einkünfte, die der Anleger in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt.

Es handelt sich weder bei der Investmentgesellschaft um ein Steuerstundungsmodell, noch soll es sich bei den Objektgesellschaften um Steuerstundungsmodelle i. S. d. § 15 b Abs. 1 Satz 2 EStG handeln, da das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und konzeptionsgemäß auch aufzubringenden Kapitals die schädliche Grenze von 10 % nicht übersteigt bzw. übersteigen soll.

Anleger können daher etwaige im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft entstehende Verluste aus den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgleichen bzw. im Rahmen von Verlustrück- oder -vorträgen i. S. d. § 10 d EStG berücksichtigen, sofern sie aus der Beteiligung prognosegemäß einen steuerlichen Totalüberschuss erzielen.

e) Keine Verlustverrechnungsbeschränkung gemäß § 15 a EStG

Werden einem Anleger Verlustanteile zugewiesen, können diese mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden, soweit die Zuweisung des Verlustes nicht zu einem negativen Kapitalkonto des Anlegers bei der Investmentgesellschaft führt oder sich dadurch ein bereits bestehendes negatives Kapitalkonto erhöhen würde (§ 15 a Abs. 1 EStG i. V. m. § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG). Bei planungsgemäßem Verlauf sollten die Kapitalkonten der Investmentgesellschaft bei den Objektgesellschaften sowie die Kapitalkonten der Anleger bei der Investmentgesellschaft zu keinem Zeitpunkt negativ werden, sodass eine Anwendung des § 15 a EStG planungsgemäß nicht erfolgt.

f) Verlustnutzung

Grundsätzlich dürfen Verluste, d. h. negative Einkünfte, die mit positiven Einkünften im gleichen Veranlagungszeitraum nicht ausgeglichen werden, ab dem Veranlagungszeitraum 2024 bis zu einer Höhe von 1.000.000 EUR (bei zusammen veranlagten Steuerpflichtigen 2.000.000 EUR) auf den vorangegangenen Veranlagungszeitraum zurückgetragen werden (§ 10 d Abs. 1 EStG). In Reaktion auf die COVID-19-Pandemie ist der Verlustrücktrag für die Veranlagungszeiträume 2020 bis einschließlich 2023 auf 10.000.000 EUR bzw. 20.000.000 EUR für zusammen veranlagte Steuerpflichtige angehoben worden. Verbleibende Verluste können vorgetragen und gemäß § 10 d Abs. 2 EStG in den Folgejahren bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1.000.000 EUR (bei zusammen veranlagten Ehegatten 2.000.000 EUR) unbe-

schränkt abgezogen werden. Ein darüber hinausgehender Gesamtbetrag der Einkünfte ist nur zu 60 % durch einen Verlustvortrag zu mindern. Anschließend verbleibende Verlustvorträge werden vorgetragen.

Der Verlustausgleich und die Verlustverrechnung können dabei grundsätzlich einkunftsartenübergreifend erfolgen. Abweichend vom vorstehenden Grundsatz können Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften (§ 23 Abs. 3 Satz 7 ff. EStG) und Verluste aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 6 Satz 2 EStG) generell nicht mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen oder verrechnet werden.

Nach der jüngeren Rechtsprechung und der Auffassung der Finanzverwaltung gehen steuerliche Verlustvorträge im Sinne von § 10 d EStG nicht auf die Erben über, d. h., vom Erblasser nicht genutzte Verluste können nicht bei der einkommensteuerlichen Veranlagung der Erben berücksichtigt werden.

g) Veräußerung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, Veräußerung von Immobilien oder der Beteiligungen an den Objektgesellschaften und Liquidation der Investmentgesellschaft

Die ertragsteuerlichen Folgen der Übertragung einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft richten sich danach, ob diese Übertragung entgeltlich oder unentgeltlich vorgenommen wird. Findet die Übertragung unentgeltlich statt, erfolgt die steuerliche Erfassung der Beteiligung beim Übertragenden mit dem Buchwert bzw. den fortgeführten Anschaffungskosten. Daher entsteht beim Übertragenden weder ein Gewinn noch ein Verlust aus diesem Vorgang. Zudem führt der Erwerber die steuerlichen Werte des Übertragenden entsprechend § 11 d EStDV fort. Von dieser ertragsteuerlichen Betrachtung ist eine eventuelle Besteuerung nach dem Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz unabhängig (vgl. den Unterabschnitt „Erbschaft- und Schenkungsteuer“).

Erfolgt die Übertragung (teil-)entgeltlich, stellt dies eine anteilige Veräußerung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände durch den Anleger dar. Entsprechendes gilt bei einer Veräußerung der Beteiligung an den Objektgesellschaften durch die Investmentgesellschaft oder Veräußerung der Immobilien durch die Objektgesellschaften. Nach §§ 22 Nr. 2, 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG unterliegen Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften bei Immobilien oder Beteiligungen an vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaften, die Immobilien halten, nur dann der Besteuerung, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilien oder zwischen Anlegerbeitritt (Erwerb der Beteiligung an der Investmentgesellschaft) und Veräußerung der Beteiligung nicht mehr als zehn Jahre beträgt (sog. Spekulationsfrist). Maßgeblich ist der jeweils spätere Zeitpunkt. Erfolgt der Verkauf der Immobilien durch die Objektgesellschaften oder der Beteiligungen an den Objektgesellschaften bzw. der Investmentgesellschaft erst nach Ablauf der Spekulationsfrist, unterliegen

etwaige Veräußerungsgewinne grundsätzlich nicht der Einkommensbesteuerung. Es kann jedoch insgesamt nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rechtslage im Verlauf der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ändert. Insbesondere könnte ein Veräußerungsgewinn – vorbehaltlich einer entsprechenden Gesetzesänderung – künftig, z.B. bei einer Veräußerung unabhängig von der Dauer der mittelbaren Beteiligung an den Immobilien, steuerpflichtig sein. Insoweit wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Steuerrisiken“, verwiesen.

Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft vor Ablauf der Spekulationsfrist, unterliegt ein etwaiger Gewinn als Einkunft aus einem privaten Veräußerungsgeschäft grundsätzlich der Besteuerung.

Für die Liquidation der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaften gelten die allgemeinen Besteuerungsregelungen. Insbesondere kommt eine Begünstigung nach § 34 EStG nicht in Betracht.

4. Einkommensteuersatz und Solidaritätszuschlag

Die individuelle Steuerlast eines Anlegers aus seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft hängt u. a. von seinem sonstigen zu versteuernden Einkommen ab. Entscheidend für die tatsächliche steuerliche Belastung der Vermietungserträge aus der Beteiligung ist der individuell zu berechnende Grenzsteuersatz des Anlegers. Zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin (Veranlagungszeitraum 2022) beträgt der ab einem zu versteuernden Einkommen von 58.597 EUR (Grundtarif) bzw. 117.194 EUR (Splittingtarif) anzusetzende Grenzsteuersatz 42 %. Ab einem zu versteuernden Einkommen von 277.826 EUR (Grundtarif) bzw. 555.652 EUR (Splittingtarif) erhöht sich der Grenzsteuersatz um weitere 3 % auf derzeit 45 % (sog. Reichensteuer). Auch bei den in diesem Abschnitt angegebenen Steuersätzen ist eine etwaige Kirchensteuer nicht berücksichtigt.

Zusätzlich zur Einkommensteuer wird ein Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5 % auf die festgesetzte Einkommensteuer erhoben. Damit erhöht sich die maximale steuerliche Belastung des Anlegers zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin auf bis zu 47,475 %. Der Solidaritätszuschlag wird nur erhoben, wenn die Einkommensteuer einen Betrag i.H.v. 16.956 EUR (Grundtarif) bzw. 33.912 EUR (Splittingtarif) nach Abzug der Einkommensteuer für Kapitalerträge übersteigt. Die Laufzeit des Solidaritätszuschlages ist nicht befristet.

Gemäß § 32 d Abs. 1 EStG unterliegen Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG und § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 EStG beim Anleger grundsätzlich der sog. Abgeltungsteuer i.H.v. 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag darauf und damit folglich einer Gesamtsteuerbelastung von 26,375 %. Dies betrifft nach

Auffassung der Verwaltungsgesellschaft unter Zugrundelegung der älteren Rechtsprechung des BFH zur Gewerbesteuer grundsätzlich (i) die Zinseinnahmen aus der verzinslichen Anlage von Liquiditätsreserven der Objektgesellschaften und der Investmentgesellschaft, (ii) andere Zinseinnahmen, z.B. aufgrund eines Zahlungsverzugs eines Schuldners oder einer einvernehmlichen Stundung von Forderungen der Investmentgesellschaft oder einer Objektgesellschaft sowie (iii) Zinseinnahmen aus der verzinslichen Anlage sonstiger Liquidität. Nach der neueren unterfinanzgerichtlichen Rechtsprechung ist der Veranlassungszusammenhang maßgebend. Insoweit wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Steuerrisiken“, verwiesen. Soweit für die Zinszahlungen, z.B. durch Banken, Kapitalertragsteuer einzubehalten ist, hat diese grundsätzlich abgeltende Wirkung. Steuerpflichtige mit geringeren persönlichen Einkommensteuersätzen haben die Möglichkeit, eine Besteuerung zum (niedrigeren) persönlichen Steuersatz zu beantragen. In diesem Fall ist die einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Einkommensteuer sowie den Solidaritätszuschlag anzurechnen und ein etwaiger Überhang zu erstatten. Sofern sämtliche Einkünfte des Anlegers aus Kapitalvermögen den noch nicht anderweitig verbrauchten Sparer-Pauschbetrag i.H.v. 801 EUR bzw. 1.602 EUR bei zusammen veranlagten Ehegatten nicht überschreiten, bleiben die Einkünfte aus Kapitalvermögen steuerfrei. Der Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist bei Einkünften aus Kapitalvermögen nicht mehr zulässig.

5. Kirchensteuer

Bei Anlegern, die Mitglied einer kirchensteuerpflichtigen Religionsgemeinschaft sind, wird eine Kirchensteuer und möglicherweise Kirchgeld nach den Landeskirchensteuergesetzen erhoben. Der Kirchensteuertarif beträgt in Abhängigkeit vom Bundesland derzeit 8 % oder 9 % der festgesetzten Einkommensteuer. Die gezahlte Kirchensteuer und ein auf Basis eines Kirchensteuergesetzes gezahltes Kirchgeld sind als Sonderausgabe für Zwecke der Einkommensteuer abzugsfähig. Bei Einkünften aus Kapitalvermögen vermindert sich für diesen Zweck die Abgeltungsteuer um ein Viertel der auf die Kapitalerträge entfallenden Kirchensteuer.

6. Verfahrensrecht

Die auf Ebene der Objektgesellschaften und nachfolgend der Investmentgesellschaft ermittelten Einkünfte werden dem Anleger anteilig entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Ergebnisverteilung einheitlich und gesondert zugerechnet. Die auf Ebene der Objektgesellschaften und der Investmentgesellschaft auf den Anleger entfallenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen stellt das Betriebsfinanzamt der betreffenden Objektgesellschaft bzw. der Investmentgesellschaft in von der persönlichen Veranlagung des Anlegers

getrennten Verfahren für alle Gesellschafter der Objektgesellschaften bzw. Investmentgesellschaft einheitlich und gesondert fest (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG, § 180 Abs. 1 AO). Diese Feststellungen werden dem für den Anleger zuständigen Wohnsitzfinanzamt mit bindender Wirkung (§ 182 Abs. 1 AO) mitgeteilt und von Amts wegen bei der Einkommensteueranmeldung des Anlegers berücksichtigt.

Die Erklärung zur einheitlichen und gesonderten Feststellung der Einkünfte aus den Objektgesellschaften bzw. der Investmentgesellschaft wird von den Objektgesellschaften und der Investmentgesellschaft erstellt und beim Betriebsfinanzamt der Objektgesellschaften bzw. der Investmentgesellschaft eingereicht. Die Mitteilung der Besteuerungsgrundlagen im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellung durch die Investmentgesellschaft hat keinerlei Auswirkungen auf die Verpflichtung des Anlegers, ggf. eine individuelle Steuererklärung abzugeben.

Soweit Zinserträge erzielt werden, die nicht bereits einem Kapitalertragsteuerabzug unterliegen haben, z. B. im Falle von Verzugs- oder Stundungszinsen, die der Anleger aus einer etwaigen Stundung von Einlagen einzelner Kommanditisten auf Ebene der Objektgesellschaften erzielt, hat der Anleger die Erträge, die er aus einer solchen Anlage erzielt, gemäß § 32 d Abs. 3 Satz 1 EStG in seiner persönlichen Steuererklärung gesondert anzugeben oder ggf. nachzumelden. Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft wird dem Anleger die in der Steuererklärung anzugebenden Beträge mitteilen.

Etwaige Sonderwerbungskosten des Anlegers (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit der Beteiligung), z. B. Reisekosten zu Gesellschafterversammlungen sowie Zinsen aus einer etwaig aufgenommenen persönlichen Anteilsfinanzierung, können für den Anleger nur von der Investmentgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften steuerlich geltend gemacht werden. Daher fragt die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft jeweils zu Beginn eines Kalenderjahres beim Anleger die angefallenen Sonderwerbungskosten des vorangegangenen Jahres ab. Sofern der Anleger der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft seine Sonderwerbungskosten unvollständig, fehlerhaft oder nicht fristgerecht mitteilt oder diese nicht durch Belege nachweist, können diese in die Steuererklärung der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften nicht aufgenommen werden. Dies hat für den Anleger zur Folge, dass die von ihm geltend gemachten Sonderwerbungskosten nicht in seiner persönlichen Einkommensteueranmeldung berücksichtigt werden können. Davon sind auch solche Sonderwerbungskosten betroffen, die nach § 6 e EStG als Anschaffungskosten nicht (unmittelbar) steuerlich abzugsfähig sind.

Über die Höhe der steuerlichen Ergebnisse der Investmentgesellschaft und damit über die vom Anleger tatsächlich zu zahlende Steuer wird von der Finanzverwaltung regelmäßig erst im

Rahmen einer steuerlichen Betriebsprüfung der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaften abschließend entschieden. Hierbei können Änderungen zu Steuernachzahlungen und Zinsen i. H. v. derzeit 1,8 % p. a. (bis zu einer Anpassung aufgrund einer regelmäßig vorzunehmenden Überprüfung der Angemessenheit) sowie zu anderen Zuschlägen und Kosten führen.

7. Keine Gewerbesteuer

Nach Ansicht der Verwaltungsgesellschaft handelt es sich bei der Investmentgesellschaft und den Objektgesellschaften nicht um gewerbliche Unternehmen i. S. d. EStG, sodass sie gemäß § 2 Abs. 1 Gewerbesteuergesetz nicht der Gewerbesteuer unterliegen. Sofern auf Ebene der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaften ein gewerblicher Grundstückshandel realisiert werden sollte, würden die laufenden Gewinne wie auch der Veräußerungsgewinn der Gewerbesteuer unterliegen. Insoweit wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Steuerrisiken“, verwiesen.

8. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Als Erwerb eines Anteils an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft nach § 10 Abs. 1 Satz 4 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) gelten der unmittelbare und der mittelbare Erwerb einer Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft im Wege einer Erbschaft oder Schenkung als anteiliger Erwerb der von der entsprechenden Gesellschaft gehaltenen Wirtschaftsgüter.

Im Erbfall mindern die anteilig zugerechneten Verbindlichkeiten für die Erbschaftsteuer relevanten Wert der erworbenen Beteiligung.

Sofern eine Außenverpflichtung für Gesellschaftsschulden besteht, handelt es sich im Falle einer Schenkung um eine sog. gemischte Schenkung, und der Erwerb der zugewendeten Beteiligung ist in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Eine übergehende Außenverpflichtung stellt steuerlich ein Entgelt des Erwerbers dar. Hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Teils der Beteiligung liegt für den Schenkungsempfänger ein Anschaffungsvorgang und für den Schenker ein Veräußerungsvorgang vor, der nach den allgemeinen einkommensteuerlichen Vorschriften z. B. als privates Veräußerungsgeschäft der Besteuerung unterliegen kann. In Höhe einer übergehenden Außenverpflichtung liegt ein entgeltliches Geschäft vor, sodass die Verbindlichkeiten grundsätzlich anteilig bei der Ermittlung der Höhe des schenkungsteuerpflichtigen Erwerbs abzuziehen sind. Dem Anleger wird empfohlen, die Einzelheiten mit seinem steuerlichen Berater zu besprechen.

Für die Ermittlung der Anteile an den von der Personengesellschaft gehaltenen Wirtschaftsgütern sind die Kapitalanteile der Anleger gemäß Kapitalkonto I maßgeblich.

a) Bewertung

Von der Verwaltungsgesellschaft wird davon ausgegangen, dass die Finanzverwaltung bei einem geschlossenen Investmentfonds wie der Investmentgesellschaft auf den steuerlichen Wert des Gesellschaftsvermögens abstellt. In diesem Fall ist Gegenstand des steuerpflichtigen Erwerbs beim Erben oder Beschenken der betreffende Anteil an den einzelnen Wirtschaftsgütern der Investmentgesellschaft. In Bezug auf die Beteiligungen an vermögensverwaltenden Objektgesellschaften sind somit anteilig die von diesen Objektgesellschaften gehaltenen Vermögensgegenstände Gegenstand des steuerpflichtigen Erwerbs.

Die von Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien werden für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer gemäß § 12 Abs. 3 ErbStG mit dem nach dem BewG ermittelten Grundbesitzwert bewertet. Der Grundbesitzwert der Immobilien wird gemäß §§ 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 152 Nr. 1, 157 Abs. 1 BewG von den für die Wertermittlung zuständigen Finanzämtern unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag mit bindender Wirkung einheitlich und gesondert festgestellt.

Die Verwaltungsgesellschaft geht davon aus, dass die Immobilien zu mehr als 80 % der Wohn- oder Nutzfläche des jeweiligen Grundstücks fremden betrieblichen Zwecken dienen und daher voraussichtlich als Geschäftsgrundstücke i.S.d. BewG qualifiziert werden. Der Wert von Geschäftsgrundstücken ist in diesem Fall nach dem in §§ 184 ff. BewG geregelten Ertragswertverfahren zu ermitteln, da davon auszugehen ist, dass sich eine ortsübliche Miete ermitteln lässt. Andernfalls hätte die Bewertung nach dem Sachwertverfahren i.S.d. §§ 189 ff. BewG zu erfolgen. Entsprechendes gilt für den Fall, dass es sich bewertungsrechtlich um Mietwohngrundstücke handelt, d.h. solche, die zu 80 % Wohnzwecken dienen, oder um gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt.

b) Übergang vom Treugeber

Ist ein Anleger zum Zeitpunkt der Schenkung oder Erbschaft als Treugeber über die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin an der Investmentgesellschaft beteiligt, ist Gegenstand der Zuwendung im Rahmen der Übertragung der treuhänderisch gehaltenen Vermögensgegenstände der Herausgabeanspruch des Treugebers gegen die Treuhandkommanditistin. Nach Auffassung der Mehrzahl der Finanzverwaltungen der Länder ist für die steuerrechtliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, auf den Gegenstand abzustellen, auf den sich der Herausgabeanspruch bezieht. Es kommt damit auf die Vermögensart des Treugutes, d.h. hier auf den Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft und damit bei Anwendung der bisherigen Rechtslage mittelbar auf die von Objektge-

sellschaften gehaltenen Immobilien, an. Die Erlasse einzelner Länderfinanzverwaltungen binden zwar nur die jeweiligen Finanzverwaltungen der entsprechenden Länder, die Verwaltungsgesellschaft geht jedoch davon aus, dass die darin zum Ausdruck gebrachte Auffassung auch in anderen Bundesländern entsprechend angewendet wird. Folglich ist auch in diesem Fall der Wert zugrunde zu legen, der bei Direktkommanditisten anzusetzen ist.

c) Erbschaft- und Schenkungsteuersätze

Die Höhe der tatsächlichen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer beträgt abhängig vom Verwandtschaftsgrad, vom Volumen der für das vererbte bzw. geschenkte Vermögen ermittelten Bemessungsgrundlage sowie von der Ausnutzung bestehender Freibeträge zwischen 7 % und 50 % bezogen auf den Wert des steuerpflichtigen Erwerbs.

Die Ermittlung der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie die Inanspruchnahme von steuerlichen Freibeträgen sind wesentlich von den persönlichen Verhältnissen des betroffenen Anlegers abhängig. In jedem Fall sollte vor einer unentgeltlichen Übertragung der persönliche steuerliche Berater des Anlegers konsultiert werden.

9. Umsatzsteuer

Die Objektgesellschaften werden umsatzsteuerrechtliche Unternehmer sein. Für künftige Mieter ist denkbar, dass diese ebenfalls umsatzsteuerrechtliche Unternehmer sind oder aber die dafür erforderlichen Voraussetzungen nicht erfüllen. Letzteres wäre insbesondere der Fall, soweit Wohnungen vermietet werden.

Umsätze aus der Vermietung von Grundstücken und Gebäuden sind gemäß § 4 Nr. 12 a Umsatzsteuergesetz (UStG) grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Gegenüber Mietern, die umsatzsteuerrechtliche Unternehmer sind, können die Investmentgesellschaft sowie die Objektgesellschaften als Vermieter auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten, sofern die betreffenden Mieter das jeweilige Mietobjekt ausschließlich zu Umsätzen nutzen, die einen Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Soweit die Voraussetzungen für den Verzicht vorliegen, können die Objektgesellschaften die ihnen im Zusammenhang mit der Vermietung der Immobilien für Eingangsleistungen in Rechnung gestellte Umsatzsteuer im Wege des Vorsteuerabzuges geltend machen.

Ändert sich die Nutzung der jeweiligen Immobilien und führt dies zu einer anderen Beurteilung der Berechtigung zum Vorsteuerabzug, so ist bereits abgezogene Vorsteuer unter Umständen anteilig zu berichtigen. Es gilt ein Korrekturzeitraum von zehn Jahren seit der Geltendmachung des Vorsteuerabzuges auf im Zusammenhang mit den Immobilien erhaltene Leistungen oder Einbauten bzw. der diesbezüglichen erstmaligen Verwendung. Soweit dieser Zeitraum für sonstige Leistungen und Einbauten, die den früheren Eigentümerinnen gegenüber erbracht

wurden, noch läuft und der jeweilige Erwerb der betreffenden Immobilie eine sog. Geschäftsveräußerung im Ganzen (§ 1 Abs. 1 a UStG) darstellt, gilt die Korrekturpflicht auch hinsichtlich der von den früheren Eigentümerinnen geltend gemachten Vorsteuer. Bei einer Nutzungsänderung könnte die betreffende Objektgesellschaft somit zur Rückzahlung von Vorsteuer verpflichtet sein, die die entsprechende frühere Eigentümerin der jeweiligen Immobilie im vorgenannten zehnjährigen Korrekturzeitraum abgezogen hat.

Die Investmentgesellschaft plant, Beteiligungen an Objektgesellschaften zu erwerben und zu halten. Darüber hinaus legt die Investmentgesellschaft etwaige Liquiditätsreserven verzinslich an. Die Investmentgesellschaft ist damit zwar Unternehmer i.S.d. UStG, jedoch aufgrund der Umsatzsteuerfreiheit ihrer Leistungen bzw. mit den ihrem nicht unternehmerischen Bereich zuzuordnenden Beteiligungen nicht berechtigt, die auf Eingangsleistungen lastende Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend zu machen. Insbesondere steht der Investmentgesellschaft kein Vorsteuerabzug für an sie erbrachte Leistungen zu. Diese nicht abzugsfähigen Umsatzsteuerbeträge stellen vielmehr auf Ebene der Investmentgesellschaft Werbungskosten bzw. insbesondere in der Investitionsphase Anschaffungsnebenkosten dar.

10. Grunderwerbsteuer

Der Abschluss von Kaufverträgen über den Erwerb von Immobilien durch Objektgesellschaften unterliegt gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) der Grunderwerbsteuer. Die Höhe der Grunderwerbsteuer bemisst sich gemäß §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG nach dem von der jeweiligen Objektgesellschaft geschuldeten Kaufpreis einschließlich der sonstigen von der jeweiligen Objektgesellschaft gegenüber der Verkäuferin übernommenen Leistungen. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Abhängigkeit von der Belegenheit der Immobilie derzeit zwischen 3,5% und 6,5% der in dieser Weise ermittelten Gegenleistung.

Nach Auffassung der Verwaltungsgesellschaft fällt im Rahmen der bei den Objektgesellschaften grundsätzlich vorgesehenen Kapitalerhöhungen keine weitere Grunderwerbsteuer an. Das Gleiche gilt nach dem zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin geltenden Recht bei dem Erwerb der jeweiligen Beteiligung an den Objektgesellschaften durch die Investmentgesellschaft, sofern Gesellschafter vor dem Erwerb der Immobilien oder während der letzten zehn Jahre zu mehr als 10% am Vermögen der Objektgesellschaft beteiligt sind und dies für weitere zehn Jahre bleiben. Zwar fällt gemäß § 1 Abs. 2 a Satz 1 GrEStG die Grunderwerbsteuer erneut an, sofern eine Personengesellschaft ein inländisches Grundstück hält und sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt ändert, dass mindestens 90% der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Es ist jedoch vorgesehen, dass sich im Falle eines Immobiliener-

werbs einer Objektgesellschaft ein Gesellschafter bereits vor dem Erwerb eines Grundstücks mit mehr als 10% des Gesellschaftsvermögens an der jeweiligen Objektgesellschaft beteiligt und beteiligt bleibt. Somit sollte sich die Beteiligung am Vermögen der jeweiligen Objektgesellschaft durch eine Kapitalerhöhung im Rahmen des Anlegerbeitritts bzw. der Erhöhung durch die Investmentgesellschaft oder einem Erwerb einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft nicht um mindestens 90% ändern können.

Insoweit wird ergänzend insbesondere im Hinblick auf die Änderung oder Erweiterung der Grunderwerbsteueratbestände auf die Ausführungen im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Steuerisiken“, verwiesen.

11. Grundsteuer

Der von Objektgesellschaften gehaltene Grundbesitz unterliegt der Grundsteuer. Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer bildet gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Grundsteuergesetz (GrStG) der Steuermessbetrag, der sich aus der Multiplikation der Steuermesszahl mit dem nach dem BewG ermittelten Einheitswert des Grundbesitzes ergibt. Die Steuermesszahl beträgt im Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin 3,5‰ gemäß § 15 Abs. 1 i. V.m. § 37 Abs. 2 GrStG.

Ab dem Erhebungszeitraum 2025 ändern sich der Grundsteuerwert sowie die Steuermesszahl, deren Multiplikation den Steuermessbetrag ergibt. Der Grundsteuerwert ergibt sich grundsätzlich aus einer neu eingeführten Bewertung nach dem Bewertungsgesetz, d.h. der Grundsteuer liegt künftig nicht mehr der Einheitswert zugrunde. Aufgrund einer Änderung des Grundgesetzes haben die Länder die Möglichkeit erhalten, die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer künftig eigenständig zu regeln. Soweit das Bewertungsgesetz Anwendung findet, d.h. die Länder nicht von ihrer Gesetzgebungskompetenz Gebrauch machen, wird der Grundsteuerwert u.a. für Mietwohngrundstücke im Ertragswertverfahren und für Geschäftsgrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Welche Auswirkungen dies, u.a. bei Anwendung der von den jeweiligen Ländern erlassenen Regelungen zur Bemessungsgrundlage, konkret auf die Höhe der Grundsteuerbelastung hat, insbesondere, ob dies im Einzelfall zu einer Erhöhung oder Reduktion führt, ist derzeit nicht absehbar. Die Steuermesszahl beträgt im Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin für den Zeitraum ab dem Erhebungszeitraum 2025 für bebaute und unbebaute Grundstücke grundsätzlich 0,34‰. In bestimmten Konstellationen kann sie sich reduzieren.

Die Grundsteuer berechnet sich aus dem Steuermessbetrag multipliziert mit dem von der jeweiligen Gemeinde, in der sich der Grundbesitz befindet, festgelegten Hebesatz.

Je nach Ausgestaltung der zukünftigen Mietverträge und der jeweils geltenden Rechtslage kann die Grundsteuer als Teil der Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

12. Vermögensteuer

Die Anleger sind im Verhältnis ihrer Kommanditeinlagen am Vermögen der Investmentgesellschaft und damit mittelbar an den Objektgesellschaften beteiligt. Eine Vermögensteuer wird derzeit nicht erhoben, aber eine künftig erneut erfolgende Erhebung bzw. Wiedereinführung kann nicht ausgeschlossen werden.

13. Investmentsteuergesetz

Durch das sog. AIFM-Steuer-Anpassungsgesetz wurde der Anwendungsbereich des Investmentsteuergesetzes (InvStG) insoweit erweitert, als das InvStG nun auch auf solche Gesellschaften Anwendung finden soll, die zwar nicht der Investmentbesteuerung nach dem bisherigen Verständnis unterliegen, jedoch als alternative Investmentfonds i. S. d. § 1 Abs. 3 KAGB („alternative Investmentfonds“) zu qualifizieren sind. Aus Sicht der Verwaltungsgesellschaft erfüllt ausschließlich die Investmentgesellschaft die Voraussetzungen eines alternativen Investmentfonds und Investmentvermögens i. S. d. KAGB. Die Objektgesellschaften werden die Voraussetzungen für ein Investmentvermögen hingegen nicht erfüllen. Die Objektgesellschaften sammeln nicht Kapital von einer Anzahl von Anlegern ein.

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG stellen Investmentvermögen in der Rechtsform einer Personengesellschaft keine Investmentfonds i. S. d. Investmentsteuergesetzes dar, sofern es sich nicht um Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere nach § 1 Abs. 2 KAGB oder um Altersvorsorgevermögenfonds nach § 53 InvStG handelt. Somit findet das Investmentsteuergesetz auf die Investmentgesellschaft keine Anwendung. Die Einkünfte der Anleger sind daher nach den allgemeinen steuerlichen Regelungen zu versteuern. Insoweit wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Steuerrisiken“, verwiesen.

14. Meldepflichten gemäß dem Foreign Account Tax Compliance Act („FATCA“) bzw. der FATCA-USA-Umsetzungsverordnung („FATCA-USA-UmsV“), dem Common Reporting Standard („CRS“) bzw. dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz („FKAustG“)

Für Anleger, die keine ausschließlich in Deutschland steuerlich ansässigen natürlichen oder juristischen Personen sind, kann die Investmentgesellschaft zum automatischen Informationsaustausch in Steuersachen verpflichtet sein. Die entsprechenden Vorschriften sind u. a. im FKAustG, das auf Grundlage des glo-

balen Standards für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten (CRS) in nationales Recht umgesetzt wurde, sowie in den US-amerikanischen Informations- und Meldebestimmungen (FATCA) enthalten. Mit dem FKAustG wurde die Richtlinie 2014/107/EU in nationales Recht umgesetzt.

Durch das FATCA-Abkommen wurde seitens der USA ein Regime für auf sog. Finanzkonten bezogene Meldepflichten eingeführt, das in letzter Konsequenz als Sanktion bei Verstoß gegen diese Meldepflichten eine Art Quellensteuerabzug (regelmäßig 30 %) für Zahlungen, die aus den USA an ausländische Rechtsgebilde und Personen geleistet werden, zur Folge haben kann.

Die Verpflichtungen aus FATCA sind durch das Zustimmungsgesetz vom 10.10.2013 (BGBl. II 2013, S. 1362) aufgrund der Ermächtigungsnorm des § 117 c Abs. 1 Satz 1 AO auch in deutsches Recht umgesetzt worden und somit unmittelbar in Deutschland anwendbar. Ergänzend hierzu wurde die FATCA-USA-UmsV vom 23.07.2014 erlassen, der die Ausführungsbestimmungen i. S. d. FATCA-Abkommens zu entnehmen sind. Meldepflichtige Informationen sind Informationen über in den USA steuerlich ansässige Personen, unmittelbar sowie mittelbar über in- und ausländische Strukturen, sodass diese insbesondere bei Anlegern aus den USA bzw. US-Konten zu beachten sind. Entsprechende Informationen sind von nicht US-Finanzinstituten unmittelbar oder mittelbar über das Bundeszentralamt für Steuern an die US-Bundessteuerbehörde, den Internal Revenue Service („IRS“), weiterzugeben.

Ähnliche Erhebungs- und Meldepflichten bestehen gemäß dem am 01.01.2016 in Kraft getretenen FKAustG. Dieses regelt die konkrete Ausgestaltung des Verfahrens sowie Pflichten der Beteiligten und beinhaltet zudem Ordnungswidrigkeitsvorschriften, die bei Nichterfüllung der in der Verordnung festgelegten Pflichten greifen. Das FKAustG basiert letztlich auf dem federführend von der OECD ausgearbeiteten CRS.

Aufgrund dessen sind die Mitgliedstaaten der Europäischen Union – sowie weitere teilnehmende Staaten (vgl. die fortlaufend aktualisierte Liste der CRS-Partnerstaaten auf der Internetpräsenz der OECD) aufgrund bi- und multilateraler Abkommen – verpflichtet, von den in ihrem Gebiet ansässigen sog. Finanzinstituten, hierzu zählen auch Investmentunternehmen, Informationen über Konten zu erheben, die diese für in anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union (sowie in weiteren CRS-Partnerstaaten) steuerlich ansässige Personen führen. Daher sind nach dem derzeitigen Stand die Daten insbesondere zu den für Anleger geführten Konten, die steuerliche Ansässigkeit des Konteninhabers sowie dessen Steueridentifikationsnummer zu erheben und unter gewissen Voraussetzungen dem Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Diese Informationen werden regelmäßig bis zum 30.09. des folgenden Kalenderjahrs zwischen dem Bundeszentralamt für Steuern und der zuständigen Behörde des jeweils anderen Staates i. S. d. § 1 Abs. 1 FKAustG automatisch ausgetauscht (§ 27 Abs. 1 FKAustG).

Bei Verstoß gegen die durch das FKAustG implementierten Pflichten sieht das Gesetz Sanktionen vor, u.a. Geldbußen bis 50.000 EUR. Dies geschieht über Ordnungswidrigkeitsvorschriften (§ 28 FKAustG), die bei Nichterfüllung der im FKAustG festgelegten Pflichten greifen. Ein den Regelungen zu FATCA vergleichbarer anteiliger quellensteuerähnlicher Einbehalt als Sanktion ist nach dem FKAustG nicht vorgesehen.

Sowohl im Anwendungsbereich des FATCA-Abkommens als auch in dem des FKAustG existieren für bestimmte Rechtsgebilde Ausnahmenvorschriften, die diese von den grundsätzlich bestehenden umfassenden Pflichten befreien.

Die Finanzverwaltung hat mit BMF-Schreiben vom 01.02.2017 (IV B 6 – S 1315/13/10021:44, DOK 2017/0063603), mit Ergänzung vom 21.09.2018 (IV B 6 – S 1315/13/10021 :044, DOK 2018/0766225) und mit den Änderungen vom 15.06.2022 (IV B 6 – S 1315/19/10031 :005, DOK 2022/0604489) zu Anwendungsfragen des CRS, FKAustG sowie des FATCA-Abkommens Stellung genommen, die, sofern dies nicht gesondert angesprochen wird, für CRS-Zwecke und das FATCA-Abkommen gleichermaßen gelten. Die vorstehenden BMF-Schreiben geben bezüglich diverser Aspekte die aktuelle Auffassung der Verwaltung wieder.

Nach Einschätzung der Verwaltungsgesellschaft ist derzeit (jedoch nur bis zum 31.12.2022) davon auszugehen, dass es sich bei der Investmentgesellschaft für FATCA-Zwecke nicht um ein sog. meldendes Finanzinstitut, sondern vielmehr um ein sog. ausgenommenes nicht meldendes deutsches Finanzinstitut handelt, das nach derzeitigem Rechtsstand als FATCA-konform gilt und keine Registrierungs-, Identifikations- oder Sorgfaltspflichten erfüllen muss. Aufgrund der Änderungen der Verwaltungsauffassung mit dem BMF-Schreiben vom 15.06.2022 (Ergänzung Randziffer 91 a und b) sind geschlossene Investmentvermögen keine ausgenommenen nicht meldenden Finanzinstitute mehr.

Unabhängig davon ist nicht auszuschließen, dass die Investmentgesellschaft entgegen der Einschätzung der Verwaltungsgesellschaft bereits aktuell (mithin vor dem 31.12.2022) als sog. meldendes Finanzinstitut zu qualifizieren ist. In diesem Fall bestünden umfassende Prüfungs- und Sorgfaltspflichten sowie ggf. Registrierungs- und Meldepflichten. Letztere sind entbehrlich, sofern und soweit die Prüfung der Anleger im Rahmen der Sorgfaltspflichten ergibt, dass keine Konten für meldepflichtige Personen geführt werden. Um diese Angaben zu prüfen, obliegen dem Anleger sodann die Mitteilungspflichten gemäß § 26 (4) des Gesellschaftsvertrages. Ergibt die dann von der Investmentgesellschaft vorzunehmende Prüfung, dass bei dem meldepflichtigen Finanzinstitut (also der Investmentgesellschaft) meldepflichtige Konten (z. B. Konten von in den USA steuerlich ansässigen Personen) bestehen, müssen diese Konten und weitere Daten jährlich bis zum 31.07. des jeweils folgenden Kalenderjahres dem Bundeszentralamt für Steuern gemeldet werden, das diese Informationen an die US-Behörden (IRS) weiterleitet. Kontoinhaber, die nicht bereit sind, die erforderlichen

Informationen offenzulegen, müssen ebenfalls gemeldet werden. Kommt die Investmentgesellschaft diesen Anforderungen nach, kann ein quellensteuerähnlicher Einbehalt für FATCA-Zwecke nur insoweit vorgenommen werden, als die betreffenden Zahlungen anteilig an nicht teilnehmende ausländische (d.h. nicht US-amerikanische) Finanzinstitute („Non-Participating Foreign Financial Institutions“) und auf die den Informationspflichten nicht ausreichend nachkommenden Kontoinhaber (sofern keine Berichterstattung seitens des ausländischen Finanzinstituts erfolgt) fließen.

Für CRS-Zwecke ist nach Maßgabe der im vorgenannten BMF-Schreiben niedergelegten aktuellen Verwaltungsauffassung nach Einschätzung der Verwaltungsgesellschaft allerdings davon auszugehen, dass die Ausnahmenvorschriften nicht greifen und es sich bei der Investmentgesellschaft daher um ein sog. meldendes Finanzinstitut i.S.d. FKAustG handelt. Es bestehen folglich für die Investmentgesellschaft die oben genannten umfassenden Erhebungs- und Meldepflichten gemäß FKAustG. Ergibt die von der Investmentgesellschaft vorzunehmende Prüfung, dass bei ihr meldepflichtige Konten (Konten von in einem teilnehmenden Staat steuerlich ansässigen Personen) bestehen, müssen diese Konten und weitere Daten jährlich bis zum 31.07. des jeweils folgenden Kalenderjahres dem Bundeszentralamt für Steuern gemeldet werden, das diese Informationen an die Behörden teilnehmender Staaten weiterleitet. Kommt die Investmentgesellschaft ihren Pflichten nach dem FKAustG nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nach, greifen die bereits erwähnten Ordnungswidrigkeitsvorschriften. Der Anleger ist daher verpflichtet, der Investmentgesellschaft auf Anfrage alle erforderlichen Informationen und Nachweise zur Verfügung zu stellen sowie ggf. notwendige Formulare auszufüllen, die von der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit dem FKAustG oder einer entsprechenden Regelung benötigt werden, sowie bei Änderungen dieser Informationen und Nachweise dies der Investmentgesellschaft unverzüglich in der Form wie in § 26 (4) des Gesellschaftsvertrages dargestellt, durch Vorlage geeigneter Dokumente mitzuteilen. Abschließend wird nochmals darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die FATCA-USA-UmsV sowie das FKAustG zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin – trotz des Vorliegens des bereits erwähnten BMF-Schreibens – nach wie vor verschiedene Unklarheiten bestehen, die insbesondere daraus resultieren, dass zu diesem Zeitpunkt hinsichtlich einiger der angesprochenen Fragen keine Ausführungs- oder Anwendungsvorschriften existieren bzw. die existierenden Vorschriften mangels Erfahrungen zu deren praktischer Handhabung durch die Verwaltung keine abschließende Beantwortung dieser Fragen zulassen.

Die Investmentgesellschaft kann die Anleger zur Überprüfung der für FATCA und CRS relevanten Informationen zur Bestätigung und/oder Aktualisierung der vorliegenden Angaben auffordern. Die Verpflichtung des Anlegers, bei eintretenden Änderungen die Investmentgesellschaft zu informieren, bleibt davon unberührt.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass gegenwärtig von der Meldepflicht ausgenommene Finanzkonten im Rahmen von DAC 6 über Hallmark D bzw. § 138 e Abs. 2 Nr. 2 AO Gegenstand einer Meldepflicht werden.

Mit Blick auf das bereits erwähnte BMF-Schreiben, aufgrund dessen die Rechtsauffassung der Verwaltung zum aktuellen Zeitpunkt zumindest weitgehend bekannt ist, muss darauf hingewiesen werden, dass sich durch weitere Ergänzungen jederzeit Änderungen ergeben können.

Schließlich ist nicht ausgeschlossen, dass andere Staaten ähnliche Regelungen einführen bzw. sich den bestehenden Regelungen anschließen werden, aus denen sich weitere Pflichten, Kosten und somit Risiken für die Investmentgesellschaft ergeben.

IX. Verwahrstelle

1. Grundlagen

Die State Street Bank International GmbH, mit Sitz in 80333 München, Briener Straße 59, hat die Funktion der Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft übernommen (vorstehend und im Folgenden auch „Verwahrstelle“ genannt). Die State Street Bank International GmbH ist ein Kreditinstitut nach deutschem Recht. Ihre Haupttätigkeit ist das Einlagen- und Depotgeschäft sowie das Wertpapiergeschäft.

2. Aufgaben/Interessenkonflikte

Die Verwahrstelle prüft, ob die Investmentgesellschaft das Eigentum an den nach den Anlagebedingungen erworbenen oder zu erwerbenden Vermögensgegenständen – d. h. an den Immobilien oder Beteiligungen an den Objektgesellschaften – wirksam erworben hat, und führt entsprechende Aufzeichnungen über die Beteiligungen, an denen die Investmentgesellschaft das Eigentum erworben hat.

Für Verfügungen über die von der Investmentgesellschaft gehaltenen Gesellschaftsanteile an den in § 2 der Anlagebedingungen beschriebenen Objektgesellschaften, für Verfügungen über Vermögensgegenstände dieser Objektgesellschaften, soweit es sich nicht um Minderheitsbeteiligungen handelt, für Verfügungen über zu der Investmentgesellschaft gehörende Vermögensgegenstände i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB, für die Belastung von Vermögensgegenständen und die Abtretung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sowie für Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaften ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Verwahrstelle erforderlich. Die Zustimmung holt die Verwaltungsgesellschaft ein. Ebenso zustimmungsbedürftig sind die Anlage von Mitteln der Investmentgesellschaft in Bankguthaben bei anderen Kreditinstituten als der Verwahrstelle, die Verfügung über solche Bankguthaben sowie die Aufnahme von Krediten durch die Investmentgesellschaft.

Wenn und soweit die betreffende Transaktion den gesetzlichen Anforderungen, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft genügt, erteilt die Verwahrstelle ihre Zustimmung zu der betreffenden Transaktion.

Die Verwahrstelle überwacht, dass die Ausgabe und die im Falle des Ausschlusses eines Gesellschafters aus der Investmentgesellschaft oder der außerordentlichen Kündigung eines Gesellschafters ggf. erfolgende Rücknahme des Anteils des betreffenden Gesellschafters an der Investmentgesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Investmentgesellschaft durch die Investmentgesellschaft den Vorschriften des KAGB, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft entsprechen. Sie kontrolliert, ob bei Transaktionen mit Vermögenswerten der Investmentgesellschaft der Gegenwart innerhalb der üblichen Fristen überwiesen wird und ob die Erträge der Investmentgesellschaft gemäß den Vorschriften des KAGB, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft verwendet werden.

Zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin sind keine sich aus den oben beschriebenen Aufgaben ergebenden Interessenkonflikte bekannt. Zu möglichen Interessenkonflikten im Übrigen vgl. Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Interessenkonflikte“, sowie die ergänzenden Ausführungen im Anhang des Verkaufsprospektes.

3. Haftung

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

4. Unterverwahrung/Ausgelagerte Verwahrungsaufgaben/Interessenkonflikte

Verwahrfähige Vermögensgegenstände wie Wertpapiere und Einlagenzertifikate werden durch die Verwahrstelle verwahrt. Die Verwahrstelle ist berechtigt, die Verwahrung von verwahrfähigen Finanzinstrumenten unter den Voraussetzungen des § 82 KAGB auf einen Unterverwahrer zu übertragen.

Verwahrfunktionen werden insofern nicht übertragen/ausgelagert.

Zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin sind keine sich aus der oben beschriebenen Übertragung von Verwahrfunktionen ergebenden Interessenkonflikte bekannt. Zu möglichen Interessenkonflikten im Übrigen vgl. Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Interessenkonflikte“, sowie die ergänzenden Ausführungen im Anhang des Verkaufsprospektes.

5. Aktuelle Information

Die Verwaltungsgesellschaft wird die Anleger auf ihren Antrag hin (zu richten an Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Zweigniederlassung München, Am Tucherpark 16, 80538 München) über den neuesten Stand der vorstehenden Angaben in Bezug auf die Verwahrstelle informieren. Alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben, werden den Anlegern durch die Verwaltungsgesellschaft unverzüglich schriftlich und durch Veröffentlichung unter www.wealthcap.com bekannt gegeben.

X. Berichte, Geschäftsjahr, Offenlegung von Informationen

Die Verwaltungsgesellschaft erstellt spätestens sechs Monate nach dem Schluss des Geschäftsjahres der Investmentgesellschaft für diese einen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Jahresbericht. Der Jahresbericht enthält u. a. den durch den Abschlussprüfer geprüften Jahresabschluss und den geprüften Lagebericht. Gemäß § 300 KAGB erforderliche Informationen zum prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind, zu etwaigen neuen Regelungen des Liquiditätsmanagements der Investmentgesellschaft, zum aktuellen Risikoprofil der Investmentgesellschaft und zu den von der Verwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsystemen sowie zur Gesamthöhe des eingesetzten Fremdkapitals einschließlich etwaiger Änderungen des maximalen Fremdkapitalanteils, den die Verwaltungsgesellschaft für Rechnung der Investmentgesellschaft einsetzen kann, sowie etwaiger Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstiger Garantien, die im Zusammenhang mit einer Fremdfinanzierung gewährt wurden, werden ebenfalls im Jahresbericht veröffentlicht.

Falls das Recht zur Verwaltung des Vermögens der Investmentgesellschaft während eines Geschäftsjahres von der Verwaltungsgesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wird, wird auf den Übertragungstichtag ein Zwischenbericht erstellt und durch den Abschlussprüfer geprüft.

Bei der Auflösung der Investmentgesellschaft wird zudem auf den Tag, an dem das Recht der Verwaltungsgesellschaft zur Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erlischt, ein Auflösungsbericht erstellt. Während der auf die Auflösung der Investmentgesellschaft folgenden Liquidationsphase wird als Geschäftsjahr das Kalenderjahr beibehalten und jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, ein Abwicklungsbericht erstellt.

Die Jahresberichte, etwaige Zwischenberichte, der Auflösungsbericht sowie die Abwicklungsberichte sind bei der Verwaltungsgesellschaft sowie im Internet unter www.wealthcap.com erhältlich.

Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in schriftlicher Form bei der Investmentgesellschaft auf Anfrage erhältlich.

Den Anlegern werden die nach dem Gesellschaftsvertrag zur Verfügung zu stellenden Informationen, Berichte, Daten und Anfragen – soweit gesetzlich zulässig und nicht abweichend im Gesellschaftsvertrag geregelt – elektronisch (mittels E-Mail oder Datenträger) zur Verfügung gestellt. Jeder Anleger kann verlangen, dass ihm die vorstehenden Informationen und Dokumente schriftlich ggf. auf eigene Kosten übersandt werden. Da die Anteile an der Investmentgesellschaft nicht außerhalb Deutschlands vertrieben werden, werden keine Angaben über die Verbreitung der Berichte und sonstigen Informationen in anderen Ländern gemacht bzw. werden diese Informationen nicht in den in anderen Ländern bekannt zu machenden Verkaufsprospekten aufgenommen.

XI. Grundsätze des Liquiditätsmanagements

Da der Anleger grundsätzlich kein Recht auf Rückgabe von Anteilen hat, beschränkt sich das Liquiditätsmanagement bei der Investmentgesellschaft grundsätzlich auf das Vorhalten ausreichender Liquidität für das Bestreiten der laufenden Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft.

Dennoch hat die Verwaltungsgesellschaft für die von ihr verwalteten Investmentvermögen im Rahmen einer Richtlinie Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der Investmentgesellschaft – z. B. aus einer außerordentlichen Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund – zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Investmentgesellschaft mit den Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft deckt. Gemäß diesen Grundsätzen und Verfahren wird die Verwaltungsgesellschaft die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene der Investmentgesellschaft ergeben können, kontrollieren. Auch hat die Verwaltungsgesellschaft im Rahmen der genannten Richtlinie angemessene Limits für Liquiditätsrisiken festgelegt und überwacht regelmäßig die Einhaltung dieser Limits. Hierdurch gewährleistet die Verwaltungsgesellschaft ein angemessenes Verhältnis zwischen vorhandener und erforderlicher Liquidität. Die Verwaltungsgesellschaft führt zudem regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie insbesondere potenzielle Liquiditätsrisiken der Investmentgesellschaft aus unterschiedlichen Marktszenarien bewerten kann.

XII. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

1. Investmentgesellschaft

Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

a) Geschäftsanschrift

Am Tucherpark 16
80538 München
Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)
Telefon Ausland +49 89 678 205-500
Telefax +49 89 678 205 55-500
E-Mail anleger@wealthcap.com

b) Handelsregister

Amtsgericht München, HRA 115620

c) Geschäftsführung und Verwaltung

Zur Geschäftsführung und Verwaltung der Investmentgesellschaft ist die Verwaltungsgesellschaft Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (vgl. unten „Verwaltungsgesellschaft“) nach § 8 (2) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft als geschäftsführende Kommanditistin und aufgrund eines Bestellungenvertrages grundsätzlich allein berechtigt und verpflichtet.

d) Hauptgeschäftstätigkeit

Gegenstand der Investmentgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der durch den Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des Kapitalanlagegesetzbuches (nachfolgend „KAGB“ genannt) in die nach §§ 1 und 2 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft festgelegten Vermögensgegenständen zum Nutzen der Anleger unter Wahrung der gesetzlichen Vorgaben des KAGB.

e) Für Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde

Die Investmentgesellschaft ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht reguliert.

2. Persönlich haftende Gesellschafterin/ Komplementärin der Gesellschaft

Wealthcap Immobilien 46 Komplementär GmbH

a) Geschäftsanschrift

Am Tucherpark 16
80538 München
Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)
Telefon Ausland +49 89 678 205-500
Telefax +49 89 678 205 55-500
E-Mail anleger@wealthcap.com

b) Handelsregister

Amtsgericht München, HRB 272426

c) Geschäftsführung

Dr. Kordula Oppermann, Johannes Seidl, Dr. Christian Simanek

d) Hauptgeschäftstätigkeit

Wahrnehmung der Komplementärfunktion in Personen- und Investmentgesellschaften der Wealthcap Gruppe sowie Halten von Beteiligungen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung, deren Zweck auf die Wahrnehmung der Komplementärfunktion in Personen- und Investmentgesellschaften der Wealthcap Gruppe gerichtet ist, sowie Erwerb von Eigentum an Grundstücken, Gebäuden und grundstücksgleichen Rechten.

e) Für Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde

Nach Rechtslage zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin ist für die vorgenannte Gesellschaft die Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde nicht vorgesehen.

3. Verwaltungsgesellschaft/ Treuhandkommanditistin/ Geschäftsführende Kommanditistin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

a) Geschäftsanschrift (ladungsfähige Anschrift)

Bavariafilmplatz 8
82031 Grünwald

Weitere Anschrift:

Zweigniederlassung München
Am Tucherpark 16
80538 München
Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)
Telefon Ausland +49 89 678 205-500
Telefax +49 89 678 205 55-500
E-Mail anleger@wealthcap.com

b) Handelsregister

Amtsgericht München, HRB 209408

c) Geschäftsführung

Frank Clemens, Dr. Rainer Krütten, Sven Markus Schmitt

d) Hauptgeschäftstätigkeit

Die Gesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft i.S.d. Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung).

e) Für Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

4. Name und Anschrift des für die Verwaltungsgesellschaft handelnden Vertriebspartners

Siehe Eintragungen auf der Beitrittserklärung.

5. Wesentliche Leistungsmerkmale, Informationen zum Zustandekommen des Vertrages

Das Vertragsverhältnis der Anleger zur Investmentgesellschaft (und zu den übrigen unmittelbaren und mittelbaren Gesellschaftern der Investmentgesellschaft) ist im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft, in den Anlagebedingungen, in der Beitrittserklärung und im Falle eines Treugebers auch im Treuhandvertrag geregelt (nachfolgend „Verträge“ genannt). Dieser Verkaufsprospekt zum Beteiligungsangebot „Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ vom 22.09.2022 (nachfolgend „Prospekt“ genannt) enthält detaillierte Beschreibungen dieser Verträge.

Die Anteile an der Investmentgesellschaft haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 i.V.m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber über die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin (vgl. Kapitel „Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Abschnitt „Zusatzfunktionen der Verwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft“, Unterabschnitt „Treuhandfunktion“). Gegenstand der Investmentgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der durch den Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft und die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des KAGB in den nach §§ 1 und 2 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft festgelegten Vermögensgegenständen zum Nutzen der Anleger unter Wahrung der gesetzlichen Vorgaben des KAGB.

Die Anleger partizipieren indirekt über Ergebniszuweisungen und Ausschüttungen der Investmentgesellschaft an den Erträgen der von dem Anleger mittelbar über die Investmentgesellschaft gehaltenen Immobilien oder Beteiligungen an Objektgesellschaften.

Die Ausschüttungen der aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielten Liquidität erfolgen unter Beachtung der Regelungen der Verträge grundsätzlich im Verhältnis des jeweils unterjährig vorhandenen Einzahlungsstandes auf die vom Anleger zu erbringende Einlage (Kapitalkonten I). Die Gesellschafter sollen jährliche Ausschüttungen gemäß §§ 16 (3) und 16 (6) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft erhalten. Jährliche Ausschüttungen erfolgen, sobald (i) die Investmentgesellschaft Vermögensgegenstände erworben hat und (ii) Liquiditätsüberschüsse erzielt (aus der Vermietung von Immobilien), voraussichtlich erstmals zum 30.06.2024 (zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Kenntnis der Verwaltungsgesellschaft von dem Zugang der Annahmeerklärung bei dem Anleger und der Leistung der Einlage). Sofern die Investmentgesellschaft bereits im Jahr 2022 Vermögensgegenstände erwirbt, sollen ausschließlich die der Investmentgesellschaft bis zum 31.12.2022 beitretenden Anleger bereits zum 30.06.2023 Ausschüttungen (zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Kenntnis der Verwaltungsgesellschaft von dem Zugang der Annahmeerklärung bei dem Anleger und der Leistung ihrer Einlage) aus dem das Geschäftsjahr 2022 betreffenden Liquiditätsüberschuss erhalten. Im Hinblick auf etwaige nach Maßgabe von § 12 (5) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft auf das Kapitalkonto V eingezahlte Einlagen ist insoweit die Summe des Kapitalkontos I und der auf dem Kapitalkonto V eingezahlten Einlagen maßgeblich.

Die weiteren Einzelheiten zu den vorgenannten wesentlichen Leistungsmerkmalen sind dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft und den entsprechenden Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Der Anleger gibt durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung an die Verwaltungsgesellschaft ein für ihn bindendes Angebot auf den Abschluss des Treuhandvertrages mit dem Auftrag ab, für ihn eine Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft zu begründen. Die Beitrittserklärung ist von dem Anleger in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder – sofern die Verwaltungsgesellschaft dies im Rahmen eines standardisierten Verfahrens vorsieht (z. B. im Wege eines digitalen Zeichnungsprozesses) – in Textform i. S. d. § 126 b BGB zu unterzeichnen.

Der Beitritt zur Investmentgesellschaft wird wirksam, wenn die Verwaltungsgesellschaft dieses Angebot im eigenen Namen und im Namen sämtlicher anderer Gesellschafter der Investmentgesellschaft in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB annimmt und diese Annahmeerklärung dem Anleger zugewandt ist.

Grundsätzlich richtet sich dieses Beteiligungsangebot nur an einzelne natürliche Personen. Da die Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft noch nicht feststehen und die Investmentgesellschaft möglicherweise nur in einen Vermögensgegenstand investieren wird, könnte sie von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB abweichen. Der Investmentgesellschaft dürfen somit nur Anleger beitreten, die sich verpflichten, eine Einlage von mindestens 20.000 EUR zu leisten, und die darüber hinaus die Anforderung des § 262 Abs. 2 Nr. 2 b) KAGB erfüllen, d. h. solche Anleger,

- a) die schriftlich in einem vom Vertrag über die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angeben, dass sie sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst sind,
- b) deren Sachverstand, Erfahrungen und Kenntnisse der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner bewertet hat,
- c) bei denen der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner hinreichend davon überzeugt ist, dass der jeweilige Anleger in der Lage ist, seine Anlageentscheidungen selbst zu treffen, und die damit einhergehenden Risiken versteht und dass das vorliegende Beteiligungsangebot für ihn als Anleger angemessen ist, und
- d) bei denen der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner dem Anleger in Textform bestätigt hat, dass er die Bewertung nach Maßgabe von lit. b) vorgenommen hat und die Voraussetzungen nach lit. c) vorliegen.

Die Verwaltungsgesellschaft kann nach eigenem Ermessen auch Anlegern den Beitritt zur Investmentgesellschaft gestatten, die nicht die Voraussetzungen des § 262 Abs. 2 KAGB erfüllen, wenn und sobald die Investmentgesellschaft die Voraussetzungen der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB einhält.

Eine Beteiligung von Gemeinschaften, eingetragenen Lebenspartnerschaften und Ehepartnern als solchen (Zeichnungen durch einen Lebenspartner bzw. Ehepartner als Einzelpersonen sind zulässig) ist ausgeschlossen.

Ebenso sind Personen, die im Wettbewerb zur Investmentgesellschaft stehen (wobei ein Wettbewerb in diesem Sinne noch nicht dadurch gegeben ist, dass sich die Person an anderen Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Gesellschaftszweck oder anderen Investmentvermögen beteiligt), die bereits aus einem anderen Investmentvermögen bzw. einer anderen Fondsgesellschaft nach Maßgabe einer mit § 20 (1), (2) oder (4) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft vergleichbaren Regelung ausgeschlossen sind oder die durch eine Beteiligung 10 % oder mehr an dem geplanten Kommanditkapital – bzw. soweit die Investmentgesellschaft das Kommanditkapital erhöht, an diesem erhöhten Kommanditkapital – auf sich vereinigen, grundsätzlich von einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft ausgeschlossen. Ferner sind von einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft Personen ausgeschlossen, wenn deren Aufnahme als Gesellschafter gegen ein zwingendes gesetzliches oder behördliches Verbot (einschließlich des GwG und anwendbarer Embargo- und Sanktionsbestimmungen) verstoßen würde.

Ebenso sind Personen, die (i) unmittelbar oder mittelbar über verbundene Unternehmen i. S. d. § 15 AktG im Wettbewerb zu der Verwaltungsgesellschaft und/oder der Investmentgesellschaft stehen, wobei im Wettbewerb auch andere beispielsweise nach dem VermAnlG oder KAGB aufgelegte Fonds- und/oder Investmentvermögen stehen und zwar unabhängig von deren Anlagestrategie oder Vermögensgegenständen (sie stehen nicht schon dadurch im Wettbewerb, dass sie als Direktkommanditisten oder Treugeber bzw. Anleger an anderen Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Gesellschaftszweck bzw. an anderen Investmentvermögen beteiligt sind), (ii) die bereits aus einem anderen Investmentvermögen bzw. einer anderen Fondsgesellschaft nach Maßgabe einer mit § 20 (1), (2) oder (4) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft vergleichbaren Regelung ausgeschlossen sind oder (iii) die durch eine Beteiligung 5 % oder mehr an dem geplanten Kommanditkapital – bzw. soweit die Investmentgesellschaft das Kommanditkapital erhöht, an diesem erhöhten Kommanditkapital – auf sich vereinigen (wobei zum Zwecke der Berechnung der vorgenannten 5%igen Anteilsschwelle sämtliche unmittelbaren und mittelbaren wirtschaftlichen und rechtlichen Beteiligungen einer natürlichen Person und/oder von verbundenen Unternehmen i. S. d. § 15 AktG zusammengerechnet werden), grundsätzlich von einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft ausgeschlossen.

Allerdings ist die Investmentgesellschaft berechtigt, im Einzelfall auch Ausnahmen von einigen der vorgenannten Ausschlussgründe zuzulassen (vgl. § 5 (3) Satz 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft).

Natürliche Personen,

- die in Kanada (einschließlich seiner Territorien) ansässig i. S. d. kanadischen Steuerrechts sind und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in Kanada (einschließlich seiner Territorien) einen Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis sind,
- die als „US-Personen“, gemäß dem Deutschen IGA und/oder der Definition einer US-Person gemäß der Regel 902 (k) des U.S. Securities Act von 1933 erlassenen Regulation S in ihrer derzeitigen Fassung, zu qualifizieren sind², mithin insbesondere alle Personen, die (i) Staatsbürger der USA sind und/oder ihren Wohnsitz in den USA haben, oder aus einem anderen Grund als in den USA ansässig gelten und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. „Green Card“) sind und/oder (ii) aus einem anderen Grund in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind und/oder auf Rechnung einer der vorstehenden Personen handeln,
- die im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft (vgl. § 5 (3) Satz 1 lit. b des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) als ausgeschlossen genannt sind, mithin solche, die nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind,

sind ausnahmslos von einer Beteiligung ausgeschlossen.

Ebenso sind sämtliche juristische Personen, Personengesellschaften oder andere Rechtsträger, auf die mindestens eines der folgenden Kriterien zutrifft, ausnahmslos von einer Beteiligung ausgeschlossen:

- die bzw. der in Kanada (einschließlich seiner Territorien) ansässig i. S. d. kanadischen Steuerrechts sind und/oder in Kanada oder nach kanadischem Recht gegründet wurden,
- die bzw. der als „US-Person“ gemäß dem Deutschen IGA und/oder der Definition einer US-Person gemäß der Regel 902 (k) des U.S. Securities Act von 1933 erlassenen Regulation S in ihrer derzeitigen Fassung zu qualifizieren sind, mithin insbesondere (i) in den USA oder unter den Gesetzen der USA, eines Bundesstaats oder sonstigen Gebietskörperschaft der USA einschließlich des „District of Columbia“ gegründete (a) Kapitalgesellschaften oder andere juristische Personen, die als Kapitalgesellschaft besteuert werden, oder (b) Personengesellschaften bzw. Partnerschaften, (ii) Nachlassvermö-

gen, die einer Besteuerung auf US-Bundesebene unterliegen, unabhängig von ihren Quellen, (iii) Trusts, über deren Verwaltung ein in den USA ansässiges Gericht die Hauptaufsicht ausübt und bei denen ein oder mehrere als US-Personen qualifizierende Trustees die Befugnis haben, sämtliche wesentliche Entscheidungen zu treffen, oder (iv) am 20.08.1996 bestehende und zu diesem Zeitpunkt als US-Person behandelte Trusts, die auch für eine künftige entsprechende Behandlung optieren,

- Rechtsträger, an denen unmittelbar oder mittelbar ein vorstehend genannter Rechtsträger und/oder eine vorstehend genannte (von der Beteiligung ausgeschlossene) natürliche Person zu mehr als 10 % am Nennkapital oder an den Gewinnen oder Trusterträgen beteiligt ist bzw. mehr als 10 % der Stimmrechte hält, und/oder auf Rechnung eines der vorgenannten Rechtsträger oder natürlichen Personen handelt, mithin einschließlich, aber nicht abschließend,
 - „Non-U.S. Entities“ mit einer oder mehreren „beherrschenden Personen/Controlling Persons“, die als „Specified U.S. Person“ nach dem Deutschen IGA sowie ergänzend nach § 1.1473 Abs. 2 und Abs. 3 des U.S. Internal Revenue Code zu qualifizieren sind,
 - wirtschaftliche Eigentümer einer US-Person,
 - eine „Non-Participating Financial Institution“ gemäß der Definition des Deutschen IGA,
- Rechtsträger, die nicht ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland ansässig sind und/oder an denen eine Person oder ein Rechtsträger nach Art und Umfang der vorstehenden Aufzählung zu mehr als 25 % unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist (vgl. § 5 Ziffer (3) lit. a und b des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft).

Die Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt (vgl. § 5 Abs. 3 lit. a des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft), im Fall von Rechtsträgern, an denen eine von der Beteiligung ausgeschlossene natürliche Person unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nach freiem Ermessen zu entscheiden, dass ein solcher Rechtsträger nicht als US-Person bzw. nicht als ausgeschlossener Rechtsträger im Rahmen dieser Definition angesehen wird. Dies muss sie gegenüber einem solchen Rechtsträger schriftlich und vor der Zeichnung oder Übertragung von Anteilen bestätigen.

Ein Anspruch des Anlegers auf Aufnahme in die Investmentgesellschaft besteht nicht.

² Maßgeblich ist die jeweilige Fassung der genannten gesetzlichen Regelung bzw. bilateralen Vereinbarung. Das Deutsche IGA bezeichnet das Intergovernmental Agreement zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den USA vom 31.05.2013 i. V. m. dem Gesetz zur Förderung der Steuerehrlichkeit bei internationalen Sachverhalten und hinsichtlich der als Gesetz über die Steuerehrlichkeit bezüglich Auslandskonten bekannten Informations- und Meldebestimmungen vom 10.10.2013. Die vollständige Definition der „US-Person“ gemäß der Regel 902 (k) des U.S. Securities Act von 1933 ist unter folgender Internetseite abrufbar: <http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm>. Die wesentlichen Inhalte der Regelungen bzw. bilateralen Vereinbarung sind nachfolgend aufgezählt.

Die Komplementärin und die Verwaltungsgesellschaft unterliegen den Vorschriften des GwG. Können sie die daraus resultierenden Sorgfaltspflichten nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllen, weil der betreffende Anleger die nach dem GwG zu erhebenden Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend beibringt, kann die Verwaltungsgesellschaft während des Beitrittszeitraums die Annahme der Beitrittserklärung versagen oder den Anleger aus der Investmentgesellschaft ausschließen. Gleiches gilt, sofern die Komplementärin oder die Verwaltungsgesellschaft die ihnen nach sonstigen zwingenden gesetzlichen Vorschriften (u.a. im Zusammenhang mit dem automatischen Austausch von Finanzinformationen in Steuer-sachen, wie z.B. dem Common Reporting Standard der OECD bzw. dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz, besonderen Quellensteuerregimen oder Regelungen zur Vermeidung eines Quellensteuereinbehaltes, wie z.B. dem sog. Foreign Account Tax Compliance Act) nicht ordnungsgemäß erfüllen können.

6. Preise

Der Anleger hat seine Einlage zzgl. eines in einer gesonderten Vereinbarung geregelten Ausgabeaufschlages von bis zu 5% des jeweiligen Zeichnungsbetrages zu leisten.

Die Höhe der Einlage und des Ausgabeaufschlages ist in der Beitrittserklärung unter dem Abschnitt „Beteiligung“ aufgeführt. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf das Kapitel „Kosten“ Bezug genommen. Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung auf den Anleger wird auf die Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt, insbesondere auf das Kapitel „Bedeutsame Steuervorschriften“, verwiesen. Bei Fragen sollte sich der Anleger an die für ihn zuständige Steuerbehörde bzw. an seinen steuerlichen Berater wenden.

7. Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten

Vgl. dazu Kapitel „Kosten“, Abschnitt „Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten“.

Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung auf den Anleger wird auf die Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt, insbesondere auf das Kapitel „Bedeutsame Steuervorschriften“, verwiesen. Bei Fragen sollte sich der Anleger an die für ihn zuständige Steuerbehörde bzw. an seinen steuerlichen Berater wenden.

8. Spezielle Risiken der Beteiligung

Die Beteiligung unterliegt den Risiken, die mit einer Investition in geschlossene Publikums-AIF verbunden sind. Ein besonderes Risiko ergibt sich zudem daraus, dass die Investmentgesellschaft ggf. nur einen Vermögensgegenstand erwerben wird und damit von dem Grundsatz der Risikomischung nach §262 Abs. 1 KAGB abweicht. Eine ausführliche Darstellung der mit der Beteiligung verbundenen Risiken inkl. der strukturellen Risiken findet sich im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“ im Abschnitt „Wesentliche Risiken“.

9. Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die hier zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Sie sind grundsätzlich während der Dauer des öffentlichen Vertriebs wirksam und werden während dieses Zeitraums, ggf. durch einen Nachtrag zum Verkaufsprospekt, aktualisiert bzw. geändert. Sämtliche Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

10. Zahlung und Erfüllung der Verträge, Verzugszinsen, weitere Vertragsbedingungen

Die Einzahlung der Einlage zzgl. des in einer gesonderten Vereinbarung geregelten Ausgabeaufschlages i.H.v. bis zu 5% der gezeichneten Einlage hat spätestens zum Monatsende des auf den Zugang der Annahme der Beitrittserklärung beim Anleger folgenden nächsten Monats ohne jegliche Abzüge auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto (Valuta des Geldeingangs maßgeblich) zu erfolgen. Sowohl die gezeichnete Einlage als auch der Ausgabeaufschlag sind in Euro zu leisten.

Bei nicht fristgerechter Leistung der in der Beitrittserklärung gezeichneten Einlage oder des Ausgabeaufschlages können ab Fälligkeit Verzugszinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (§247 BGB) p.a. verlangt werden. Bei nicht fristgerechter Leistung der in der Beitrittserklärung gezeichneten Einlage kann der Anleger aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden. Darüber hinaus können weitergehende Verzugs-schäden geltend gemacht werden. Dem Anleger ist ausdrücklich der Nachweis gestattet, dass kein Verzugs-schaden entstanden ist oder der entstandene Schaden wesentlich niedriger als die geltend gemachten Verzugszinsen und -schäden ist.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung sowie aus dem Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft und aus dem Treuhandvertrag.

Die von der Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin zu erbringenden Leistungen sind im Treuhandvertrag und ggf. im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft geregelt. Die Leistungen der Investmentgesellschaft sind im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft und in den Anlagebedingungen geregelt.

11. Widerrufsrechte

Gibt der Anleger seine Beitrittserklärung ab, so kann er diese innerhalb der bestehenden Widerrufsfrist widerrufen. Wegen weiterer Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere zu den Widerrufsfristen und den Rechtsfolgen, wird auf die Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung sowie auf die unten stehende „Widerrufsbelehrung“ verwiesen.

Die folgende Widerrufsbelehrung ist der Beitrittserklärung entnommen:

Widerrufsbelehrung

Abschnitt 1

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung **innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen**. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrags und nachdem Sie die Vertragsbestimmungen einschließlich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie **alle nachstehend unter Abschnitt 2 aufgeführten Informationen** auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) **erhalten haben. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs**, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger erfolgt.

Der Widerruf ist zu richten an:

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Zweigniederlassung München, Am Tucherpark 16, 80538 München
Telefax + 49 89 389896-41, E-Mail: anleger@wealthcap.com

Abschnitt 2

Für den Beginn der Widerrufsfrist erforderliche Informationen

Die Informationen im Sinne des Abschnitts 1 Satz 2 umfassen folgende Angaben:

1. die Identität des Unternehmers; anzugeben ist auch das öffentliche Unternehmensregister, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung;
2. die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde;
3. die Identität des Vertreters des Unternehmers in dem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat, wenn es einen solchen Vertreter gibt, oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, und die Eigenschaft, in der diese Person gegenüber dem Verbraucher tätig wird;
4. zur Anschrift
 - a) die ladungsfähige Anschrift des Unternehmers und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
 - b) jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Verbraucher und einem Vertreter des Unternehmers oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
5. die wesentlichen Merkmale der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt;
6. den Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht;
7. gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie einen Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden;
8. den Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind;
9. eine Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, beispielsweise die Gültigkeitsdauer befristeter Angebote, insbesondere hinsichtlich des Preises;
10. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung;

11. das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Fall des Widerrufs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat, sofern er zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet ist (zugrunde liegende Vorschrift: § 357 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs);
12. die Mindestlaufzeit des Vertrags, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat;
13. die vertraglichen Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen;
14. die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt;
15. eine Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht;
16. die Sprachen, in denen die Vertragsbedingungen und die in dieser Widerrufsbelehrung genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in denen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen;
17. den Hinweis, ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und gegebenenfalls dessen Zugangsvoraussetzungen.

Abschnitt 3

Widerrufsfolgen

Im Fall eines wirksamen Widerrufs **sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren**. Sie sind zur **Zahlung von Wertersatz** für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen werden kann. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. **Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist**, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. **Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden**. Diese Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Bei Widerruf dieses Vertrags sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem Dritten erbracht wird.

– Ende der Widerrufsbelehrung –

12. Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen

Die Investmentgesellschaft ist für die Zeit bis zum 31.12.2034 errichtet. Die Gesellschafter können mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis längstens zum 31.12.2039 beschließen, sofern die Gesellschaft die von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände nach Einschätzung der Verwaltungsgesellschaft noch nicht wirtschaftlich sinnvoll veräußern konnte (§ 24 (1) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft). Eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft ist außerdem im Wege einer Änderung der Anlagebedingungen nach § 267 KAGB möglich, die ebenfalls eines Gesellschafterbeschlusses gemäß § 9 (4) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft i.V.m. § 267 KAGB bedarf. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Des Weiteren kann ein Anleger auch aus bestimmten Gründen aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden (z.B. bei Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, bei Nichtleistung, Zuwenigleistung oder verspäteter Leistung seiner Einlage, Nichterbringung oder verspätetem Zurverfügungstellen von notwendigen Unterlagen und der erforderlichen Informationen gemäß dem GwG oder anderen zwingenden gesetzlichen Vorschriften, sofern die Aufnahme oder Beteiligung an der Investmentgesellschaft gegen ein gesetzliches oder behördliches Verbot verstößt, Auftreten von Tatsachen, bei deren Vorliegen ein Anleger nicht der Investmentgesellschaft hätte beitreten können, oder wenn der Anleger, trotz schriftlicher Abmahnung, seine Verpflichtungen in grober Weise verletzt und eine weitere Fortsetzung des Gesellschafterverhältnisses unzumutbar geworden ist). Ein Ausschluss erfolgt zudem automatisch, wenn über das Vermögen des betreffenden Gesellschafters ein Insolvenzverfahren oder ein entsprechendes Verfahren nach ausländischem Recht eröffnet wird oder ein Privatgläubiger des betreffenden Gesellschafters das Gesellschaftsverhältnis kündigt. Einzelheiten bestimmen §§ 19 bis 22 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft bestimmt sich die Abfindung des Anlegers nach § 23 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft.

Der Treuhandvertrag wird zwischen dem mittelbar der Investmentgesellschaft beitretenden Anleger, der Investmentgesellschaft und der Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin geschlossen. Der Treuhandvertrag endet durch wirksamen Widerruf (§ 1 (4) des Treuhandvertrages), wenn der Treugeber seine Beteiligung gemäß § 5 (3) des Treuhandvertrages in eine Direktbeteiligung umwandelt oder wenn der Treugeber nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft aus der Investmentgesellschaft ausscheidet. Die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin kann – ohne dass es sich um eine Umwandlung i. S. d. § 5 (3) des Treuhandvertrages handelt – aus dem Treuhandvertrag ausscheiden, wenn sie zum gleichen Zeitpunkt ebenfalls aus den Treuhandverträgen mit allen anderen Treugebern ausscheidet und eine andere nach den Vorschriften des KAGB geeignete Gesellschaft als Treuhandkommanditistin bestimmt wird, die anstelle der Treuhandkommanditistin in die einzelnen Treuhandverträge mit sämtlichen Treugebern eintritt und diese fortführt. Das Ausscheiden und der Eintritt der neuen Treuhandkommanditistin ist gegenüber den Treugebern in schriftlicher Form mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende anzukündigen (vgl. § 5 (4) des Treuhandvertrages).

Im Übrigen endet der Treuhandvertrag ohne weiteres Zutun zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vollbeendigung der Investmentgesellschaft im Handelsregister eingetragen wird.

Jeder Treugeber kann nach § 5 (3) des Treuhandvertrages seine Beteiligung mit Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft durch Aufhebung des Treuhandvertrages in eine Direktbeteiligung umwandeln, sofern er das schriftlich mit einer Frist von acht Wochen bei der Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin geltend macht und eine Handelsregistervollmacht einreicht, die den Anforderungen des § 17 (7) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft entspricht. Die Handelsregistervollmacht ist bei der Treuhandkommanditistin oder einem von ihr beauftragten Dritten spätestens innerhalb einer Frist von acht Wochen einzureichen, nachdem der umwandelnde Treugeber durch die Treuhandkommanditistin in der Form, wie in § 26 (6) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft dargelegt, zur Vorlage der Handelsregistervollmacht aufgefordert worden ist. Der Treugeber wird mit seiner persönlichen Eintragung in das Handelsregister (Haftsumme i. H. v. 1% seiner Einlage) unmittelbar beteiligter Kommanditist (Direktkommanditist). Das Treuhandverhältnis besteht bis zu diesem Zeitpunkt fort. Sollte die Handelsregistervollmacht nicht entsprechend den vorgenannten Bestimmungen eingereicht werden, besteht Einvernehmen

zwischen dem Treugeber und der (jeweiligen) Treuhandkommanditistin, dass ihr Treuhandverhältnis unverändert zu den bisherigen Bedingungen fortgesetzt wird. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Verwaltungsgesellschaft nicht von ihrem Recht Gebrauch macht, den Treugeber gemäß § 20 (1) c) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft aus der Investmentgesellschaft auszuschließen.

Direktkommanditisten können ihre Beteiligungen durch Abschluss eines Treuhandvertrages mit der (jeweiligen) Treuhandkommanditistin in eine Treugeberbeteiligung auch zurückumwandeln, sofern sie das schriftlich bei der (jeweiligen) Treuhandkommanditistin acht Wochen vor der geplanten Umwandlung geltend machen. Die Achtwochenfrist beginnt mit dem Zugang des Schreibens bei der Verwaltungsgesellschaft. In diesem Fall gelten die vorgenannten Regelungen ebenfalls.

13. Rechtsordnung/Gerichtsstand

Für die Vertragsanbahnung und für Verträge und sonstige Schuldverhältnisse, die für die Beteiligung des Anlegers maßgeblich sind, gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Sofern der Anleger Verbraucher i. S. d. § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben. Ansonsten ist als Erfüllungsort und als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sowie für den Treuhandvertrag, soweit gesetzlich zulässig, München vereinbart. Hat der Gesellschafter im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand, so ist nicht ausschließlicher Gerichtsstand ebenfalls München.

14. Vertragssprache

Maßgebliche Sprache für das Vertragsverhältnis und die Kommunikation mit dem Anleger ist Deutsch.

15. Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Anleger können wegen behaupteter Verstöße gegen das KAGB nach Maßgabe von § 342 KAGB Beschwerde bei der BaFin einlegen. Die Beschwerden sind in Textform bei der BaFin einzulegen und sollen den Sachverhalt sowie den Beschwerdegrund angeben.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des KAGB, wenn an der Streitigkeit Verbraucher beteiligt sind, und bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzu-

rufen, eine vom Bundesamt für Justiz für diese Streitigkeiten anerkannte private Verbraucherschlichtungsstelle oder die bei der Deutschen Bundesbank oder die bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht eingerichtete Verbraucherschlichtungsstelle anrufen.

Die Investmentgesellschaft und die Verwaltungsgesellschaft haben sich hinsichtlich Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des KAGB derzeit der Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. unterstellt und nehmen an deren Streitbelegungsverfahren teil. Die Kontaktdaten der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. lauten:

Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.
Postfach 61 02 69, 10924 Berlin
Telefon +49 30 257616-90
Telefax +49 30 257616-91
E-Mail info@ombudsstelle.com
Internet www.ombudsstelle.com

Die Durchführung eines Schlichtungsverfahrens bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. ist in Textform in deutscher Sprache zu beantragen. In dem Antrag ist die Streitigkeit, die geschlichtet werden soll, zu schildern und ein konkretes Begehren darzulegen. Dem Antrag sind ggf. weitere zum Verständnis der Streitigkeit erforderliche Unterlagen beizufügen. Weitere Einzelheiten können der Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. entnommen werden, die unter vorstehender Internetadresse abgerufen werden kann.

Hinsichtlich Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Verbraucherschlichtungsstelle zuständig. Die Kontaktdaten lauten:

Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle
Postfach 10 06 02, 60006 Frankfurt am Main
Telefon +49 69 9566-3232
Telefax +49 69 709090-9901
E-Mail schlichtung@bundesbank.de
Internet <https://www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle>

Der Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens bei der Deutschen Bundesbank, Stellungnahmen, Belege und sonstige Mitteilungen sind der Geschäftsstelle in Textform (z.B. Schreiben, E-Mail, Fax) zu übermitteln. Weitere Einzelheiten können der vorstehenden Internetadresse entnommen werden.

Anleger, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Rahmen eines Onlinevertrages i.S.d. Verordnung (EU) Nr. 524/2013 begründet haben, können zur außergerichtlichen Streitbeilegung auch die von der Europäischen Kommission eingerichtete

Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform“) nutzen. Diese Plattform kann unter der folgenden Adresse aufgerufen werden:

www.ec.europa.eu/consumers/odr

Als E-Mail-Adresse der Verwaltungsgesellschaft kann hierbei angegeben werden: anleger@wealthcap.com

Die Streitbelegungsplattform ist selbst keine Streitbelegungsstelle, sondern vermittelt dem Beschwerdeführer lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle.

16. Einlagensicherung

Es besteht kein Garantiefonds und keine vergleichbare Sicherung der Einlagen der Direktkommanditisten und der Treugeber.

Ende der Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen.

XIII. Anlagebedingungen

02.08.2022

Anlagebedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der **Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München**, (nachstehend „**Investmentgesellschaft**“ genannt) extern verwaltet durch die **Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald**, (nachstehend „**Verwaltungsgesellschaft**“ genannt) für den von der Verwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft gelten.

§ 1 Vermögensgegenstände

1. Die Investmentgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände zu Investitionszwecken erwerben:
 - Immobilien i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB
 - Anteile an Gesellschaften, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, nachfolgend „Objektgesellschaft(en)“ genannt)
 - Gelddarlehen i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB.
2. Liquide Mittel der Investmentgesellschaft dürfen vorübergehend in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert werden (§ 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB).

§ 2 Anlagegrenzen

1. Bei der Anlage in Immobilien bzw. in Objektgesellschaften i. S. d. § 1 (1) dieser Anlagebedingungen gelten folgende Anlagegrenzen.
 - a. Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz in Deutschland.
 - b. Mit mindestens 60% des investierten Kapitals erwirbt die Investmentgesellschaft – unmittelbar oder mittelbar – Immobilien, die folgenden Anlagegrenzen entsprechen.

- (i) Region: Deutschland
- (ii) Nutzungsart: Gewerbe (Büro, Handel, Hotel) und/oder Wohnen
- (iii) Größenklasse: Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 10 Mio. EUR
- (iv) Objektqualität: Neubauten/Bestandsgebäude, wobei (innerhalb oder außerhalb der Investitionsphase gemäß § 2 (2) der Anlagebedingungen) die Bebauung von Grundstücken mit (weiteren) Gebäuden bzw. die Sanierung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden möglich ist

- c. Grundsätzlich werden sämtliche von der Investmentgesellschaft – unmittelbar oder mittelbar – erworbenen Immobilien den Anlagegrenzen nach vorstehenden lit. b (i) und (iv) entsprechen.

Investiertes Kapital gemäß diesem § 2 (1) lit. b bezieht sich auf das der Investmentgesellschaft für Investitionen zur Verfügung stehende Kommanditkapital.

2. Die Anlagegrenzen gemäß diesem § 2 werden spätestens innerhalb von drei Jahren nach Beginn des Vertriebs (nachfolgend „Investitionsphase“ genannt) eingehalten. Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Investitionsphase um weitere zwölf Monate beschließen.
3. Nach dem Ende der Investitionsphase im Sinne des § 2 Abs. 2 dieser Anlagebedingungen sind mindestens 60% des Wertes der Investmentgesellschaft in Vermögensgegenstände nach § 1 Abs. 1 dieser Anlagebedingungen investiert, die zusätzlich mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen:
 - a. Energieverbrauch
 - (i) Bei Wohnimmobilien im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 33 Gebäudeenergiegesetz liegt im Energieausweis eine Bewertung von mindestens B (bei einer Skala von H bis A+) vor bzw.
 - (ii) bei nicht unter (i) fallenden Immobilien liegt der Endenergieverbrauch beim Immobilienankauf bei maximal 120 kWh/qm pro Jahr; sofern dies nicht der Fall ist, wird der Endenergieverbrauch durch geeignete Maßnahmen innerhalb von drei Jahren nach Ankauf auf maximal 120 kWh/qm pro Jahr gesenkt.
 - b. Innerhalb von drei Jahren nach Erwerb der jeweiligen Immobilie wird eine Einsparung des Primärenergieverbrauchs von mindestens 30% erzielt.

c. Es liegt innerhalb eines Jahres nach Ankauf der jeweiligen Immobilie eine der folgenden Zertifizierungen vor: DGNB (Gold oder Platin), LEED (Gold oder Platin), BREEAM (5–6 Sterne).

Die Ermittlung der Energieverbrauchswerte erfolgt je nach Datenverfügbarkeit entsprechend nachfolgender Rangfolge:

- (i) tatsächliche Mess-/Verbrauchswerte gemäß letzter Abrechnung oder digitaler Verbrauchserfassung/Smart Meter,
- (ii) Energieverbrauchs-/bedarfsausweis oder
- (iii) geeignete Benchmark-Werte.

4. Investitionen in Vermögensgegenstände mit primärer Nutzung in den Branchen Rüstung, nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel sind ausgeschlossen.

§ 3 Leverage und Belastungen sowie Derivate

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

5. Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen i.S.d. § 261 Abs. 3 KAGB nur zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

§ 4 Anteilklassen

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

§ 5 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus dem Nominalbetrag des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages zzgl. des Ausgabeaufschlages im Sinne von Ziffer 3 dieses § 5. Der von dem Anleger zu übernehmende Zeichnungsbetrag beträgt mindestens 20.000 EUR. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag im Sinne von Ziffer 3 dieses § 5 und den während der Gründungs- und Platzierungsphase anfallenden Initialkosten beträgt bis zu 9,0 % des Ausgabepreises.

3. Ausgabeaufschlag

Der jeweilige Vertriebspartner erhält von dem Anleger für die Vermittlung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft eine Vermittlungsprovision i.H.v. bis zu 5 % des Zeichnungsbetrages (in diesen Anlagebedingungen als Ausgabeaufschlag bezeichnet). Es steht dem jeweiligen Vertriebspartner frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

4. Initialkosten

Neben dem durch den Anleger an den jeweiligen Vertriebspartner zu zahlenden Ausgabeaufschlag werden der Investmentgesellschaft in der Gründungs- und Platzierungsphase einmalige Kosten i.H.v. bis zu 4,4 % des von dem jeweiligen Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind spätestens nach Vollplatzierung fällig. Anteilige Abschlagszahlungen entsprechend dem Platzierungsverlauf sind möglich.

5. Steuern

Sämtliche der in Ziffer 2 und 4 dargestellten Vergütungen verstehen sich inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderungen der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

§ 6 Laufende Kosten

1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Verwaltungsgesellschaft und an die Gesellschafter der Investmentgesellschaft gemäß den nachstehenden Ziffern 2 und 3 kann jährlich insgesamt bis zu 0,21% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2024 können die Verwaltungsgesellschaft und die Gesellschafter der Investmentgesellschaft in Summe eine jährliche – und in nicht vollen Geschäftsjahren jeweils zeitanteilige – Mindestvergütung i. H. v. bis zu 128.100 EUR verlangen. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Ziffer 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Ziffer 8 berechnet werden.

2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

3. Vergütungen, die an die Verwaltungsgesellschaft und die Gesellschafter der Investmentgesellschaft zu zahlen sind

a) Die Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin ab dem Geschäftsjahr 2022 eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,01% der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2024 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche – und in nicht vollen Geschäftsjahren jeweils zeitanteilige – Mindestvergütung i. H. v. bis zu 6.100 EUR zu verlangen. Der Anspruch auf die jährliche Vergütung besteht bis zur Eröffnung der Liquidation der Investmentgesellschaft.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB erhält die geschäftsführende Kommanditistin als Liquidatorin eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,01% der Bemessungsgrundlage.

b) Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung i. H. v. bis zu 0,09% der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2024 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche – und in nicht vollen Geschäftsjahren jeweils zeitanteilige – Mindestvergütung i. H. v. bis zu 54.900 EUR zu verlangen. Der Anspruch auf die jährliche Vergütung besteht bis zum Abschluss der Liquidation.

c) Die Verwaltungsgesellschaft erhält zudem für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,1% der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2024 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche – und in nicht vollen Geschäftsjahren jeweils zeitanteilige – Mindestvergütung i. H. v. bis zu 61.000 EUR zu verlangen.

d) Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,01% der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2024 ist die Komplementärin berechtigt, eine jährliche – und in nicht vollen Geschäftsjahren jeweils zeitanteilige – Mindestvergütung i. H. v. bis zu 6.100 EUR zu verlangen.

e) Die jährlichen Vergütungen gemäß diesem § 6 (3) entstehen zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres und sind zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Im Geschäftsjahr der Fondsauflage entstehen die jährlichen Vergütungen gemäß diesem § 6 (3) zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage. Gleiches gilt im Falle von Rumpfgeschäftsjahren. Die jährliche Vergütung gemäß diesem § 6 (3) lit. a entsteht im Falle der Liquidation der Investmentgesellschaft ggf. zeitanteilig bis zur Eröffnung der Liquidation. Die jährliche Vergütung gemäß diesem § 6 (3) lit. b entsteht im Falle der Liquidation der Investmentgesellschaft ggf. zeitanteilig bis zum Abschluss der Liquidation.

Die Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährlichen Vergütungen gemäß diesem § 6 (3) lit. a, b und c quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Gleiches Recht steht der Komplementärin in Bezug auf die jährliche Vergütung gemäß diesem § 6 (3) lit. d zu. Mögliche Überzahlungen sind jeweils nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

4. Vergütungen und Kosten auf Ebene der Objektgesellschaften

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für die Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der jeweiligen Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

5. Verwahrstellenvergütung

Sofern die Investmentgesellschaft mittelbar oder unmittelbar in eine einzige Immobilie investiert, erhält die Verwahrstelle für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung i. H. v. 0,0393 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch 21.420 EUR p.a. Investiert die Investmentgesellschaft mittelbar oder unmittelbar in mehr als eine Immobilie, erhält die Verwahrstelle für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung i. H. v. 0,0476 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch 35.700 EUR p.a. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Diese Vergütung wird letztmals im Jahr der Löschung der Investmentgesellschaft aus dem Handelsregister gezahlt. Zudem kann die Verwahrstelle Aufwendungen für die im Rahmen der Ankaufsbewertung oder der Eigentumsverifikation notwendige Erstellung externer Gutachten ersetzt verlangen.

6. Weitere Aufwendungen zulasten der Investmentgesellschaft

- a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Investmentgesellschaft zu tragen:
 - aa) Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
 - bb) bankübliche Depotbankgebühren und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
 - cc) Kosten für Geldkonten (inklusive Verwahrensentgelte) und Zahlungsverkehr;
 - dd) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
 - ee) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
 - ff) Kosten für die Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;

- gg) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie für die Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- hh) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden;
- ii) ab Zulassung der Investmentgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- jj) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- kk) Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet;
- ll) angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
- mm) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung gesonderter Berichte und der Erhebung der dafür benötigten Daten, einschließlich Kosten im Zusammenhang mit der Datenerhebung und der Erstellung von Berichten aufgrund der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor sowie ggf. auch sonstige auf die Nachhaltigkeit der Investitionen bezogene Berichte.

- b) Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können u.a. Kosten nach Maßgabe des vorstehenden lit. a und nachfolgender Ziffer 7 anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der jeweiligen Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.
- c) Aufwendungen, die bei den Objektgesellschaften aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von der daran beteiligten Investmentgesellschaft, die diesen Anforderungen unterliegt, im Verhältnis ihres Anteils zu tragen.

7. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

- a) Die Verwaltungsgesellschaft kann für die Veräußerung der Vermögensgegenstände nach § 1 (1) dieser Anlagebedingungen – d.h. der Immobilie oder der Beteiligung an einer

Objektgesellschaft – eine Transaktionsgebühr i.H.v. bis zu 1% des Verkaufspreises (Verkaufspreis ohne Umsatzsteuer) erhalten. Die Transaktionsgebühr fällt auch dann an, wenn die Immobilie für Rechnung der jeweiligen Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, veräußert wird. Der Investmentgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Im Falle der Veräußerung der Immobilie für Rechnung der jeweiligen Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Verkaufspreises in Höhe des an der jeweiligen Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung der Beteiligung an der Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Investmentgesellschaft können außerdem die im Zusammenhang mit dieser Transaktion von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

- b) Der Investmentgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von lit. a erfassten Transaktionen, d.h. insbesondere mit dem Erwerb der Vermögensgegenstände nach § 1 (1) dieser Anlagebedingungen sowie der Instandsetzung, dem Umbau, der Belastung oder der Vermietung/Verpachtung des Vermögensgegenstandes von Dritten beanspruchte Kosten (sog. Transaktionskosten) belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern werden der Investmentgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die Verwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind.

- a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen (ohne Ausgabeaufschlag) erhalten, die für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2023 bis zum Berechnungszeitpunkt durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 3,0%, bezogen auf ihre geleisteten Einlagen (im Jahr des Beitritts der Anleger ab Leistung der Einlagen zeitanteilig), entsprechen.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Verwaltungsgesellschaft i.H.v. 15% aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, zur Zahlung fällig (Berechnungszeitpunkt). Die erfolgsabhängige Vergütung fällt auch dann an, wenn die jeweilige Immobilie für Rechnung der jeweiligen Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, veräußert wird.

9. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die Verwaltungsgesellschaft oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazugehörigen Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Jeder Anleger hat neben der Leistung seines Zeichnungsbetrages nebst Ausgabeaufschlag im Sinne von § 6 Ziffer 3 dieser Anlagebedingungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung seines Anteils noch folgende weitere Kosten an einen beauftragten Dritten zu entrichten, die nicht auf die von der Investmentgesellschaft zusätzlich zu tragenden Kosten und Gebühren angerechnet werden:

- a) Notargebühren und Registerkosten sind in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung zzgl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer vom Anleger (bzw. von einem Erben oder Vermächtnisnehmer) zu tragen, falls er diese ausgelöst hat;
- b) sämtliche Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte, z.B. auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten, geleistet werden, werden unter Abzug sämtlicher Gebühren zulasten des Empfängers geleistet;
- c) soweit Kosten für ggf. erforderliche Quellensteuermeldungen und Quellensteuerabführungen entstehen, sind diese vom betreffenden Anleger zu tragen und werden von den Ausschüttungen an diesen Anleger abgezogen;
- d) Anlegern, die vorzeitig aus der Investmentgesellschaft ausscheiden, können die durch das Ausscheiden verursachten Kosten und Ausgaben in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 80% des Anteilswertes des jeweiligen Anlegers, in Rechnung gestellt werden;

e) Anleger, die nicht an der Kommunikation mittels elektronischer Informationsmedien teilnehmen, können mit von Dritten in Rechnung gestellten Kosten für den Druck und den Versand der jeweiligen Kommunikation in Papierform belastet werden.

11. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Ein Erwerb von Anteilen an Zielinvestmentvermögen ist nicht geplant.

12. Steuern

Sämtliche der in diesem § 6 dargestellten laufenden Kosten verstehen sich inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

§ 7 Ausschüttung

Die aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte Liquidität (einschließlich der Liquidität aus Veräußerungen von Vermögensgegenständen) soll an die Anleger plangemäß einmal jährlich ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten benötigt wird. Die Ausschüttung erfolgt planmäßig zeitanteilig jeweils zum 30.06. eines Jahres. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

§ 8 Geschäftsjahr, Dauer, Liquidation und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft beginnt am 01.01. eines Jahres und endet am 31.12. eines Jahres. Die ordentliche Kündigung der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen.
2. Die Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft ist bis zum 31.12.2034. Die Gesellschafter können mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit über die Grundlaufzeit hinaus bis längstens 31.12.2039 beschließen, sofern die Investmentgesellschaft zum Ende der Grundlaufzeit die Vermögensgegenstände nach Einschätzung der Verwaltungsgesellschaft noch nicht wirtschaftlich sinnvoll veräußern konnte.

3. Die Investmentgesellschaft wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter der Investmentgesellschaft die Auflösung mit einer Mehrheit von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen sowie mit der Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft beschließen. Die Investmentgesellschaft wird ohne Gesellschafterbeschluss sechs Monate, nachdem die Investmentgesellschaft keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, aufgelöst.
4. Im Rahmen der Liquidation der Investmentgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Investmentgesellschaft werden eingezogen, das übrige Vermögen wird in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft werden beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Investmentgesellschaft wird nach den Regeln der Gewinnzuweisung der Investmentgesellschaft und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
5. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Investmentgesellschaft erstellt die Investmentgesellschaft einen Jahresbericht gemäß §158 KAGB in Verbindung mit §135 KAGB, auch in Verbindung mit §101 Absatz 2 KAGB. Im Hinblick auf die Vermögensgegenstände nach §1 (1) dieser Anlagebedingungen sind zudem die in §148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
6. Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil auf den 31.12. eines Jahres werden im Jahresbericht offengelegt. Gesetzlich vorgesehene Bewertungen auf andere Stichtage werden auf der Internetseite der Verwaltungsgesellschaft veröffentlicht.
7. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 9 Verwahrstelle

1. Für die Investmentgesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß §80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Verwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Investmentgesellschaft und ihrer Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des §82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.

4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Investmentgesellschaft 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 aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Investmentgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahrungsaufgaben nach Ziffer 3 unberührt.

XIV. Gesellschaftsvertrag

Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

I. Gesellschaft

§ 1 Firma, Sitz, Beginn, Geschäftsjahr

- (1) Die Gesellschaft führt die Firma Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt).
- (2) Sitz der Investmentgesellschaft ist München.
- (3) Die Investmentgesellschaft beginnt mit ihrer Gründung.
- (4) Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Dies gilt auch nach der Auflösung der Investmentgesellschaft nach § 24 (1) bis (3) für den Zeitraum der Liquidation der Investmentgesellschaft.

§ 2 Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand der Investmentgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der durch diesen Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des Kapitalanlagegesetzbuches (nachfolgend „KAGB“ genannt) in den nach §§ 1 und 2 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft festgelegten Vermögensgegenständen zum Nutzen der Anleger unter Wahrung der gesetzlichen Vorgaben des KAGB.

§ 3 Gründungsgesellschafter

- (1) Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Immobilien 46 Komplementär GmbH mit Sitz in München (nachfolgend „Komplementärin“ genannt). Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist insoweit nicht am Vermögen sowie am Ergebnis der Investmentgesellschaft beteiligt.
- (2) Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Grünwald (nachfolgend „Verwaltungsgesellschaft“ genannt) ist als geschäftsführende Kommanditistin das Geschäftsführungsorgan der Investmentgesellschaft und wurde darüber hinaus gemäß einem Bestellungsvertrag zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft i. S. d. KAGB bestellt. Die Verwaltungsgesellschaft leistet für eigene Rechnung eine Einlage i. H. v. 20.000 EUR und übernimmt eine Haftsumme i. H. v. anfänglich 200 EUR. Des Weiteren übernimmt sie die Funktion der Treuhandkommanditistin und hält in dieser Funktion die Beteiligungen von Anlegern (nachfolgend „Treugeber“ genannt) im eigenen Namen für Rechnung dieser Treugeber. Die Verwaltungsgesellschaft ist

für eigene Rechnung nur mit ihrer auf eigene Rechnung gehaltenen Einlage am Ergebnis und am Vermögen der Investmentgesellschaft beteiligt.

§ 4 Beteiligung von Anlegern

- (1) Das Kapital der Investmentgesellschaft soll durch die Erhöhung der Einlage der Verwaltungsgesellschaft für Rechnung von Anlegern erhöht werden (nachfolgend „Platzierungsphase“ genannt). Die Summe der von diesen Anlegern über die Verwaltungsgesellschaft übernommenen Einlagen zzgl. der für eigene Rechnung gehaltenen Einlage der Verwaltungsgesellschaft sowie der – ggf. nach einer Umwandlung der Treugeberbeteiligung in eine Direktbeteiligung – von den Direktkommanditisten direkt gehaltenen Beteiligungen wird als „Kommanditkapital“ bezeichnet. Das Kommanditkapital soll auf bis zu 61 Mio. EUR erhöht werden (nachfolgend „geplantes Kommanditkapital“ genannt). Eine Erhöhung oder Verminderung des geplanten Kommanditkapitals steht im freien Ermessen der Investmentgesellschaft, wobei das geplante Kommanditkapital nur vermindert werden kann, wenn die Finanzierung etwaiger von der Investmentgesellschaft nach Maßgabe der Anlagebedingungen erworbener Vermögensgegenstände sichergestellt ist.
- (2) Über die Verwaltungsgesellschaft beteiligen sich die Anleger mittelbar als Treugeber an der Investmentgesellschaft. Die Anteile an der Investmentgesellschaft haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.
- (3) Die Treugeber sind im Außenverhältnis keine Kommanditisten der Investmentgesellschaft. Im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter zueinander haben sie jedoch die gleiche Rechtsstellung wie ein Direktkommanditist (vgl. nachfolgende Ziffer (5)). Die Direktgesellschafter sind dementsprechend ausdrücklich damit einverstanden, dass die Treugeber an den Beschlussfassungen der Investmentgesellschaft teilnehmen und die auf ihre Beteiligung entfallenden mitgliedschaftlichen Rechte unmittelbar selbst ausüben können. Soweit die Treugeber nicht selbst handeln, wird die Verwaltungsgesellschaft deren mitgliedschaftliche Rechte ausschließlich nach deren ausdrücklichen Weisungen nach Maßgabe des § 9 (7) bis (8) ausüben.
- (4) Soweit nicht anders geregelt, bezeichnet der Begriff
 - „Anlagebedingungen“ die Anlagebedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der Investmentgesellschaft in ihrer jeweils gültigen und genehmigten Fassung

- „Anleger“ die Direktkommanditisten und Treugeber
- „Direktbeteiligung“ die unmittelbare Beteiligung eines Direktkommanditisten an der Investmentgesellschaft, die nicht über die Treuhandkommanditistin gehalten wird
- „Direktgesellschafter“ die Kommanditisten und die Komplementärin
- „Direktkommanditist“ oder „Direktkommanditisten“ als Treugeber beigetretene Anleger, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft in eine Beteiligung als Direktkommanditist umgewandelt haben oder die nach Ziffer (7) beitretende Direktkommanditistin
- „Gesellschafter“ die Direktgesellschafter und Treugeber
- „Gründungsgesellschafter“ die Komplementärin sowie die Verwaltungsgesellschaft
- „Kommanditist“ oder „Kommanditisten“ die Verwaltungsgesellschaft und die Direktkommanditisten
- „Rechtsträger“ eine juristische Person, Personengesellschaft, Stiftung (sowohl in der Rechtsform einer Stiftung öffentlichen Rechts als auch in der Form von sog. Treuhandstiftungen oder Stiftungsfonds) oder eine andere Vermögenseinheit, Vermögensmasse oder einen Trust
- „Treugeber“ die über die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin beitretenden Anleger und die Direktkommanditisten, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft in eine Treugeberbeteiligung (zurück-)umgewandelt haben
- „Treugeberbeteiligung“ die Beteiligung eines Treugebers
- „US-Person“ jede natürliche Person und Rechtsträger,
 - (i) die bzw. der unter die Definition der „US-Person“, wie in Regel 902 (k) der unter dem U.S. Securities Act von 1933 erlassenen Regulation S in ihrer derzeitigen Fassung aufgeführt, fällt, einschließlich, aber nicht abschließend, aller Personen, die in den USA ansässig, damit auch Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. „Green Card“), und/oder Partnerschaften oder Gesellschaften, die nach den Gesetzen der USA gegründet, organisiert oder registriert sind und/oder Treuhandverhältnisse, bei denen einer der Treuhänder eine US-Person ist,
 - (ii) die bzw. der unter die Definition einer „US-Person“ des Artikel 1 Abs. 1 Buchst. ff) des Deutschen IGA³ in Übereinstimmung mit dem Steuergesetzbuch der USA (U.S. Internal Revenue Code) fällt, einschließlich, aber nicht abschließend,
 - (A) jede natürliche Person, die Staatsbürger der USA ist oder in den USA ansässig ist, insbesondere aufgrund eines Wohnsitzes in den USA,
 - (B) eine in den USA oder unter den Gesetzen der USA, eines Bundesstaats oder sonstigen Gebietskörperschaft der USA einschließlich des „District of Columbia“ gegründete (a) Kapitalgesellschaft oder eine andere juristische Person, die als Kapitalgesellschaft besteuert wird, oder (b) Personengesellschaft bzw. Partnerschaft,
 - (C) ein Nachlassvermögen, das einer Besteuerung auf US-Bundesebene unterliegt, unabhängig von ihren Quellen,
 - (D) einen Trust, über dessen Verwaltung ein in den USA ansässiges Gericht die Hauptaufsicht ausübt und bei dem eine oder mehrere US-Personen als qualifizierende Trustees die Befugnis haben, sämtliche wesentlichen Entscheidungen zu treffen, oder am 20.08.1996 bestehende und zu diesem Zeitpunkt als US-Person behandelte Trusts, die auch für eine künftige entsprechende Behandlung optieren,
 - (E) eine unter (A) bis (D) genannte natürliche Person oder einen Rechtsträger, die bzw. der aus einem anderen Grund in den USA steuerpflichtig ist, oder
 - (iii) sowie die Rechtsträger, an denen unmittelbar oder mittelbar ein vorstehend genannter Rechtsträger und/oder eine vorstehend genannte natürliche Person zu mehr als 10 % am Nennkapital oder an den Gewinnen oder Trusterträgen beteiligt ist bzw. mehr als 10 % der Stimmrechte hält und/oder auf Rechnung eines der vorgenannten Rechtsträger oder natürlichen Personen handelt, mithin einschließlich, aber nicht abschließend,
 - (A) eine „Non-US Entity“ mit einer oder mehreren „beherrschenden Personen/Controlling Persons“, die als „Specified U.S. Person“ nach dem Deutschen IGA sowie ergänzend nach § 1.1473 Abs. 2 und Abs. 3 des U.S. Internal Revenue Code qualifizieren,
 - (B) wirtschaftliche Eigentümer einer US-Person oder
 - (C) eine „Non-Participating Financial Institution“ wie im Deutschen IGA definiert.

3 „Deutsches IGA“ bezeichnet das zwischenstaatliche Abkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika zur Förderung der Steuerhelflichkeit bei internationalen Sachverhalten und hinsichtlich der als Gesetz über die Steuerhelflichkeit bezüglich Auslandskonten bekannten US-amerikanischen Informations- und Meldebestimmungen.

- „Verwaltungsgesellschaft“ die mit Bestellsungsvertrag zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft bestellte Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, die zudem die Funktion der Treuhandkommanditistin wahrnimmt
- (5) Die Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die ihr nach der Höhe der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung jeweils anteilig zustehenden vermögensrechtlichen Ansprüche, insbesondere Ansprüche aus der Treugeberbeteiligung auf Beteiligung am Gewinn, an Ausschüttungen und auf Abfindung im Falle ihres Ausscheidens bzw. auf Beteiligung an einem Liquidationserlös im Falle der Beendigung der Investmentgesellschaft, an den jeweiligen Treugeber abzutreten. Die Verwaltungsgesellschaft ist außerdem berechtigt, alle Ansprüche der Investmentgesellschaft ihr gegenüber durch Abtretung ihrer Ersatzansprüche gegenüber dem jeweiligen Treugeber zu erfüllen. Dies gilt nicht, soweit durch eine solche Abtretung § 152 Abs. 6 KAGB oder § 161 Abs. 4 KAGB umgangen werden würde. Sowohl die Treugeber als auch die Investmentgesellschaft nehmen nach Maßgabe des Treuhandvertrages die vorgenannten Abtretungen an, falls die Verwaltungsgesellschaft von diesen Abtretungsrechten Gebrauch macht. Eine weitergehende Haftung der Verwaltungsgesellschaft für die Erbringung ihres für Rechnung der Treugeber gehaltenen Kapitalanteils ist ausgeschlossen.
 - (6) Die Beteiligung eines Anlegers – insbesondere seine Rechte und Pflichten – wird durch die vom Anleger in Schriftform i.S.d. § 126 BGB oder – sofern die Verwaltungsgesellschaft dies im Rahmen eines standardisierten Verfahrens vorsieht (z. B. im Wege eines digitalen Zeichnungsprozesses) – in Textform i.S.d. § 126 b BGB unterzeichnete Beitrittserklärung, durch die Anlagebedingungen in der jeweils durch die zuständige Aufsichtsbehörde genehmigten und veröffentlichten Form, durch diesen Gesellschaftsvertrag und durch den mit Zugang der Annahme der Beitrittserklärung beim Anleger abgeschlossenen Treuhandvertrag geregelt.
 - (7) Die Platzierungs- und Einzahlungsgarantin Wealthcap Investment Services GmbH (nachfolgend „Wealthcap Investment“ genannt) ist im Rahmen der Erfüllung des Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrages berechtigt, der Investmentgesellschaft im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäß Ziffer (1) auch als Direktkommanditistin – und somit unmittelbar und nicht nur mittelbar über die Verwaltungsgesellschaft als Treuhandkommanditistin – beizutreten. Dies gilt ebenfalls, sofern Gesellschaften der Wealthcap Gruppe im weiteren Sinne (diese umfasst die Wealth Management Capital Holding GmbH und mit ihr verbundene Unternehmen, nachfolgend „Wealthcap Gruppe“ genannt) als sog. Dritte den Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag für Wealthcap Investment erfüllen.

§ 5 Anlegereigenschaft

- (1) Anleger kann grundsätzlich nur eine einzelne natürliche Person sein. Eine Beteiligung von Gemeinschaften, eingetragenen Lebenspartnerschaften und Ehepaaren als solchen (Zeichnungen durch einen Lebenspartner bzw. Ehepartner als Einzelperson sind jeweils zulässig) ist ausgeschlossen. Beteiligungen über andere Treuhänder als die Verwaltungsgesellschaft sind ebenfalls ausgeschlossen.
- (2) Die Verwaltungsgesellschaft kann nach eigenem Ermessen Ausnahmen von vorstehender Ziffer (1) – beispielsweise im Hinblick auf Kapitalgesellschaften, Pensionskassen, Versorgungswerke, öffentlich-rechtliche Körperschaften des deutschen Rechts, gemeinnützige private und öffentlich-rechtliche Stiftungen deutschen Rechts sowie Kirchen und anerkannte Religions- oder Weltanschauungsgemeinschaften mit dem Status einer Körperschaft des öffentlichen Rechts gemäß Artikel 140 Grundgesetz i.V.m. Artikel 137 Abs. 5 Weimarer Reichsverfassung – zulassen.
- (3) Ausgeschlossen von der Beteiligung als Anleger sind sämtliche natürlichen und juristischen Personen, Personengesellschaften oder andere Rechtsträger, auf die mindestens eines der folgenden Kriterien zutrifft:
 - a) US-Personen und Personen, die in Kanada (einschließlich seiner Territorien) ansässig i.S.d. kanadischen Steuerrechts sind und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in Kanada (einschließlich seiner Territorien) einen Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis sind, außer die Verwaltungsgesellschaft entscheidet im Fall von Rechtsträgern, an denen eine vorgenannte Person unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nach freiem Ermessen und bestätigt gegenüber einem solchen Rechtsträger schriftlich und vor der Zeichnung oder Übertragung von Anteilen, dass ein solcher Rechtsträger nicht als US-Person im Rahmen dieser Definition angesehen wird,
 - b) andere als die in dieser Ziffer (3) lit. a genannten (i) natürlichen Personen, die nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind, oder (ii) Rechtsträger, die nicht ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland ansässig sind und/oder an denen eine vorgenannte Person bzw. ein vorgenannter Rechtsträger zu mehr als 25% unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist bzw. sind,
 - c) deren Aufnahme als Gesellschafter gegen ein zwingendes gesetzliches oder behördliches Verbot (einschließlich des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten – Geldwäschegesetz oder „GwG“ – und anwendbarer Embargo- und Sanktionsbestimmungen) verstoßen würde,

- d) die unmittelbar oder mittelbar über verbundene Unternehmen i.S.d. § 15 AktG im Wettbewerb zu der Verwaltungsgesellschaft und/oder der Investmentgesellschaft stehen, wobei im Wettbewerb auch andere beispielsweise nach dem VermAnlG oder KAGB aufgelegte Fonds- und/oder Investmentvermögen stehen, und zwar unabhängig von deren Anlagestrategie oder Vermögensgegenständen (sie stehen nicht schon dadurch im Wettbewerb, dass sie als Direktkommanditisten oder Treugeber bzw. Anleger an anderen Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Gesellschaftszweck bzw. an anderen Investmentvermögen beteiligt sind),
- e) die bereits aus einem anderen Investmentvermögen bzw. einer anderen Fondsgesellschaft aufgrund einer mit § 20 (1), (2) oder (4) vergleichbaren Regelung ausgeschlossen sind,
- f) die durch die Beteiligung 5% oder mehr an dem durch den Platzierungsgarantievertrag zwischen Wealthcap Investment und der Investmentgesellschaft garantierten bzw. – soweit dieses höher ist – zu diesem Zeitpunkt insgesamt zugesagten Kommanditkapital auf sich vereinigen würden, wobei zum Zwecke der Berechnung der vorgenannten Anteilsschwelle sämtliche unmittelbaren und mittelbaren wirtschaftlichen und rechtlichen Beteiligungen einer natürlichen Person und/oder verbundener Unternehmen i.S.d. § 15 AktG zusammengerechnet werden.

Die Verwaltungsgesellschaft kann nach eigenem Ermessen Ausnahmen von dieser vorstehenden Ziffer (3) d) bis f) zulassen.

- (4) Da die Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft noch nicht feststehen und die Investmentgesellschaft möglicherweise nur in einen Vermögensgegenstand investieren wird, könnte sie von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB abweichen. Diesem Gesellschaftsvertrag dürfen somit nur Anleger beitreten, die sich verpflichten, mindestens den Mindestzeichnungsbetrag nach Maßgabe von § 7 (1) zu leisten, und die darüber hinaus die Anforderung des § 262 Abs. 2 Nr. 2 b) KAGB erfüllen, d.h. solche Anleger,
 - a) die schriftlich in einem vom Vertrag über die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angeben, dass sie sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst sind,
 - b) deren Sachverstand, Erfahrungen und Kenntnisse der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner bewertet hat,

- c) bei denen der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner hinreichend davon überzeugt ist, dass der jeweilige Anleger in der Lage ist, seine Anlageentscheidungen selbst zu treffen, und die damit einhergehenden Risiken versteht und dass das vorliegende Beteiligungsangebot für ihn als Anleger angemessen ist, und
- d) bei denen der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner dem Anleger in Textform bestätigt hat, dass er die Bewertung nach Maßgabe von lit. b) vorgenommen hat und die Voraussetzungen nach lit. c) vorliegen.

Die Verwaltungsgesellschaft kann nach eigenem Ermessen auch Anlegern den Beitritt zur Investmentgesellschaft gestatten, die nicht die Voraussetzungen des § 262 Abs. 2 KAGB erfüllen, wenn und sobald die Investmentgesellschaft die Voraussetzungen der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB einhält. Für die Übertragung und Umwandlung von Beteiligungsrechten und im Falle des Todes eines Anlegers gelten die §§ 17 und 18.

- (5) Die Anleger sind auf Anforderung der Verwaltungsgesellschaft oder der Investmentgesellschaft verpflichtet, der Verwaltungsgesellschaft oder der Investmentgesellschaft in der Form, wie in § 26 (5) dargelegt, sämtliche Umstände offenzulegen, die zur Ermittlung der Anlegereigenschaft nach Ziffer (3) lit. c bis f erforderlich sind. Die Anleger sind verpflichtet, Änderungen (i) ihrer Verhältnisse in Bezug auf vorstehende Ziffer (3) lit a bis f oder (ii) bezüglich der offengelegten Informationen nach Satz 1 dieser Ziffer (5) unverzüglich der Verwaltungsgesellschaft oder der Investmentgesellschaft in der Form, wie in § 26 (5) dargelegt, mitzuteilen. Das gilt entsprechend auch für Anleger, die keine natürliche Person sind und deren Beitritt aufgrund einer Ausnahme gemäß Ziffer (2) zugelassen wurde. Sollte ein Anleger dieser Pflicht nicht, nicht fristgemäß oder nicht ordnungsgemäß nachkommen, kann die Verwaltungsgesellschaft etwaige Kosten, die der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit dieser Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem entsprechenden Anleger in Rechnung stellen.

§ 6 Beitritt

- (1) Der Beitritt erfolgt durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger (in Schriftform i.S.d. § 126 BGB oder – sofern die Verwaltungsgesellschaft dies im Rahmen eines standardisierten Verfahrens vorsieht [z.B. im Wege eines digitalen Zeichnungsprozesses] – in Textform i.S.d. § 126 b BGB) und den Zugang der Annahme der Beitrittserklärung durch die Verwaltungsgesellschaft beim Anleger (nachfolgend „Beitritt des Anlegers“ genannt). Diese ist berechtigt und von den übrigen Gesellschaftern bevollmächtigt, die Beitrittserklärungen ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter auch für diese anzunehmen. Mit Zugang der Annahme der Beitrittserklärung durch die Verwaltungsgesellschaft

sellschaft bei dem Anleger kommt gleichzeitig der Treuhandvertrag zwischen dem als Treugeber beitretenden Anleger, der Investmentgesellschaft und der Verwaltungsgesellschaft zustande. Ein Anspruch auf Aufnahme in die Investmentgesellschaft besteht nicht.

- (2) Wenn und soweit sich herausstellt, dass mehr Kommanditkapital verfügbar ist, als für den Erwerb von Vermögensgegenständen gemäß den Anlagebedingungen und die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve erforderlich ist, so ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, diejenigen Anleger, deren Beitrittserklärungen zuletzt angenommen wurden, wieder aus der Investmentgesellschaft auszuschließen bzw. deren Einlagen soweit herabzusetzen, dass das Kommanditkapital auf die erforderliche Höhe reduziert wird. Satz 1 gilt im Falle von Überzeichnungen bzw. im Falle einer vorzeitigen Verminderung des geplanten Kommanditkapitals entsprechend. Die Verwaltungsgesellschaft kann zu diesem Zweck alle dazu erforderlichen Erklärungen, auch im Namen der hiervon betroffenen Anleger, abgeben und entgegennehmen. Die betroffenen Anleger werden schriftlich benachrichtigt. Bereits geleistete Einlagen werden im Falle des Ausschlusses vollständig bzw. im Maß der Herabsetzung erstattet. Am Ergebnis der Investmentgesellschaft nehmen die betroffenen Anleger, ggf. hinsichtlich des Betrages, um den ihr Anteil herabgesetzt wurde, nicht teil. Im Übrigen erhält der von einem solchen Ausschluss oder einer solchen Herabsetzung betroffene Anleger von der Investmentgesellschaft die tatsächlich für seine geleistete Einlage erzielten Anlagezinsen erstattet, wobei die Investmentgesellschaft zu einer zinstragenden Anlage dieser Beträge nicht verpflichtet ist.
- (3) Die weiteren Bedingungen des Beitritts werden von der Verwaltungsgesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen festgelegt.

§ 7 Zeichnungsbetrag, Haftsumme, Einzahlungen

- (1) Der Zeichnungsbetrag eines beitretenden Anlegers (nachfolgend „Einlage“ genannt) muss mindestens auf 20.000 EUR (nachfolgend „Mindesteinlage“ genannt) oder einen durch 1.000 ohne Rest teilbaren höheren Betrag lauten.

Die Verwaltungsgesellschaft ist nach freiem Ermessen berechtigt, die Mindesteinlage im Einzelfall herabzusetzen, sofern die Einlage ohne Rest durch 1.000 teilbar ist.

- (2) Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme der Verwaltungsgesellschaft erhöht sich um 1% der Summe der von ihr für Rechnung der Treugeber gehaltenen Einlagen. Die Verwaltungsgesellschaft entscheidet nach eigenem Ermessen über die Zeitpunkte und den Umfang der Anmeldungen zum Handelsregister. Die geleisteten Einlagen werden auf die Haftsummen angerechnet.

- (3) Die Anleger haben ihre Einlage (zzgl. einer ggf. an Dritte auf Basis einer gesonderten Vereinbarung zu leistenden Vermittlungsprovision) auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Verwaltungsgesellschaft spätestens zum Monatsende des auf den Zugang der Annahme ihrer Beitrittserklärung beim Anleger folgenden Monats (Valuta bei der Verwaltungsgesellschaft) zu zahlen. Jeder Anleger hat sicherzustellen, dass die von ihm zu leistenden Zahlungen dem Konto der Verwaltungsgesellschaft ohne jegliche Abzüge, insbesondere ohne Überweisungs- und andere Bankgebühren, gutgeschrieben werden. Es steht im pflichtgemäßen Ermessen der Verwaltungsgesellschaft, auf teilweise oder vollständig verspätet geleistete Zahlungen ab dem Zeitpunkt des Verzugsseintritts einen Verzugszins i.H.v. 5 Prozentpunkten p.a. über dem Basiszinssatz (gemäß § 247 BGB) zu erheben. Auch ist sie berechtigt, weitergehende Verzugschäden geltend zu machen. Für den Fall, dass die Verwaltungsgesellschaft mit der Weiterleitung der von den Treugebern gezahlten Beträge an die Investmentgesellschaft in Verzug gerät, gilt die vorstehende Regelung entsprechend mit der Maßgabe, dass die Geltendmachung von Verzugszinsen und -schäden im Ermessen der Komplementärin steht.
- (4) Über die Zahlung der Einlage sowie ggf. die Zahlung von Verzugszinsen und weitergehende Verzugschäden gemäß Ziffer (3) sowie ggf. anfallende Vergütungen sowie Kostentragungs- und Freistellungsverpflichtungen aus diesem Gesellschaftsvertrag, den Anlagebedingungen, der Beitrittserklärung und dem Treuhandvertrag sowie über die Zahlung einer ggf. an Dritte auf Basis einer gesonderten Vereinbarung zu leistenden Vermittlungsprovision an den Vertriebspartner hinaus übernehmen die Anleger keine weiteren Zahlungs- und Nachschusspflichten. Eine etwaige Haftung nach den gesetzlichen Regelungen, insbesondere nach §§ 171 ff. HGB, bleibt hiervon unberührt.

II. Organe der Gesellschaft

§ 8 Geschäftsführung, Vertretung

- (1) Die Komplementärin ist von der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft ausgeschlossen, soweit sie nicht aus zwingenden gesetzlichen Gründen bzw. aufgrund ausdrücklicher Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages zur Geschäftsführung verpflichtet ist. Im Außenverhältnis ist die Komplementärin zur Vertretung der Gesellschaft in vollem Umfang berechtigt.
- (2) Zur Geschäftsführung der Investmentgesellschaft berufen ist allein die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin. Im Außenverhältnis ist die geschäftsführende Kommanditistin zur Vertretung der Investmentgesellschaft in vollem Umfang berechtigt und bevollmächtigt (Generalvollmacht). Sie ist hierbei einzelvertretungsberechtigt.

- (3) Die Verwaltungsgesellschaft wurde darüber hinaus gemäß einem Bestellsvertrag zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft i. S. d. KAGB bestellt. Ihr obliegt die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die nach Maßgabe der Regelungen des KAGB und der das KAGB ergänzenden Regelungen und Verwaltungsvorschriften zur Verwaltung der Investmentgesellschaft gehören, insbesondere die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und administrative Tätigkeiten. Sie nimmt sämtliche ihr insoweit gesetzlich und gesellschaftsvertraglich zukommenden Aufgaben nach eigenem Ermessen unter Wahrung des Bestellsvertrages, der geltenden Gesetze, dieses Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen wahr. Die Verwaltungsgesellschaft handelt bei der gesetzmäßigen Erfüllung nicht weisungsgebunden. Keine Regelung dieses Gesellschaftsvertrages und kein Gesellschafterbeschluss stehen der gesetzmäßigen Erfüllung der Pflichten der Verwaltungsgesellschaft als externer Kapitalverwaltungsgesellschaft entgegen. Gesetzlich zulässige Weisungsrechte und Zustimmungsvorbehalte der Gesellschafterversammlung bleiben unberührt. Im Außenverhältnis ist die Verwaltungsgesellschaft zur Vertretung der Investmentgesellschaft in vollem Umfang berechtigt und bevollmächtigt (Generalvollmacht). Sie ist hierbei einzelvertretungsberechtigt. Sofern für ein Rechtsgeschäft die Erteilung der Vollmacht in notariell beglaubigter Form erforderlich ist, wird ihr diese von der Investmentgesellschaft erteilt. Die Gesellschafter sind ausdrücklich mit der Bestellung der Verwaltungsgesellschaft und der Aufgabenübertragung auf die Verwaltungsgesellschaft sowie mit der Vollmachtserteilung einverstanden und ermächtigen die Verwaltungsgesellschaft selbst zur Vornahme aller hierfür erforderlichen Handlungen und Abgabe aller erforderlichen Erklärungen im eigenen Namen und im Namen der Investmentgesellschaft.
- (4) Der Verwaltungsgesellschaft obliegen u. a. auch die folgenden Aufgaben, zu deren Durchführung eine Zustimmung der Gesellschafterversammlung nicht erforderlich ist:
- a) die Beauftragung einer Verwahrstelle mit der Erfüllung der durch das KAGB vorgesehenen Aufgaben einer Verwahrstelle, wie etwa der Verwahrung der von der Investmentgesellschaft unter Berücksichtigung der Anlagebedingungen zu erwerbenden Vermögensgegenstände auf Rechnung der Investmentgesellschaft, sowie die Kündigung und Änderung einer solchen Beauftragung;
 - b) der Abschluss und die Änderung, einschließlich der Kündigung, sowie die Abwicklung von Verwaltungs-, Beratungs-, Geschäftsbesorgungs- und Konzeptionsverträgen sowie Eigenkapitalvermittlungsvereinbarungen über Beteiligungen an der Investmentgesellschaft sowie von Platzierungs- und Einzahlungsgarantieverträgen;
 - c) die Aufnahme von Fremdkapital durch die Investmentgesellschaft, die Belastung von Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, jeweils unter Berücksichtigung des § 3 der Anlagebedingungen;
 - d) die Ausübung von Rechten aus der Beteiligung an der/den von der Investmentgesellschaft gehaltenen Gesellschaft(en) nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB (nachfolgend gemeinsam „Objektgesellschaften“ genannt);
 - e) die Beauftragung von Rechtsanwälten oder Wirtschaftsprüfern (insbesondere die Bestellung des Abschlussprüfers) auf Rechnung der Investmentgesellschaft, sofern die Verwaltungsgesellschaft dies für Angelegenheiten der Investmentgesellschaft als notwendig oder zweckmäßig ansieht;
 - f) der Abschluss und die Änderung, einschließlich der Erhöhung und der Kündigung, einer Vermögensschadhaftpflichtversicherung in Form einer Directors-and-Officers-Versicherung bzw. einer Errors-and-Omissions-Versicherung;
 - g) Einholung der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verwahrstelle in allen erforderlichen Fällen; d. h. für Verfügungen über die von der Investmentgesellschaft gehaltenen Gesellschaftsanteile, für Verfügungen bezüglich der in § 2 der Anlagebedingungen beschriebenen Immobilien sowie Objektgesellschaften, für Verfügungen über Vermögensgegenstände dieser Objektgesellschaften, soweit es sich nicht um Minderheitsbeteiligungen handelt, sowie für Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaften.
- (5) Die Verwaltungsgesellschaft kann im Rahmen des rechtlich sowie regulatorisch Zulässigen und – soweit dieser Anwendung findet – unter den Beschränkungen des § 36 KAGB auf eigene Kosten Dritte mit Aufgaben, insbesondere administrativen Aufgaben, beauftragen.
- (6) Im Falle der Kündigung der Bestellung zur externen Verwaltungsgesellschaft sowie im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Verwaltungsgesellschaft sowie in den sonstigen Fällen des Erlöschens des Rechts der Verwaltungsgesellschaft zur Verwaltung der Investmentgesellschaft ist die Komplementärin – vorbehaltlich entgegenstehender gesetzlicher Bestimmungen und vorbehaltlich einer Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht – berechtigt, eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. KAGB zu bestellen, die die Rechte und Pflichten der Verwaltungsgesellschaft durch Abschluss eines neuen Bestellsvertrages übernimmt,

bzw. die Investmentgesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft i.S.d. KAGB umzuwandeln. Im Falle der Bestellung einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft i.S.d. KAGB bezieht sich die Bezeichnung „Verwaltungsgesellschaft“ in diesem Gesellschaftsvertrag auf die betreffende Kapitalverwaltungsgesellschaft.

- (7) Die Gründungsgesellschafter unterliegen nicht dem Wettbewerbsverbot nach §§ 161 Abs. 2, 112 HGB.

§ 9 Gesellschafterbeschlüsse

- (1) Soweit gesetzlich zulässig, werden Gesellschafterbeschlüsse grundsätzlich im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Vom schriftlichen Umlaufverfahren kann die Verwaltungsgesellschaft nach eigenem Ermessen nur absehen, wenn hierfür nach ihrer Auffassung ein wichtiger Grund vorliegt. In diesem Fall fassen die Gesellschafter ihre Beschlüsse in einer Gesellschafterversammlung. Stimmberechtigt sind hierbei nur solche Gesellschafter, die am Tag vor der Versendung der Aufforderung zur Stimmabgabe im schriftlichen Umlaufverfahren oder am Tag vor der Versendung der Einladung zur Gesellschafterversammlung Gesellschafter der Investmentgesellschaft geworden sind. Soweit gesetzlich zulässig, gilt das Vorstehende bezüglich der Einholung der Zustimmung der Anleger für Änderungen der Anlagebedingungen und bezüglich der entsprechenden Information der Anleger nach Maßgabe von § 267 Abs. 3 KAGB entsprechend.
- (2) Der Beschlussfassung durch die Gesellschafter unterliegen, vorbehaltlich der Regelung des § 10 (2), insbesondere
- a) die Feststellung des Jahresabschlusses,
 - b) die Entlastung der Verwaltungsgesellschaft und der Komplementärin, wobei der jeweils betroffene Gesellschafter insoweit nicht zur Stimmabgabe berechtigt ist,
 - c) Änderungen des Gesellschaftsvertrages,
 - d) die vorzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft,
 - e) die Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft längstens bis zum 31.12.2039,
 - f) die Wahl des Abschlussprüfers und
 - g) der Ausschluss eines Gesellschafters nach § 20 (4),
 - h) sonstige Beschlussgegenstände, soweit diese den Gesellschaftern von der Verwaltungsgesellschaft zur Abstimmung vorgelegt werden oder dies in diesem Gesellschaftsvertrag bzw. gemäß zwingendem Gesetzesrecht vorgesehen ist.
- (3) Vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Vorschriften werden Gesellschafterbeschlüsse grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Stimmenthaltungen, nicht und/oder verspätet abgegebene sowie ungültige Stimmen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit ist ein Antrag abgelehnt. Abweichend von Satz 1 bedürfen vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Bestimmungen einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen sowie darüber hinaus der Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft Beschlüsse über
- a) Änderungen des Gesellschaftsvertrages,
 - b) die vorzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft und
 - c) den Ausschluss eines Gesellschafters gemäß § 20 (4).
- (4) Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf darüber hinaus der Zustimmung der Anleger nach Maßgabe der besonderen Vorgaben des § 267 Abs. 3 KAGB.
- (5) Die Vereinbarung einer Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.
- (6) Die Gesellschafter haben je volle 1.000 EUR ihrer auf ihrem Kapitalkonto I verbuchten Einlage eine Stimme. Im Hinblick auf etwaige nach Maßgabe von § 12 (5) auf das Kapitalkonto V eines Gesellschafters gebuchte/geleistete Zahlungen ist insoweit die Summe der auf dem Kapitalkonto I und dem Kapitalkonto V erbrachten Einlagen maßgeblich. Maßgeblich für das eigene Stimmrecht der Verwaltungsgesellschaft ist ausschließlich ihre auf eigene Rechnung gehaltene Einlage. Kein Gesellschafter kann Stimmrechte i.H.v. mehr als 5% aller Stimmen ausüben, wobei zum Zwecke der Berechnung der 5%-Grenze sämtliche unmittelbaren und mittelbaren wirtschaftlichen und rechtlichen Beteiligungen einer natürlichen Person und/oder von verbundenen Unternehmen i.S.d. § 15 AktG zusammengerechnet werden. Die 5%-Grenze gemäß dem vorstehenden Satz gilt
- a) insbesondere für Beschlüsse in Bezug auf (i) zur Abstimmung gestellte Maßnahmen der Geschäftsführung, (ii) das Ausscheiden eines Gründungsgesellschafters oder (iii) das Erlöschen des Rechts der Verwaltungsgesellschaft zur Verwaltung der Investmentgesellschaft;
 - b) nicht für (i) die Verwaltungsgesellschaft, sofern sie Stimmrechte für die Treugeber ausübt, und (ii) die Gesellschafter, für die der Beschluss einen Eingriff in den unentziehbaren Kernbereich ihrer Mitgliedschaft (wie beispielsweise Schmälerung des Anteils am Gewinn oder des Auseinandersetzungsguthaben) darstellt.

- (7) Die Verwaltungsgesellschaft ist, sofern sie Stimmrechte für die Treugeber ausübt, berechtigt, ihr Stimmrecht uneinheitlich auszuüben. Übt sie ihr Stimmrecht für einen sie anweisenden Treugeber aus, kann sie diese jeweiligen Stimmrechte aber nur einheitlich ausüben.
- (8) Sofern die Verwaltungsgesellschaft von Treugebern angewiesen wird, Stimmrechte für diese auszuüben, wird sie das nur tun, wenn die Weisung ein eindeutiges Votum des Treugebers zu den einzelnen Tagesordnungspunkten enthält. Die Weisung muss bis spätestens drei Kalendertage vor dem Stattfinden der Gesellschafterversammlung bzw. zur Abstimmung im Rahmen des schriftlichen Umlaufverfahrens in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail gegenüber der Verwaltungsgesellschaft erklärt werden (Wirksamwerden mit Eingang bei der Verwaltungsgesellschaft). Fehlt eine solche Weisung oder geht sie nicht frist- und/oder formgerecht bei der Verwaltungsgesellschaft ein, wird diese sich der Stimme enthalten, sie übt also das Stimmrecht nicht aus, es sei denn, dass die Ausübung der Treugeberrechte aus Sicht der Verwaltungsgesellschaft ausnahmsweise im Einzelfall im Interesse der Treugeber und der Kommanditisten geboten ist. Letzteres gilt nur für Beschlüsse gemäß § 9 (2) a) bis f) und h) i. V. m. § 9 (3) a) und b), wobei in diesem Fall die Verwaltungsgesellschaft die Komplementärin beauftragt, das Stimmrecht auszuüben. Die Komplementärin ist im Falle, dass sie das Stimmrecht ausübt, verpflichtet, ihr Abstimmverhalten im Rahmen der Einberufung der Gesellschafterversammlung nach § 10 (3) und (5) vorab bekannt zu geben, soweit dies zeitlich möglich ist.
- (9) Jeder Stimmberechtigte kann sich bei der Stimmabgabe rechtsgeschäftlich vertreten lassen durch (i) Dritte und/oder Mitgesellschafter, sofern diese Angehörige der zur Verschwiegenheit verpflichteten rechts- und steuerberatenden Berufe sind, (ii) die Verwaltungsgesellschaft (unter Beachtung des § 9 (8)) oder (iii) durch seine Abkömmlinge (i. S. d. § 1924 BGB), seine Eltern und deren Abkömmlinge (i. S. d. § 1925 BGB), seine Großeltern und deren Abkömmlinge (i. S. d. § 1926 BGB) oder seinen Ehegatten (i. S. d. § 1931 BGB) bzw. seinen Lebenspartner (i. S. d. § 1 LPartG). Im Einzelfall kann die Verwaltungsgesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen eine solche Vertretung ablehnen. Die Vollmacht bedarf der Schriftform und muss der Verwaltungsgesellschaft bei einer Gesellschafterversammlung spätestens bei Stimmabgabe des Vertreters und im schriftlichen Umlaufverfahren spätestens mit Eingang der Stimmabgabe des Vertreters vorliegen, ansonsten gelten die Stimmen als nicht abgegeben. Ein Vertreter mehrerer Stimmberechtigter ist berechtigt, sein Stimmrecht uneinheitlich auszuüben. Er kann die Stimmrechte für jeden einzelnen von ihm vertretenen Stimmberechtigten aber nur einheitlich ausüben.
- (10) Die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung und insbesondere die Gesellschafterbeschlüsse sind in einem von der Verwaltungsgesellschaft zu unterzeichnenden schriftlichen Protokoll festzuhalten und den Gesellschaftern durch die Verwaltungsgesellschaft oder durch einen von ihr beauftragten Dritten in der Form, wie in § 26 (6) dargelegt, zu übersenden. Einsprüche gegen einen Beschluss sind innerhalb von drei Wochen nach Absendung des Protokolls schriftlich mit Begründung gegenüber der Verwaltungsgesellschaft geltend zu machen. Über die Einsprüche wird bei der nächstmöglichen Beschlussfassung, unabhängig davon, ob diese im schriftlichen Umlaufverfahren oder in einer Gesellschafterversammlung, ordentlich oder außerordentlich, erfolgt, entschieden. Ein Anspruch auf Herbeiführung eines einzelnen Gesellschafterbeschlusses zur Entscheidung über einen Einspruch im Rahmen einer gesonderten Beschlussfassung besteht nicht. Die Verwaltungsgesellschaft hat dem Gesellschafter, der Einspruch erhebt, die Entscheidung über den Einspruch gemeinsam mit dem Protokoll des Gesellschafterbeschlusses, in dem über den Einspruch entschieden wurde, per Übergabeeinschreiben zuzusenden.
- (11) Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von fünf Wochen nach Absendung des Protokolls des Gesellschafterbeschlusses, in dem über den Einspruch gemäß vorstehender Ziffer (10) entschieden wurde, durch eine gegen die Investmentgesellschaft zu richtende Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

§ 10 Schriftliches Umlaufverfahren, Gesellschafterversammlung

- (1) Ein Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren ist von der Verwaltungsgesellschaft durch eine Aufforderung zur Stimmabgabe an die zuletzt mitgeteilte Adresse der jeweiligen Gesellschafter in der Form, wie in § 26 (6) Satz 4 dargelegt, herbeizuführen. Vorbehaltlich Ziffer (2) Satz 3 und Ziffer (5) muss die Stimmabgabe der Gesellschafter innerhalb von vier Wochen nach Absendung der Abstimmungsaufforderung (Datum der Abstimmungsaufforderung maßgeblich) per einfachem Brief, Fax oder in der Form wie in § 26 (6) Satz 4 dargelegt bei der Investmentgesellschaft eingehen. Für den Fall, dass die Stimmabgabe nicht oder nicht fristgerecht eingeht, gelten die Sätze 3 bis 4 des § 9 (8) entsprechend. Die Auszählung der Stimmen erfolgt durch die Verwaltungsgesellschaft. Sofern nichts anderes bestimmt ist, wird ein im schriftlichen Umlaufverfahren gefasster Beschluss am Beginn des ersten Kalendertages wirksam, der auf den Ablauf der Abstimmungsfrist folgt.
- (2) Der Jahresabschluss ist innerhalb der gesetzlichen Fristen (d. h. zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Gesellschaftsvertrages gemäß § 159 a KAGB spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres) den Gesellschaftern zur

Feststellung vorzulegen. Die Feststellung des geprüften Jahresabschlusses sowie die Entlastung der Komplementärin und der Verwaltungsgesellschaft sollen – vorbehaltlich der nachfolgenden Sonderregelungen und vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Vorschriften – grundsätzlich innerhalb einer Frist von neun Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres beschlossen werden. Mit den Beschlussvorlagen ist den Gesellschaftern der Jahresbericht in der Form wie in § 26 (6) Satz 4 dargelegt in Kopie zuzusenden. Abweichend von Ziffer (1) Satz 2 kann die Aufforderung der Komplementärin zur Stimmabgabe der Gesellschafter im Hinblick auf den Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses des Vorjahres eine kürzere Frist als vier Wochen vorsehen, sie muss jedoch mindestens zwei Wochen betragen. Die Feststellung des Jahresabschlusses für die Geschäftsjahre bis einschließlich 2024 sowie die Wahl des Abschlussprüfers für die Geschäftsjahre bis einschließlich 2025 erfolgen jeweils durch die Gründungsgesellschafter, solange die Platzierungsphase noch nicht beendet worden ist. Der Gesellschafterbeschluss, in dem u.a. über die Entlastung der Komplementärin und der Verwaltungsgesellschaft jeweils für die Geschäftsjahre 2022, 2023 und 2024 und die Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025 entschieden werden soll, ist – vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Vorschriften – bis zum 30.09.2025 anzuberaumen. Sollte zum Zeitpunkt der Versendung der Beschlussvorlagen über die Entlastung der Komplementärin und der Verwaltungsgesellschaft, die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Wahl des Abschlussprüfers die Platzierungsphase bereits beendet worden sein, werden die vorgenannten Beschlüsse durch die Gesellschafterversammlung gefasst.

- (3) Vorbehaltlich der Ziffer (5) werden Gesellschafterversammlungen von der Verwaltungsgesellschaft unter Angabe des Tagungsortes, der Tagesordnung und insbesondere sämtlicher Beschlussgegenstände mit einer Frist von vier Wochen in der Form, wie in § 26 (6) dargelegt, einberufen. Die Frist beginnt mit Datum der Einberufungsmitteilung. Tagungsort ist der Sitz der Investmentgesellschaft. Die Verwaltungsgesellschaft ist nach freiem Ermessen berechtigt, für die Gesellschafterversammlung einen anderen Ort festzulegen. Eine Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und die Verwaltungsgesellschaft ordnungsgemäß vertreten ist. Die Ladung ist ordnungsgemäß, wenn sie an die Adresse gesandt wurde, die der Verwaltungsgesellschaft zuletzt mitgeteilt wurde.
- (4) Die Gesellschafterversammlung wird von der Verwaltungsgesellschaft geleitet. Diese kann einen Dritten mit der Leitung und Durchführung der Gesellschafterversammlung beauftragen. Der Versammlungsleiter ernennt einen Protokollführer, der das den Gesellschaftern in Kopie zu übersendende schriftliche Protokoll nach § 9 (10) anfertigt.

- (5) Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung bzw. ein außerordentlicher Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren ist von der Verwaltungsgesellschaft unter Einhaltung einer Frist von mindestens zehn Kalendertagen (bei einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung beginnt die Frist mit Datum der Einberufungsmitteilung, im Falle eines außerordentlichen Beschlusses im schriftlichen Umlaufverfahren beginnt die Frist mit Datum der Abstimmungsaufforderung) einzuberufen bzw. herbeizuführen, wenn dies nach ihrer Auffassung im Interesse der Investmentgesellschaft liegt.
- (6) Anleger, die einzeln oder gemeinsam mindestens 10 % des Kommanditkapitals halten, können in der Form wie in § 26 (6) Satz 4 dargelegt die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung unter Angabe der Tagesordnung verlangen. Das Verlangen ist an die Verwaltungsgesellschaft zu richten. Dem Verlangen muss für jeden neuen Gegenstand eine Begründung oder eine Beschlussvorlage beiliegen. Kommt die Verwaltungsgesellschaft dieser Aufforderung nicht binnen eines angemessenen Zeitraums von im Regelfall einem Monat nach, so ist jeder Anleger, der die Einberufung der außerordentlichen Gesellschafterversammlung ordnungsgemäß verlangt hat, berechtigt, diese schriftlich und entsprechend den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages selbst einzuberufen. Entsprechendes gilt im Hinblick auf das Verlangen, einen außerordentlichen Gesellschafterbeschluss im schriftlichen Umlaufverfahren herbeizuführen. Auch für das Verlangen, der Tagesordnung einer Gesellschafterversammlung einen Beschlusspunkt hinzuzufügen, gelten die vorstehenden Regelungen der Sätze 1 bis 3 dieser Ziffer (6) entsprechend, allerdings mit der Maßgabe, dass im Falle einer bereits einberufenen Gesellschafterversammlung diese mit der für diese vorgesehenen Tagesordnung stattfindet. Über den von dem Anleger verlangten Beschlusspunkt wird nach Ermessen der Verwaltungsgesellschaft in einer weiteren einzuberufenden Gesellschafterversammlung oder im Rahmen eines schriftlichen Umlaufverfahrens entschieden. Wurde noch keine Gesellschafterversammlung einberufen, so steht es im Ermessen der Verwaltungsgesellschaft, den betreffenden Tagesordnungspunkt in die Tagesordnung der nächsten oder, falls dies nach sorgfältiger Prüfung durch die Verwaltungsgesellschaft nicht sinnvoll ist, einer späteren (ggf. auch außerordentlichen) Gesellschafterversammlung aufzunehmen.

§ 11 Kontrollrechte, Vertraulichkeitsbestimmungen

- (1) Hinsichtlich der gesetzlichen Kontrollrechte nach § 166 HGB vereinbaren die Gesellschafter, dass jeder Gesellschafter nach Maßgabe dieses § 11 das Recht hat, die Handelsbücher und Papiere der Investmentgesellschaft am Sitz der Investmentgesellschaft zu den üblichen Geschäftszeiten der Investmentgesellschaft durch einen gemeinsamen Vertreter aller Gesellschafter einsehen zu lassen. Der gemeinsame

Vertreter wird durch Gesellschafterbeschluss bestimmt. Die durch die Einsicht entstehenden Kosten (inkl. Reisespesen und Auslagen) des Vertreters sind von dem veranlassenden Gesellschafter – soweit eine Weiterbelastung gesetzlich zulässig ist – zu tragen. Die Verwaltungsgesellschaft, die Komplementärin und die Investmentgesellschaft tragen keine Kosten. § 166 Abs. 3 HGB bleibt hiervon unberührt. Solange kein gemeinsamer Vertreter der Investmentgesellschaft i. S. d. Ziffer (1) bestellt worden ist, ist jeder Gesellschafter berechtigt, das Einsichtsrecht durch einen Angehörigen der rechts- und steuerberatenden Berufe auf seine Kosten ausüben zu lassen. Sofern der Anleger selbst einem rechts- und steuerberatenden Beruf angehört, kann er das Einsichtsrecht selbst ausüben.

- (2) Soweit rechtlich notwendig, haben die Anleger die ihnen im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung an der Investmentgesellschaft bekannt gewordenen nicht öffentlichen Informationen über die Investmentgesellschaft, deren Gesellschafter sowie die von der Investmentgesellschaft getätigten Investitionen vertraulich zu behandeln. Dies gilt auch für die gemäß Ziffer (1) erlangten Informationen.
- (3) Abweichend von Ziffer (1) darf die Investmentgesellschaft solche Informationen zurückhalten, deren Offenlegung gegenüber den Gesellschaftern sie als Beeinträchtigung der Interessen der Investmentgesellschaft insgesamt beurteilt.

III. Rechnungslegung und Ergebnisverteilung

§ 12 Kapitalkonten

- (1) Die übernommenen Einlagen der Gesellschafter werden jeweils auf einem Kapitalkonto I geführt. Die Kapitalkonten I sind insbesondere maßgeblich für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, den Anspruch auf Ergebniszuweisung, Ausschüttung und Liquidationserlös. Das Kapitalkonto I ist unveränderlich.
- (2) Für die Gesellschafter wird jeweils ein Kapitalkonto II geführt, auf dem Ausschüttungen und sonstige Entnahmen sowie sonstige Einlagen gebucht werden.
- (3) Für die Gesellschafter wird jeweils ein Kapitalkonto III geführt, auf dem Gewinne und Verluste (mit Ausnahme des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres nach § 22 Abs. 3 II Nr. 6 Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung, nachfolgend „KARBV“ genannt) gebucht werden.
- (4) Für die Gesellschafter wird jeweils ein Kapitalkonto IV geführt, auf dem das anteilige nicht realisierte Ergebnis der Gesellschaft zum Ende des Geschäftsjahres nach § 22 Abs. 3 II Nr. 6 KARBV erfasst wird. Das kumulierte nicht realisierte Ergebnis der Gesellschaft wird zum Ende eines Geschäfts-

jahres im Verhältnis des Kapitalkontos I zum Saldo der Kapitalkonten I aller Gesellschafter neu auf die einzelnen Anleger verteilt, sodass der Saldo der Kapitalkonten V das kumulierte nicht realisierte Ergebnis der Gesellschaft zum Ende des betreffenden Geschäftsjahres wiedergibt.

- (5) Es wird zudem ein Kapitalkonto V geführt, auf dem ausschließlich etwaige Zahlungen der Wealthcap Investment Services GmbH bzw. etwaige Zahlungen von Gesellschaften der Wealthcap Gruppe (nachfolgend in dieser Ziffer (5) „Dritte“ genannt) als Kapitalrücklage gebucht werden, die diese in Erfüllung des Platzierungs- und Einzahlungs-garantievertrages an die Investmentgesellschaft leistet/leisten. Im Hinblick auf die Beteiligung der Wealthcap Investment Services GmbH bzw. des oder der Dritten am Gesellschaftsvermögen, den Anspruch auf eine Abfindung und die Ergebnisverteilung ist insoweit die Summe des Kapitalkontos I und der auf dem Kapitalkonto V eingezahlten Einlagen maßgeblich. Etwaige auf das Kapitalkonto V geleistete Zahlungen können von dem Einzahlenden in dem Umfang wieder entnommen werden, in dem die Investmentgesellschaft im Anschluss an die Zahlung weitere Anleger aufnimmt oder bereits an der Investmentgesellschaft beteiligte Anleger ihre Einlage erhöhen und die jeweilige Einlage tatsächlich geleistet ist.
- (6) Alle Kapitalkonten werden in Euro geführt und sind im Soll und im Haben unverzinslich. Neben den vorstehend beschriebenen Kapitalkonten wird entsprechend den Vorgaben des § 24 Abs. 2 KARBV eine Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Gesellschafter durchgeführt.
- (7) Maßgeblich für die Kapitalkonten der Verwaltungsgesellschaft ist ausschließlich ihre auf eigene Rechnung gehaltene Beteiligung.

§ 13 Jahresbericht, Bewertung, Steuererklärung, steuerlich zu berücksichtigende Aufwendungen

- (1) Die Verwaltungsgesellschaft wird durch den Bestellsungsvertrag verpflichtet, den Jahresbericht der Investmentgesellschaft entsprechend den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft und den gesetzlichen Vorschriften aufzustellen und zu veröffentlichen. Entsprechendes veranlasst die Verwaltungsgesellschaft für die Bewertung und das Bewertungsverfahren hinsichtlich der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft und des Nettoinventarwertes.
- (2) Die Verwaltungsgesellschaft hat die Erklärung über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Besteuerungsgrundlagen bei den Finanzbehörden einzureichen. Gegebenfalls steuerlich zu berücksichtigende Aufwendungen, die den Gesellschaftern im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung entstehen, sind der Investmentgesellschaft bis zum 31.03. des Folgejahres nachzuweisen. Später nachgewiesene

derartige Aufwendungen können nur berücksichtigt werden, wenn dies verfahrensrechtlich noch möglich ist, und nur gegen Erstattung der hierdurch entstehenden Kosten.

- (3) Nimmt die Finanzbehörde am steuerlichen Jahresabschluss oder an der Ergebnisverteilung Änderungen vor, so wirken diese, spätestens mit Eintritt der Bestandskraft, auch im Verhältnis der Gesellschafter zueinander.
- (4) Die Gesellschafter verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der Steuerveranlagungen der Investmentgesellschaft nur im Einvernehmen mit der Investmentgesellschaft, d. h. nach Zustimmung durch die Verwaltungsgesellschaft, einzulegen, auch soweit sie persönlich (z. B. ggf. steuerlich zu berücksichtigende Aufwendungen) betroffen sind. Die Verwaltungsgesellschaft wird ihr Einvernehmen nur aus wichtigem Grund versagen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn die Interessen des die Zustimmung beanspruchenden Gesellschafters nicht den Interessen der Mehrheit der Gesellschafter, gemessen an den von den Gesellschaftern geleisteten Einlagen, entsprechen.

§ 14 Vergütungen der Komplementärin und der Verwaltungsgesellschaft

- (1) Die Komplementärin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,01% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2024 ist die Komplementärin berechtigt, eine jährliche – und in nicht vollen Geschäftsjahren jeweils zeitanteilige – Mindestvergütung i. H. v. bis zu 6.100 EUR zu verlangen.
- (2) Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,1% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2024 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche – und in nicht vollen Geschäftsjahren jeweils zeitanteilige – Mindestvergütung i. H. v. bis zu 61.000 EUR zu verlangen.
- (3) Die Verwaltungsgesellschaft erhält zudem von der Investmentgesellschaft für ihre Verwaltungstätigkeit jeweils eine jährliche Vergütung, die jeweils in den Anlagebedingungen und dem Bestellungsvertrag näher geregelt ist.
- (4) Die Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin ab dem Geschäftsjahr 2022 eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,01% der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2024 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche – und in nicht vollen Geschäftsjahren jeweils zeitanteilige – Mindestvergütung i. H. v. bis zu 6.100 EUR zu verlangen. Der Anspruch auf die jährliche Vergütung besteht bis zur Eröffnung der Liquidation der Investmentgesellschaft. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB erhält die geschäftsführende Kommanditistin als Liquidatorin eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,01% der Bemessungsgrundlage. Die Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin erfolgt im Falle eines Ausscheidens der Verwaltungsgesellschaft aus der Stellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft unentgeltlich.
- (5) Die jährlichen Vergütungen gemäß Ziffern (1) bis (4) entstehen zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres und sind zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig. Im Geschäftsjahr der Fondsauflage entstehen die jährlichen Vergütungen gemäß Ziffern (1) bis (4) zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage. Gleiches gilt im Falle von Rumpfgeschäftsjahren. Die jährliche Vergütung für die Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin entsteht im Falle der Liquidation der Investmentgesellschaft ggf. zeitanteilig bis zur Eröffnung der Liquidation. Die jährliche Vergütung für die Verwaltung der Investmentgesellschaft entsteht im Falle der Liquidation der Investmentgesellschaft ggf. zeitanteilig bis zum Abschluss der Liquidation. Die Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährlichen Vergütungen gemäß Ziffern (2), (3) und (4) quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Gleiches Recht steht der Komplementärin in Bezug auf die jährliche Vergütung gemäß Ziffer (1) zu. Mögliche Überzahlungen sind jeweils nach Feststellung des tatsächlichen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr auszugleichen.
- (6) Die Verwaltungsgesellschaft erhält nach Maßgabe der Anlagebedingungen und des Bestellungsvertrages von der Investmentgesellschaft zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird;
 - b) die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen (ohne Ausgabeaufschlag) erhalten, die für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2023 bis zum Berechnungszeitpunkt durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 3,0% bezogen auf ihre geleisteten Einlagen (im Jahr des Beitritts der Anleger ab Leistung der Einlage zeitanteilig) entsprechen.

Danach besteht ein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung für die Verwaltungsgesellschaft i.H.v. 15% aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, zur Zahlung fällig (Berechnungszeitpunkt). Die erfolgsabhängige Vergütung fällt auch dann an, wenn die jeweilige Immobilie für Rechnung der jeweiligen Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, veräußert wird.

- (7) Die Verwaltungsgesellschaft kann für die Veräußerung der Vermögensgegenstände nach § 1 (1) der Anlagebedingungen eine Transaktionsgebühr i.H.v. bis zu 1% des Verkaufspreises (Verkaufspreis ohne Umsatzsteuer) erhalten. Die Transaktionsgebühr fällt auch dann an, wenn die Immobilie für Rechnung der jeweiligen Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, veräußert wird. Im Falle der Veräußerung der Immobilie für Rechnung der jeweiligen Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Verkaufspreises in Höhe des an der jeweiligen Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung der Beteiligung an der Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.
- (8) Mit der in Ziffer (1) bis (7) genannten Vergütung sind weitergehende Ansprüche der Komplementärin bzw. der Verwaltungsgesellschaft gegen die Investmentgesellschaft einschließlich eventueller Ansprüche auf Ersatz der bei ihren Tätigkeiten entstehenden Aufwendungen und Auslagen abgegolten. Die Vergütungen gemäß diesem Paragraphen verstehen sich inkl. ggf. anfallender Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung werden die Bruttobeträge entsprechend angepasst.

§ 15 Beteiligung am Ergebnis

- (1) Vorbehaltlich der übrigen Regelungen dieses § 15 werden nach Berücksichtigung der Vergütungen gemäß § 14 i.V.m. den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sämtliche Gewinne und Verluste der Investmentgesellschaft den Gesellschaftern anteilig im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I zueinander zum 31.12. des betreffenden Geschäftsjahres zugewiesen. Im Hinblick auf etwaige nach Maßgabe von § 12 (5) auf das Kapitalkonto V gebuchte/geleistete Zahlungen ist insoweit die Summe des Kapitalkontos I und der auf dem Kapitalkonto V eingezahlten Einlagen maßgeblich. Im Jahr des Beitritts eines Gesellschafter werden der Gewinn und Verlust des Beitrittsjahres zeitanteilig ab dem Zeitpunkt des Beitritts eines Anlegers verteilt. Gleiches gilt, soweit Gesellschafter während eines Geschäftsjahres ihre Einlage

erhöhen oder verringern oder ihre Beteiligung i.S.d. § 17 (6) und (7) umwandeln.

- (2) Scheidet ein Anleger nach §§ 19, 20, 22 während eines Geschäftsjahres aus, so nimmt er am Ergebnis dieses Geschäftsjahres nicht mehr teil. Am Ergebnis der bei seinem Ausscheiden noch schwebenden Geschäfte ist er ebenfalls nicht mehr beteiligt. Das Entsprechende gilt für ausscheidende Erben oder Vermächtnisnehmer sowie für die Verwaltungsgesellschaft mit ihrer für eigene Rechnung gehaltenen Einlage.
- (3) Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend bei der Zuweisung des Ergebnisses der Liquidation der Investmentgesellschaft.

§ 16 Ausschüttungen

- (1) Vorbehaltlich der übrigen Regelungen dieses § 16 entscheidet die Verwaltungsgesellschaft über die Ausschüttung freier Liquidität an die Gesellschafter nach freiem Ermessen.
- (2) Aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte Liquidität ist vorbehaltlich der Ziffer (3), soweit sie nicht für die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen, insbesondere auch für eventuelle Zahlungsverpflichtungen der Investmentgesellschaft in Bezug auf ihre Vermögensgegenstände (beispielsweise noch offene Einzahlungsverpflichtungen der Investmentgesellschaft bei von ihr gehaltenen Objektgesellschaften) oder zur Rückführung von ggf. aufgenommenen Zwischen- oder anderen Fremdfinanzierungen benötigt wird, nach Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung an die Gesellschafter auszuschütten. Die Verwaltungsgesellschaft kann nach freiem Ermessen von der Ausschüttung freier Liquidität absehen.
- (3) Für die Berechnung der Höhe der Beteiligung an der Ausschüttung ist der jeweilige unterjährig vorhandene Einzahlungsstand auf die vom Gesellschafter zu erbringende Einlage (Summe der Kapitalkonten I und V) maßgebend. Ausschüttungen erfolgen plangemäß jeweils zum 30.06. eines jeden Jahres. Jährliche Ausschüttungen erfolgen, sobald die Investmentgesellschaft (i) Vermögensgegenstände erworben hat und (ii) Liquiditätsüberschüsse erzielt (mittelbar oder unmittelbar aus der Vermietung von Immobilien), voraussichtlich erstmals zum 30.06.2024 (zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Kenntnis der Verwaltungsgesellschaft von dem Zugang der Annahmeerklärung bei dem Anleger und der Leistung der Einlage). Sofern die Investmentgesellschaft bereits im Jahr 2022 Vermögensgegenstände erwirbt, sollen ausschließlich die der Investmentgesellschaft bis zum 31.12.2022 beitretenden Anleger bereits zum 30.06.2023 Ausschüttungen (zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Kenntnis der Verwaltungsgesellschaft von dem Zugang der Annahmeerklärung bei dem Anleger und der Leistung ihrer Einlage)

aus dem das Geschäftsjahr 2022 betreffenden Liquiditätsüberschuss erhalten.

- (4) Die Gesellschafter haben auch dann Anspruch auf Ausschüttungen nach Maßgabe der vorstehenden Absätze, wenn ihre Einlage durch Verluste gemindert ist. Eine Ausschüttung, durch die der Saldo der Kapitalkonten (unter Außerachtlassung des Kapitalkontos IV) eines Gesellschafters unter den Betrag der für ihn (Direktkommanditist) – bzw. der von der Verwaltungsgesellschaft für seine Rechnung (Treugeber) – im Handelsregister eingetragenen Haftsumme gemindert wird, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Direktkommanditist bzw. Treugeber darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Investmentgesellschaft nun – bei Rückgewähr seiner Einlage – unmittelbar haftet. Zahlungen werden nur auf ein Konto eines Kredit- oder Finanzinstituts mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union geleistet, bei dem der Gesellschafter (Mit-)Inhaber ist, wobei hiervon Ausnahmen in den Fällen beispielsweise der Testamentsvollstreckung, der Nachlassverwaltung oder der Insolvenzverwaltung möglich sind.
- (5) Sämtliche Zahlungen (z. B. Ausschüttungs-, Abfindungs- oder Schlusszahlungen), die an Anleger oder sonstige Berechtigte z. B. auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten geleistet werden, werden unter Abzug sämtlicher Gebühren zu Lasten des Empfängers geleistet.
- (6) Ausschüttungen erfolgen in Euro. Soweit Gesellschafter während eines Geschäftsjahres beitreten (i. S. d. § 6 (1)) oder ihre Einlage erhöhen, erhalten sie die Ausschüttungen – soweit nicht abweichend in Abs. (3) Sätze 3 und 4 geregelt – für das betreffende Jahr anteilig ab dem Zeitpunkt der Leistung ihrer (ggf. erhöhten) Einlage (bezogen auf die tatsächlich geleistete Einlage nach § 7 (3) Sätze 1 und 2). Entsprechendes gilt, sofern Gesellschafter während eines Geschäftsjahres aus der Investmentgesellschaft ausscheiden oder ihre Einlage verringern.
- (7) Die Gesellschafter sind vorbehaltlich des § 172 Abs. 4 HGB oder sonstiger gesetzlicher Vorschriften im Innenverhältnis nicht verpflichtet, Auszahlungen bzw. Entnahmen gemäß diesem § 16 zurückzuzahlen, auch wenn diese im Zeitpunkt der Auszahlungen bzw. Entnahme nicht von Gewinnen des jeweiligen Gesellschafters gedeckt waren.
- (8) Soweit durch die Investmentgesellschaft oder einen Dritten auf den Betrag der Ausschüttung aufgrund zwingender gesetzlicher Regelungen Quellensteuer oder sonstige Abgaben einzubehalten sind, zahlt die Investmentgesellschaft den nach Abzug der Quellensteuer oder der sonstigen Abgaben sowie der damit jeweils zusammenhängenden Kosten verbleibenden Betrag an die Gesellschafter aus.

- (9) Hat ein Anleger keine, keine vollständigen, nicht fristgerechte oder nicht zutreffende Angaben in Bezug auf die nach dem GwG durch die Komplementärin und die Verwaltungsgesellschaft zu erfüllenden Sorgfaltspflichten gemacht, ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, die Ausschüttung nicht vorzunehmen, solange der betreffende Anleger die notwendigen Angaben nicht nachgeholt hat. Holt der betreffende Anleger die notwendigen Angaben endgültig nicht nach, wird keine Ausschüttung an ihn erfolgen.

IV. Verlust der Gesellschafterstellung

§ 17 Übertragung, Belastung, Abtretung und Umwandlung von Beteiligungsrechten, Vorkaufsrecht, Ausscheiden der Verwaltungsgesellschaft als geschäftsführende Kommanditistin

- (1) Die Beteiligung eines Direktkommanditisten oder Treugebers an der Investmentgesellschaft darf nur mit schuldrechtlicher und dinglicher Wirkung zum 01.01. eines Jahres – mit Ausnahme der Fälle des § 18 – ganz oder teilweise an einen Dritten übertragen werden, sofern dieser Dritte in sämtliche Rechte und Pflichten des ausscheidenden Anlegers aus dem Gesellschaftsvertrag und ggf. aus dem Treuhandvertrag sowie der Beitrittserklärung eintritt. Der Erwerber kann die Beteiligungsart entsprechend Ziffer (6) – mit Ausnahme der Ankündigungsfrist von acht Wochen – unter Beachtung von Ziffer (3) umwandeln. Der Übertragungsvertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft in der Form wie in § 26 (6) Satz 4 dargelegt, die diese in ihrem freien Ermessen erteilen oder ablehnen kann. Hierzu ist der Verwaltungsgesellschaft die Übertragung unter Vorlage des Übertragungsvertrages i. S. d. Ziffer (11) unverzüglich in schriftlicher Form, mit Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft aber auch in Form des § 126 b BGB, anzuzeigen (nachfolgend „Anzeige“ genannt). Erfolgt der Zugang der Anzeige nach dem 15.11. eines Jahres, kann die schuldrechtliche und dingliche Wirkung der Übertragung – mit Ausnahme der Fälle des § 18 – grundsätzlich erst zum 01.01. des übernächsten Jahres eintreten. Die Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Zustimmung begründet zu verweigern (z. B. sofern ein Ausschlussgrund nach § 20 (1) vorliegt). Erfolgt die Zustimmung oder die Ablehnung durch die Verwaltungsgesellschaft nicht innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Anzeige, gilt die Zustimmung als erteilt. Eine Belastung der Beteiligung oder der damit verbundenen Rechte (z. B. Nießbrauch, insbesondere auch bezüglich des Ausschüttungsanspruchs) ist ebenso wie die Abtretung oder Sicherungsabtretung solcher Rechte – mit Ausnahme einer Verpfändung – unzulässig. Eine Verpfändung ist der Verwaltungsgesellschaft unter Vorlage des entsprechenden Vertrages unverzüglich schriftlich, mit Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft aber auch in Form des § 126 b BGB, anzuzeigen, die vorstehenden Sätze 3 und 6 dieser Ziffer (1) gelten entsprechend.

- (2) Eine Übertragung ist – auch ohne ausdrückliche Ablehnung durch die Verwaltungsgesellschaft – unzulässig und damit unwirksam, wenn der Erwerber (auch der nur mittelbare Erwerber) nicht die in §5 genannten Voraussetzungen einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft erfüllt oder hierdurch eine Kommandit- oder Treugeberbeteiligung entstehen sollte, die bezogen auf das Kapitalkonto I 20.000 EUR unterschreitet oder nicht durch 1.000 ohne Rest teilbar ist. Die Verwaltungsgesellschaft ist nach freiem Ermessen berechtigt, eine Unterschreitung der 20.000 EUR im Einzelfall sowie Ausnahmen entsprechend §5 (2) und (3) Satz 2 – unter Berücksichtigung ihrer geldwäscherechtlichen Verpflichtungen – zuzulassen. Eine Kommandit- oder Treugeberbeteiligung, die bezogen auf das Kapitalkonto I 20.000 EUR unterschreiten soll, ist nur zulässig, wenn und sobald die Investmentgesellschaft die Voraussetzungen der Risikomischung nach §262 Abs. 1 KAGB einhält.
- (3) Soll der Erwerber als Direktkommanditist ins Handelsregister eingetragen werden, ist die – ggf. gemäß Ziffer (1) als erteilt geltende – Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft zur Übertragung aufschiebend bedingt durch die Vorlage einer – von ihm und auf seine Kosten einzuholenden – Handelsregistervollmacht, die den Anforderungen der nachstehenden Ziffer (7) entspricht. Sollte die Handelsregistervollmacht nicht entsprechend den vorgenannten Bestimmungen eingereicht werden, besteht Einvernehmen darüber, dass das Gesellschaftsverhältnis als Treugeberbeteiligung mit dem Erwerber unter Zugrundelegung der Vorschriften des übernommenen bzw. eines gleichzeitig abgeschlossenen Treuhandvertrages sowie dieses Gesellschaftsvertrages fortgeführt bzw. geführt wird, sofern die Verwaltungsgesellschaft nicht von ihrem Recht gemäß §20 (1) c) Gebrauch macht. Die im Handelsregister für einen Direktkommanditisten einzutragende Haftsumme lautet auf Euro und beträgt 1% seiner Einlage.
- (4) Die Erteilung der Zustimmung durch die Verwaltungsgesellschaft setzt im Falle einer anteiligen Übertragung einer Treugeberbeteiligung außerdem voraus, dass der oder die Erwerber je einen Treuhandvertrag mit der Verwaltungsgesellschaft und der Investmentgesellschaft schließen, der dem Treuhandvertrag zwischen dem Übertragenden, der Investmentgesellschaft und der Verwaltungsgesellschaft entspricht, es sei denn, der Erwerber wandelt die Beteiligung in eine Direktbeteiligung um.
- (5) Die Kapitalkonten werden unverändert und einheitlich bzw. bei anteiliger Übertragung wertmäßig quotall fortgeführt.
- (6) Die Treugeber können gemäß §5 (3) des Treuhandvertrages ihre Treugeberbeteiligung in eine Beteiligung als Direktkommanditisten umwandeln. Die im Handelsregister für einen Direktkommanditisten einzutragende Haftsumme lautet auf Euro und beträgt 1% seiner Einlage. Der Treugeber wird mit seiner persönlichen Eintragung in das Handelsregister unmittelbar beteiligter Kommanditist (Direktkommanditist). In diesem Fall scheidet die Verwaltungsgesellschaft aus der Investmentgesellschaft mit dem für den betreffenden Treugeber gehaltenen Teil ihrer Einlage aus und der umwandelnde Treugeber tritt insoweit in die Rechte und Pflichten der Verwaltungsgesellschaft ein. Es wird klargestellt, dass das teilweise Ausscheiden der Verwaltungsgesellschaft in einem solchen Fall keinen Anspruch nach §§22, 23 begründet. Sofern und soweit die Verwaltungsgesellschaft ihre bisher für den umwandelnden Treugeber gehaltene Haftsumme nicht herabsetzt, ist der umwandelnde Treugeber ab dem Zeitpunkt seiner Eintragung im Handelsregister nicht mehr zur Freistellung der Verwaltungsgesellschaft gemäß §4 des Treuhandvertrages verpflichtet, sofern der Anspruch nicht bereits vor seiner Eintragung als Direktkommanditist im Handelsregister entstanden ist. Direktkommanditisten können ihre Beteiligungen durch Abschluss eines Treuhandvertrages in seiner jeweils aktuellen Fassung mit der Verwaltungsgesellschaft in eine Treugeberbeteiligung zurückumwandeln, sofern sie das schriftlich, mit Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft aber auch in Form des §126 b BGB, bei der Verwaltungsgesellschaft acht Wochen vor der geplanten Umwandlung geltend machen. Die Achtwochenfrist beginnt mit dem Zugang der Mitteilung bei der Verwaltungsgesellschaft. In diesem Fall erhöht sich die Einlage der Verwaltungsgesellschaft um die Einlage des umwandelnden Direktkommanditisten. Dieser stellt ab wirksamer Begründung des Treuhandverhältnisses die Verwaltungsgesellschaft gemäß §4 des Treuhandvertrages frei.
- (7) Der jeweils eintretende/umwandelnde Anleger hat der Verwaltungsgesellschaft oder einem von ihr beauftragten Dritten jeweils für die nach den deutschen gesetzlichen Vorschriften vorzunehmenden Anmeldungen zum zuständigen Handelsregister in notariell beglaubigter Form – ggf. i.V.m. einer Apostille – eine auf die Verwaltungsgesellschaft oder einen von ihr beauftragten Dritten lautende Handelsregistervollmacht mit der Berechtigung zur Untervollmachtserteilung und unter der Befreiung von den Beschränkungen des §181 BGB zu erteilen, die für die Dauer der Beteiligung an der Investmentgesellschaft besteht, unwiderruflich ist und über den Tod hinaus gilt. Sie hat insbesondere auch für Kapitalerhöhungen und Kapitalreduzierungen und für die Beendigung der Beteiligung, auch für die vorzeitige Beendigung, insbesondere wenn über das Vermögen des betreffenden Anlegers das Insolvenzverfahren oder ein entsprechendes Verfahren nach ausländischem Recht eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird, zu gelten. Die Handelsregistervollmacht ist der Verwaltungsgesellschaft oder dem beauftragten Dritten spätestens innerhalb einer Frist von acht Wochen, gerechnet ab dem Tag, an dem der eintretende/umwandelnde Anleger durch die Verwaltungsgesellschaft in der Form, wie in §26 (6) dargelegt, zur Vorlage dieser Handelsregistervollmacht aufgefordert wird, einzureichen.

- (8) Die Verwaltungsgesellschaft ist für sämtliche vorgenannten Fälle unwiderruflich bevollmächtigt, die Zustimmung im Namen aller anderen Gesellschafter zu erklären.
- (9) Ab dem Zeitpunkt der Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft zur Übertragung bzw. ab dem in Ziffer (1) Satz 5 bestimmten Zeitpunkt nimmt die Investmentgesellschaft sämtliche Zahlungen (insbesondere Ausschüttungen) – unabhängig vom Zeitpunkt ihres Entstehens oder ihrer Fälligkeit – nur noch an den Erwerber vor, soweit der übertragende Anleger und der Erwerber keine abweichende Vereinbarung getroffen haben, der die Verwaltungsgesellschaft zugestimmt hat. Die Zahlungen an den Erwerber erfolgen dementsprechend mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber dem übertragenden Anleger und dem Erwerber.
- (10) Die Kosten für die Handelsregistervollmacht trägt der jeweils eintretende/umwandelnde Anleger. Die durch die Eintragung des Anlegers im Handelsregister verursachten Notar- und Gerichtskosten zzgl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer hat der Anleger der Investmentgesellschaft oder einem von ihr benannten Dritten bei Rechnungsstellung zu erstatten.
- (11) Sofern ein Direktkommanditist oder Treugeber (nachfolgend in dieser Ziffer (11) „übertragungswilliger Gesellschafter“ genannt) einen Vertrag über die Übertragung (ganz oder teilweise) seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft schließt (nachfolgend „Übertragungsvertrag“ genannt), steht einer Gesellschaft, (i) an der die Wealth Management Capital Holding GmbH unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich beteiligt ist und (ii) die von der Komplementärin benannt wird (nachfolgend „Vorkaufsberechtigte“), ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe dieser Ziffer (11) zu. Das Vorkaufsrecht besteht nicht, sofern der übertragungswillige Gesellschafter (i) einen Übertragungsvertrag mit seinen Abkömmlingen (i. S. d. § 1924 BGB), seinen Eltern und deren Abkömmlingen (i. S. d. § 1925 BGB), seinen Großeltern und deren Abkömmlingen i. S. d. § 1926 BGB) oder seinem Ehegatten (i. S. d. § 1931 BGB) bzw. seinem Lebenspartner (i. S. d. § 1 LPartG) schließt oder (ii) seine Beteiligung ganz oder teilweise mittels eines Erbvertrages i. S. d. §§ 2274 BGB überträgt oder (iii) die Übertragung eine Schenkung (i. S. d. § 516 BGB) darstellt.

Der übertragungswillige Gesellschafter ist verpflichtet, der Verwaltungsgesellschaft die Übertragung seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft unter Übersendung des Übertragungsvertrages sowie unter Angabe seiner aktuellen Anschrift unverzüglich schriftlich, mit Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft aber auch in Form des § 126 b BGB, anzuzeigen (nachfolgend „Übertragungsmitteilung“ genannt). Die Vorkaufsberechtigte wird dem übertragungswilligen Gesellschafter innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Übertragungsmitteilung an die in dieser genannten Anschrift schriftlich mitteilen, dass sie als Vorkaufsberechtigte be-

nannt wurde und ob sie ihr Vorkaufsrecht ausübt oder darauf verzichtet. Das Vorkaufsrecht kann nur hinsichtlich der gesamten zu übertragenden (Teil-)Beteiligung ausgeübt werden. Übt die Vorkaufsberechtigte das Vorkaufsrecht fristgemäß aus, kommt zwischen ihr und dem übertragungswilligen Gesellschafter ein Kaufvertrag gemäß den Bedingungen des Übertragungsvertrages zustande. Eine nicht fristgerechte Ausübung des Vorkaufsrechts sowie die Erteilung der Zustimmung nach Ziffer (1) gelten als Verzicht auf das Vorkaufsrecht.

Das Vorkaufsrecht entfällt, wenn zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts auf die Vorkaufsberechtigte § 5 (3) Satz 1 lit. a, b und c analog Anwendung findet. § 471 BGB bleibt unberührt.

Die Übertragung der Beteiligung auf die Vorkaufsberechtigte gemäß dieser Ziffer (11) ist zustimmungsfrei; Ziffer (1) und (2) finden somit keine Anwendung auf den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts.

- (12) Die Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, (i) die auf ihre eigene Rechnung gehaltene Beteiligung an der Investmentgesellschaft und/oder (ii) ihre Funktion als geschäftsführende Kommanditistin auf eine andere Gesellschaft mit beschränkter Haftung aus der Wealthcap Gruppe zu übertragen oder (iii) eine weitere Gesellschaft mit beschränkter Haftung aus der Wealthcap Gruppe als geschäftsführende Kommanditistin mit einer für eigene Rechnung zu leistenden Einlage i. H. v. 20.000 EUR und einer Haftsumme i. H. v. 200 EUR als geschäftsführende Kommanditistin in die Investmentgesellschaft aufzunehmen, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses oder einer anderweitigen Zustimmung bedarf. Die Verwaltungsgesellschaft ist – ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf – zudem berechtigt, ihre Funktion als geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft niederzulegen, sofern dies aus regulatorischen Gründen geboten und/oder für ihre Tätigkeit als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bei anderen Investmentgesellschaften i. S. d. KAGB notwendig ist.

§ 18 Tod eines Direktkommanditisten/Treuebers

- (1) Verstirbt ein Direktkommanditist, so geht seine Kommanditbeteiligung mit allen Rechten und Pflichten auf seine Erben in Höhe der jeweiligen Erbquote und ggf. dann auf seine Vermächtnisnehmer über, soweit diese nicht entsprechend § 20 aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden. Der Gesellschaftsvertrag wird mit den nicht ausgeschlossenen Erben oder Vermächtnisnehmern unverändert fortgesetzt. Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer können in diesem Zusammenhang mit Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft die Direktbeteiligung in eine Treugeberbeteiligung umwandeln. § 17 (6) gilt – mit Ausnahme der Ankündigungsfrist von acht Wochen – entsprechend.

- (2) Verstirbt ein Treugeber, so gehen seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag und damit sein Anteil an der von der Verwaltungsgesellschaft treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung auf seine Erben als Ganzes und ggf. dann auf seine Vermächtnisnehmer über, soweit diese nicht entsprechend §20 aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden. Der Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag werden mit den nicht ausgeschlossenen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer können in diesem Zusammenhang mit Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft die Treugeberbeteiligung in eine Direktbeteiligung umwandeln. §17 (6) dieses Gesellschaftsvertrages i. V. m. §5 (3) des Treuhandvertrages gilt – mit Ausnahme der Ankündigungsfrist von acht Wochen – entsprechend.
- (3) Die Erben und Vermächtnisnehmer eines Direktkommanditisten haben der Verwaltungsgesellschaft oder einem von ihr beauftragten Dritten einen Erbschein oder einen sonst zum Beleg der Rechtsänderung beim Registergericht hinreichenden Nachweis, insbesondere gemäß §12 Abs. 1 Satz 5 HGB i. V. m. §35 Grundbuchordnung (nachfolgend „GBO“ genannt), im Original oder in öffentlich beglaubigter Ausfertigung, bei Testamenten alternativ auch in öffentlich beglaubigter Abschrift, die zum Zeitpunkt der Handelsregisteranmeldung nicht älter als vier Wochen sein darf, sowie die erforderlichen Handelsregistervollmachten (vgl. §17 (7)) vorzulegen. Sofern ein Erbe oder ein Vermächtnisnehmer – auch nach Aufforderung der Verwaltungsgesellschaft – die Handelsregistervollmacht nicht vorlegt, wird seine Beteiligung als Treugeberbeteiligung unter Zugrundelegung der Vorschriften des gleichzeitig abgeschlossenen Treuhandvertrages sowie dieses Gesellschaftsvertrages fortgeführt, sofern die Verwaltungsgesellschaft nicht von ihrem Recht gemäß §20 (1) c) Gebrauch macht.
- (4) Die Erben und Vermächtnisnehmer eines Treugebers haben der Verwaltungsgesellschaft oder einem von ihr beauftragten Dritten einen Erbschein oder einen sonst zum Beleg der Rechtsänderung hinreichenden Nachweis, insbesondere gemäß §35 GBO, im Original oder in einer sonstigen von der Verwaltungsgesellschaft oder dem Dritten geforderten Form vorzulegen.
- (5) Geht eine Beteiligung gemäß Ziffer (1) oder (2) auf mehrere Personen über, so sind diese im Falle von Ziffer (1) berechtigt bzw. im Falle von Ziffer (2) verpflichtet, einen gemeinsamen Bevollmächtigten, der auch Zahlungen für alle Berechtigten entgegennimmt und leistet, für die Ausübung ihrer Rechte und Pflichten aus der Beteiligung zu bestellen. Die Ausübung der Rechte und Pflichten aus der Beteiligung eines verstorbenen Anlegers durch einen Testamentsvollstrecker ist zulässig. Bis zum Nachweis der Bestellung des Bevollmächtigten – soweit eine Verpflichtung nach Satz 1 dieser Ziffer (5) besteht – bzw. Testamentsvollstreckers ruhen mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung gemäß §15 alle Rechte aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft. Auszahlungen sind nur an den gemeinsamen Bevollmächtigten bzw. Testamentsvollstrecker vorzunehmen.
- (6) Sofern im Falle von Ziffer (2) durch Zahl und Quote der Erben oder Vermächtnisnehmer für jeden einzelnen von ihnen die Mindesteinlage von 20.000 EUR unterschritten wird oder die Teilbarkeit durch 1.000 ohne Rest nicht eingehalten werden kann, sind diese verpflichtet, sich derart auseinanderzusetzen, dass die Maßgabe des §7 (1) für diejenigen erfüllt ist, die die Beteiligung ganz oder teilweise übernehmen. Diese Auseinandersetzung hat bis spätestens ein Jahr nach dem Tod des Erblassers – vorbehaltlich einer Fristverlängerung durch die Verwaltungsgesellschaft – zu erfolgen und ist ihr schriftlich, mit Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft aber auch in Form des §126 b BGB, anzuzeigen. Die Verwaltungsgesellschaft ist nach freiem Ermessen berechtigt, eine Unterschreitung der 20.000 EUR sowie der Teilbarkeit durch 1.000 ohne Rest im Einzelfall zuzulassen. Dies gilt im Hinblick auf Vermächtnisnehmer bei einer Unterschreitung von 20.000 EUR nur, wenn für die Investmentgesellschaft beabsichtigt ist, die Voraussetzungen der Risikomischung nach §262 Abs. 1 KAGB einzuhalten. Im Übrigen bleibt die Möglichkeit einer Erbauseinandersetzung – auch mit Wechsel der Beteiligungsart – unbenommen, wenn die Verwaltungsgesellschaft zustimmt. Ziffer (1) Satz 3 und Satz 4 bzw. Ziffer (2) Satz 3 und Satz 4 gelten entsprechend.
- (7) Soweit bei einer Mehrzahl von Erben oder Vermächtnisnehmern ein oder mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer gemäß §20 ausgeschlossen sind, wächst deren Anteil den verbleibenden Erben oder Vermächtnisnehmern ggf. anteilig an. Soweit alle Erben oder Vermächtnisnehmer gemäß §20 ausgeschlossen sind, wird die Investmentgesellschaft mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Die Regelungen des §22 gelten entsprechend. Eine Abfindung des oder der ausgeschlossenen Erben oder Vermächtnisnehmer findet nicht statt, soweit ihr Anteil den verbleibenden Erben oder Vermächtnisnehmern angewachsen ist. Im Übrigen bleibt §23 unberührt.
- (8) Die Verwaltungsgesellschaft ist für sämtliche vorgenannten Fälle unwiderruflich bevollmächtigt, alle notwendigen Zustimmungen im Namen aller anderen Gesellschafter zu erklären.
- (9) Die durch die vorgenannten Sachverhalte verursachten Kosten und Aufwendungen bei Notar und Gericht zzgl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer, die für jeden einzelnen Erben oder Vermächtnisnehmer anfallen, tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer des verstorbenen Anlegers als Gesamtschuldner.

§ 19 Kündigung

(1) Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen.

(2) Kündigt die Verwaltungsgesellschaft die Treuhandverträge gemäß § 5 (4) des Treuhandvertrages und legt sie damit ihre Funktion als Treuhandkommanditistin nieder, so hat sie dies den Treugebern mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende anzuzeigen. In diesem Fall werden die Treuhandverträge mit einer – auch nach dem KAGB – geeigneten Gesellschaft (nachfolgend „Ersatztreuhandkommanditistin“ genannt) fortgeführt. § 21 Abs. 3 gilt entsprechend.

(3) Die Gesellschafter können ihr Gesellschafterverhältnis jederzeit aus wichtigem Grund mit Übergabeeschreiben kündigen, wobei eine Kündigung der Verwaltungsgesellschaft nur unter Wahrung der Anforderungen des KAGB und entsprechender Anwendung des § 8 (6) möglich ist. Das Übergabeeschreiben ist an die Verwaltungsgesellschaft bzw. im Falle der Kündigung der Verwaltungsgesellschaft an die Komplementärin zu richten. Der kündigende Gesellschafter scheidet zu dem Zeitpunkt, zu dem dem jeweiligen Empfänger des Übergabeeschreibens das Kündigungseinschreiben zugeht, aus der Investmentgesellschaft aus. Darüber hinaus hat der Anleger keinen Anspruch gegenüber der Investmentgesellschaft oder der Verwaltungsgesellschaft auf Rücknahme oder Umtausch seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft.

(4) Ein Gesellschafter, der sein Gesellschaftsverhältnis nach Auflösung der Investmentgesellschaft gemäß § 24 kündigt, oder dessen Kündigung gemäß § 24 erst nach Auflösung der Investmentgesellschaft wirksam wird, erhält keine Abfindung i. S. d. § 23 (1), sondern nimmt an der Liquidation der Investmentgesellschaft teil.

§ 20 Ausschluss eines Gesellschafters

(1) Die Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, einen Gesellschafter bzw. seine Erben oder Vermächtnisnehmer bzw. einen Erwerber – ggf. auch anteilig, z. B. durch Reduzierung des Kapitalanteils – aus der Investmentgesellschaft auszuschließen, wenn

- a) in die Beteiligung oder in einzelne Ansprüche hieraus die Zwangsvollstreckung, auch nach ausländischem Recht, betrieben und nicht innerhalb von drei Monaten wieder aufgehoben wird oder ein Pfandrecht, auch nach ausländischem Recht, verwertet wird;
- b) der Anleger seine Einlage gemäß § 7 (3) nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig leistet;
- c) ein umwandelnder Treugeber gemäß § 5 (3) des Treuhandvertrages, ein Erwerber oder ein Erbe oder Ver-

mächtnisnehmer der Verwaltungsgesellschaft oder einem von ihr beauftragten Dritten die Handelsregistervollmacht nicht nach Maßgabe der §§ 17 (3), 17 (7) oder 18 (3) dieses Gesellschaftsvertrages bzw. § 5 (3) des Treuhandvertrages (Frist, Form und Umfang) auf seine Kosten zur Verfügung stellt;

- d) die Auseinandersetzung der Erben oder Vermächtnisnehmer gemäß § 18 (6) nicht in der dort genannten Frist bzw. nach Ablauf einer ggf. gewährten Fristverlängerung erfolgt;
- e) der Anleger – unabhängig davon, ob er Erst- oder Zweiterwerber, Erbe oder Vermächtnisnehmer ist – dauerhaft oder zeitweilig die Voraussetzungen gemäß § 5 nicht oder nicht mehr erfüllt, er die Voraussetzungen, aufgrund derer sein Beitritt ausnahmsweise gemäß § 5 (2) oder (3) Satz 2 oder die Übertragung ausnahmsweise gemäß § 17 (2) Satz 2 zugelassen wurde, nicht oder nicht mehr erfüllt oder er den entsprechenden Mitteilungspflichten gemäß §§ 5 (5), 26 (4) und 26 (5) nicht oder nicht in der geforderten Form nachkommt. Bis zur Kenntniserlangung der Investmentgesellschaft darüber wird eine solche Beteiligung als wirksam behandelt. Sofern der Ausschlussgrund im Sinne dieser lit. e in der Person von mittelbar Beteiligten – z. B. über Kapital- oder Personengesellschaften – oder – z. B. im Falle von Stiftungen – von mittelbar Begünstigten verwirklicht ist, bezieht sich der Ausschluss auf den jeweiligen Anleger selbst, z. B. die beteiligte Kapital- oder Personengesellschaft bzw. Stiftung;
- f) der Erbe oder Vermächtnisnehmer seiner Verpflichtung aus § 18 (3) bzw. (4) zur Vorlage eines Erbscheins oder eines sonst zum Beleg der Rechtsänderung hinreichenden Nachweises nicht nachgekommen ist;
- g) die Komplementärin oder die Verwaltungsgesellschaft die ihnen gemäß GwG oder nach sonstigen zwingenden gesetzlichen Vorschriften (u. a. im Zusammenhang mit dem automatischen Austausch von Finanzinformationen in Steuersachen wie z. B. dem Common Reporting Standard der OECD bzw. dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz, besonderen Quellensteuerregimen oder Regelungen zur Vermeidung eines Quellensteuerinhaltes, wie z. B. dem sog. Foreign Account Tax Compliance Act) obliegenden Pflichten nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllen können, weil der betreffende Anleger die nach dem GwG oder nach sonstigen zwingenden gesetzlichen Vorschriften zu erhebenden Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend beibringt; oder

- h) die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des betreffenden Gesellschafters, Erben, Vermächtnisnehmers bzw. Erwerbers oder die Eröffnung eines entsprechenden Verfahrens nach ausländischem Recht mangels Masse abgelehnt wird; oder
- i) die Aufnahme oder die Beteiligung als Gesellschafter gegen ein gesetzliches oder behördliches Verbot verstößt (einschließlich GwG und anwendbarer Embargo- und Sanktionsbestimmungen).
- (2) Ein Gesellschafter bzw. seine Erben oder Vermächtnisnehmer bzw. ein Erwerber scheidet – ggf. auch anteilig, z. B. durch Reduzierung des Kapitalanteils – aus der Investmentgesellschaft aus, ohne dass es eines Ausschlusses durch die Verwaltungsgesellschaft nach Ziffer (1) oder eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung nach Ziffer (4) bedarf, wenn über das Vermögen des betreffenden Gesellschafters, Erben, Vermächtnisnehmers bzw. Erwerbers das Insolvenzverfahren oder ein entsprechendes Verfahren nach ausländischem Recht eröffnet wird oder ein Privatgläubiger eines Betroffenen die Gesellschaft kündigt. Das Ausscheiden ist in diesen Fällen mit dem Entstehen des jeweiligen Ausscheidensgrunds wirksam. Der Gesellschafter ist verpflichtet, die Investmentgesellschaft über den Eintritt des betreffenden Grundes unverzüglich zu unterrichten. Teilt der Gesellschafter bzw. seine Erben oder Vermächtnisnehmer bzw. ein Erwerber der Verwaltungsgesellschaft den Ausscheidensgrund nach Maßgabe des Satzes 1 dieser Ziffer (2) pflichtwidrig nicht gemäß § 26 (5) rechtzeitig mit, wird der Gesellschafter bzw. seine Erben oder Vermächtnisnehmer bzw. ein Erwerber bis zur Kenntnis der Verwaltungsgesellschaft von dem Ausscheidensgrund wirtschaftlich weiterhin als Gesellschafter der Investmentgesellschaft behandelt.
- (3) Der Ausschluss wegen der in Ziffer (1) aufgeführten Gründe erfolgt in schriftlicher Form per Einschreiben an die betreffenden Direktkommanditisten, Treugeber, Erben, Vermächtnisnehmer oder Testamentsvollstrecker, und zwar an die Adressen, die die Betroffenen der Investmentgesellschaft oder der Verwaltungsgesellschaft zuletzt schriftlich mitgeteilt haben. Das Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft erfolgt mit Datum der Aufgabe des Einschreibens bei der Post.
- (4) Ein Gesellschafter kann durch Gesellschafterbeschluss gemäß § 9 (2) g) i. V. m. § 9 (3) c) aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn er in grober Weise trotz schriftlicher Abmahnung seine sonstigen Verpflichtungen aus dem Gesellschaftsverhältnis verletzt und den Gesellschaftern die Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit diesem Gesellschafter unzumutbar geworden ist. Bei der Beschlussfassung über den Ausschluss hat der betroffene Gesellschafter kein Stimmrecht. Er hat jedoch die Möglichkeit, dazu Stellung zu nehmen.
- (5) Der Ausschluss gemäß Ziffer (4) erfolgt durch schriftliche Mitteilung (per Einschreiben) des Gesellschafterbeschlusses durch die Investmentgesellschaft an die der Investmentgesellschaft oder der Verwaltungsgesellschaft vom ausgeschlossenen Gesellschafter zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse. Mit Datum der Aufgabe des Einschreibens bei der Post scheidet der Betroffene aus der Investmentgesellschaft aus. Im Falle des Ausschlusses der Komplementärin teilt die neue Komplementärin der bisherigen Komplementärin den Ausschluss mit.

§ 21 Ausscheiden eines Gründungsgesellschafters oder einer Ersatztreuhandkommanditistin

- (1) Im Falle des Ausscheidens der Komplementärin tritt eine von der Verwaltungsgesellschaft benannte andere Gesellschaft mit beschränkter Haftung aus dem Bereich der Wealthcap Gruppe im weiteren Sinne in die Investmentgesellschaft ein, die anstelle der Komplementärin die Stellung der persönlich haftenden Gesellschafterin zum Zeitpunkt des Ausscheidens der Komplementärin übernimmt. Entsprechendes gilt im Falle des Ausscheidens der geschäftsführenden Kommanditistin, wobei das Benennungsrecht insoweit der Komplementärin zusteht. Die eintretende Gesellschaft übernimmt die Rechte und Pflichten der ausscheidenden Gesellschaft. Die Investmentgesellschaft wird mit der eintretenden Gesellschaft auf Grundlage des jeweils geltenden Gesellschaftsvertrages fortgesetzt.
- (2) Die Komplementärin, die Treuhandkommanditistin bzw. eine Ersatztreuhandkommanditistin scheidet ohne Beschlussfassung der Gesellschafter und ohne Ausschlusserklärung mit Wirkung vom Beginn des Tages aus der Investmentgesellschaft aus, an dem in Bezug auf das Vermögen der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin bzw. der Ersatztreuhandkommanditistin das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird.
- (3) Scheidet die Treuhandkommanditistin oder die Ersatztreuhandkommanditistin aus den in Ziffer (2) genannten Gründen oder aus anderen Gründen aus der Investmentgesellschaft aus, wird die Investmentgesellschaft mit einer anderen nach den Vorschriften des KAGB geeigneten und von der Komplementärin benannten Treuhandkommanditistin fortgesetzt, die zum Zeitpunkt des Ausscheidens der Treuhandkommanditistin bzw. der Ersatztreuhandkommanditistin in die Investmentgesellschaft eintritt und anstelle der ausscheidenden Gesellschafter ab diesem Zeitpunkt deren jeweilige Rechte und Pflichten übernimmt, einschließlich der Eintritte in die einzelnen Treuhandverträge mit sämtlichen Treugebern.
- (4) Die Verwaltungsgesellschaft bzw. – im Falle des gleichzeitigen Ausscheidens der Verwaltungsgesellschaft und der Treu-

handkommanditistin – die Komplementärin ist unwiderruflich bevollmächtigt, die Zustimmung zum Gesellschafterwechsel im Namen aller anderen Gesellschafter und zum Eintritt in die einzelnen Treuhandverträge mit sämtlichen Treugebern zu erklären.

- (5) Scheidet die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin oder die (Ersatz-)Treuhandkommanditistin aus der Investmentgesellschaft aus, werden die dadurch verursachten Kosten von der jeweiligen ausscheidenden Gesellschaft getragen.
- (6) Die Regelungen dieses § 21 finden keine Anwendung, wenn für die Investmentgesellschaft das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird.

§ 22 Folgen des Ausscheidens

- (1) Scheidet ein Anleger aus der Investmentgesellschaft aus, so wird die Investmentgesellschaft mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Die Verwaltungsgesellschaft ist vorbehaltlich abweichender Regelungen in § 21 in diesem Fall nach freiem Ermessen berechtigt,
- a) das Kommanditkapital um die gezeichnete Einlage (Kapitalkonto I) des ausscheidenden Gesellschafters zu reduzieren. In diesem Fall wächst der Anteil des Ausscheidenden am Gesamthandsvermögen den verbleibenden Kommanditisten sowie den verbleibenden Treugebern (über die Verwaltungsgesellschaft) an. Eine Rechtsnachfolge in die Beteiligung des ausscheidenden Anlegers findet nicht statt. Die Kapitalkonten des ausscheidenden Anlegers gemäß § 12 werden nicht fortgeführt. Es besteht insoweit keine Verpflichtung, entstandene Verluste auszugleichen; eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen; oder
- b) die gezeichnete Einlage (Kapitalkonto I) des ausscheidenden Anlegers gegen Einzahlung einer nach Maßgabe des § 23 an den ausscheidenden Anleger von der Investmentgesellschaft zu leistenden Abfindung durch eine andere Gesellschaft übernehmen zu lassen. In diesem Fall führt die andere Gesellschaft die Kapitalkonten des ausscheidenden Gesellschafters gemäß § 12 als dessen Rechtsnachfolger fort.

Im Hinblick auf etwaige nach Maßgabe von § 12 (5) auf das Kapitalkonto V gebuchte/geleistete Zahlungen ist insoweit die Summe der auf dem Kapitalkonto I und dem Kapitalkonto V erbrachten Einlagen maßgeblich.

- (2) Die Ziffer (1) gilt auch für ein anteiliges Ausscheiden eines Gesellschafters, soweit sein Anteil an der Investmentgesellschaft dadurch reduziert wird. Die Verwaltungsgesellschaft ist von allen anderen – auch den ausscheidenden – Gesell-

schaftern unwiderruflich bevollmächtigt, sämtliche in Ziffer (1) genannten Maßnahmen im Namen der Investmentgesellschaft und aller anderen Gesellschafter umfassend vorzunehmen, insbesondere notwendige Zustimmungen der Investmentgesellschaft und der übrigen Gesellschafter zu erklären. Sofern ein Treugeber oder alle Erben oder Vermächtnisnehmer eines Treugebers aus der Investmentgesellschaft ausscheidet/ausscheiden, scheidet die Verwaltungsgesellschaft aus der Investmentgesellschaft mit dem für den betreffenden Treugeber bzw. für die betreffenden Erben oder Vermächtnisnehmer gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils aus. Die durch das Ausscheiden verursachten Kosten und Aufwendungen bei Notar und Gericht zzgl. ggf. anfallender Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe trägt bzw. tragen – vorbehaltlich abweichender Regelungen in § 21 – der ausscheidende Anleger bzw. die ausscheidenden Erben oder Vermächtnisnehmer als Gesamtschuldner. Entsprechendes gilt für sonstige durch das Ausscheiden verursachten Kosten und Ausgaben in nachgewiesener Höhe, wobei diese sonstigen durch das Ausscheiden verursachten und in Rechnung gestellten Kosten und Ausgaben nicht mehr als 80 % des Anteilwertes des jeweiligen Gesellschafters betragen dürfen.

§ 23 Abfindung

- (1) Scheidet ein Gesellschafter – oder ggf. sein Erbe oder Vermächtnisnehmer unter Berücksichtigung der Ziffer (3) oder ein Erwerber – gemäß § 19 (3) oder gemäß § 20 (1) a), b) Var. 2 oder 3, c), d), e), f), g), h), i) oder § 20 (2) oder nach § 20 (4) aus der Investmentgesellschaft aus, erhält er, soweit er seiner Verpflichtung zur Einlageleistung gemäß § 7 (3) bereits vollumfänglich nachgekommen ist – ansonsten anteilig – und sofern die Zahlung nicht gegen ein gesetzliches oder behördliches Verbot (einschließlich GwG und anwendbarer Embargo- und Sanktionsbestimmungen) verstößt, eine Abfindung i. H. d. Nettoinventarwertes seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt des Ausscheidens abzgl. der dem ausscheidenden Anleger noch zustehenden Ausschüttungen und abzgl. der durch das Ausscheiden verursachten Kosten und Ausgaben in nachgewiesener Höhe, wobei diese sonstigen durch das Ausscheiden verursachten und in Rechnung gestellten Kosten und Ausgaben nicht mehr als 80 % des Anteilwertes des jeweiligen Anlegers betragen dürfen. Maßgeblich für die Ermittlung der Abfindung ist grundsätzlich der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft, der entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ermittelt und den Anlegern nach den Regelungen der Anlagebedingungen mitgeteilt wurde. Die Beteiligung eines Abfindungsberechtigten an der Investmentgesellschaft bestimmt sich anteilig im Verhältnis der Kapitalkonten I der Gesellschafter zueinander. Im Hinblick auf etwaige nach Maßgabe von § 12 (5) auf das Kapitalkonto V gebuchte/geleistete Zahlungen ist insoweit die Summe der auf dem Kapitalkonto I und dem Kapitalkonto V erbrachten Einlagen maßgeblich. Erhält ein Gesellschafter bzw. seine Erben oder Vermächtnisnehmer bzw. ein Erwerber rechtsgrundlos (z. B. nach seinem

Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft i. S. d. § 20 (2)) Ausschüttungen von der Investmentgesellschaft, so werden diese auf den Anspruch auf Abfindung angerechnet.

- (2) Scheidet ein Gesellschafter gemäß § 20 (1) b) Var. 1 aus, so erhält er keine Abfindung. Gleiches gilt für eine Ersatztreuhandkommanditistin in dem Fall, dass sie von ihrem Recht nach § 5 (4) des Treuhandvertrages Gebrauch macht. Scheidet die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin wegen Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse aus der Investmentgesellschaft aus, so erhält die Verwaltungsgesellschaft ebenfalls keine Abfindung.
- (3) Erben oder Vermächtnisnehmer, die gemäß § 20 die Beteiligung nicht fortführen dürfen, erhalten die vorgenannte Abfindung unter der Maßgabe des § 18 (7) nur einmal, und zwar gemeinsam. Eine Auszahlung erfolgt erst dann, wenn alle Erben oder Vermächtnisnehmer der Verwaltungsgesellschaft eine gemeinsame Bankverbindung schriftlich, mit Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft aber auch in Form des § 126 b BGB, mitgeteilt haben. Die Investmentgesellschaft, die Verwaltungsgesellschaft bzw. ein beauftragter Dritter ist jedoch berechtigt, die Abfindung beim Amtsgericht am Sitz der Investmentgesellschaft auf Kosten der Erben bzw. Vermächtnisnehmer zu hinterlegen, sofern eine Einigung auf ein gemeinsames Konto nicht zeitnah stattfindet.
- (4) Eine Abfindung gemäß diesem § 23 ist grundsätzlich zwölf Monate nach dem Ausscheiden zur Zahlung fällig. Soweit der Investmentgesellschaft für eine Auszahlung zu diesen Zeitpunkten zu wenig Liquidität für die Fortführung ihrer Geschäfte bzw. der der Objektgesellschaften zur Verfügung steht (dies beinhaltet auch, dass die Ausschüttungen an die verbleibenden Gesellschafter nicht wie geplant und/oder beschlossen erfolgen können), wird bereits jetzt die Stundung der Abfindung bis zu dem Zeitpunkt vereinbart, zu dem der Investmentgesellschaft eine Zahlung unter Berücksichtigung dieser Punkte möglich wird. Die Stundung setzt die Beurteilung des Abschlussprüfers voraus, dass das Liquiditätsmanagementsystem angemessen ist. Sobald dies der Fall ist, werden zur Verfügung stehende Mittel ggf. anteilig auf Gläubiger solcher Ansprüche verteilt. Die Abfindung ist ab Fälligkeit mit dem jeweiligen Basiszinssatz (gemäß § 247 BGB) p. a. zu verzinsen; die Zinsen sind zusammen mit der Abfindung zu bezahlen.
- (5) Die Ermittlung der Abfindung hat so zu erfolgen, dass Auswirkungen über den handelsrechtlichen Jahresabschluss auf die verbleibenden Gesellschafter möglichst vermieden werden.
- (6) Sofern der ausgeschiedene Gesellschafter die maßgebende Höhe der abfindungsmindernd berücksichtigten Ausschüttungen oder der abfindungsmindernd berücksichtigten Kos-

ten und Ausgaben für unzutreffend hält, ist die Abfindung für sämtliche Beteiligten verbindlich durch einen Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu überprüfen und ggf. neu zu ermitteln. Sofern sich die Beteiligten über dessen/deren Person nicht verständigen, ist dieser/diese auf Antrag eines Beteiligten durch die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern zu bestimmen. Eine Überprüfung des Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft zum 31.12. des Vorjahres findet dabei in keinem Fall statt. Die Kosten der Überprüfung der Ermittlung der Abfindung durch den Wirtschaftsprüfer bzw. die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind von der Investmentgesellschaft und dem ausgeschiedenen Anleger, dessen Erben oder Vermächtnisnehmern in Ansehung der den Anlegern mitgeteilten Abfindung in entsprechender Anwendung der Bestimmungen des § 91 ZPO (Zivilprozessordnung) zu tragen.

- (7) Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherstellung ihrer Abfindung verlangen. Die Komplementärin kann als höchstpersönliches gesellschaftliches Sonderrecht bei ihrem Ausscheiden Freistellung von der Forthaftung für Gesellschaftsverbindlichkeiten verlangen.

§ 24 Dauer und Auflösung der Gesellschaft

- (1) Die Investmentgesellschaft ist für die Zeit bis zum 31.12.2034 errichtet. Die Gesellschafter können mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis längstens zum 31.12.2039 beschließen, sofern die Investmentgesellschaft die Vermögensgegenstände nach Einschätzung der Verwaltungsgesellschaft noch nicht wirtschaftlich sinnvoll veräußern konnte.
- (2) Die Investmentgesellschaft wird aufgelöst:
 - a) unter den gesetzlichen Voraussetzungen, soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht abweichend bestimmt;
 - b) wenn die Laufzeit der Investmentgesellschaft gemäß Ziffer (1) endet;
 - c) wenn die Gesellschafter die vorzeitige Auflösung beschließen;
 - d) auch ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss zum 31.12. des Jahres, in dem die Investmentgesellschaft keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält.
- (3) Bei Auflösung der Investmentgesellschaft oder ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB erfolgt die Liquidation entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Liquidatorin ist die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Eigenschaft als geschäftsführende Kommanditistin. Während des Liquidations-

zeitraums erhält sie eine Vergütung entsprechend § 14 (4). Während der auf die Auflösung der Investmentgesellschaft folgenden Liquidationsphase wird als Geschäftsjahr das Kalenderjahr beibehalten.

- (4) Ein nach Berücksichtigung der Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft verbleibender Liquidationserlös wird an die Anleger entsprechend den Regelungen über die Beteiligung am Ergebnis sowie über die Ausschüttungen verteilt.

V. Verschiedenes

§ 25 Befreiung vom Selbstkontrahierungsverbot (§ 181 BGB)

Die Komplementärin und die Verwaltungsgesellschaft sowie deren jeweilige Organe sind jeweils von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Das gilt insbesondere auch für das Handeln im Rahmen der Beitrittserklärung sowie des Treuhandvertrages. Für Dritte, die von den in diesem § 25 genannten Personen beauftragt werden, gilt die vorstehende Regelung entsprechend.

§ 26 Beteiligungsregister, Datenmitteilung, Kommunikation auf elektronischem Weg

- (1) Mit Annahme der Beitrittserklärung wird der Anleger von der Verwaltungsgesellschaft in ein von dieser geführtes Register eingetragen.
- (2) Maßgeblich für Ausschüttungen und sonstige Auszahlungen an Anleger sind die jeweils zum Zeitpunkt der Ausschüttungen oder Auszahlung in diesem Register eingetragenen Daten, soweit der Investmentgesellschaft keine anders lautenden Erklärungen in der Form wie in § 26 (6) Satz 4 dargelegt rechtzeitig gemäß Ziffer (5) zugegangen sind. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, im Einzelfall eine strengere Form dieser Erklärungen zu bestimmen. Zahlungen der Investmentgesellschaft auf Basis der gemäß Ziffer (5) maßgeblichen Anlegerdaten haben schuldbeitfreiende Wirkung.
- (3) Der Anleger erhält einen Auszug aus dem Register hinsichtlich der über ihn geführten Daten. Ein Anspruch auf Mitteilung von Daten anderer Anleger besteht lediglich im gesetzlichen Umfang. Der Komplementärin und der Verwaltungsgesellschaft ist es nicht gestattet, Anlegern über diesen gesetzlichen Umfang hinaus personenbezogene Daten von anderen Gesellschaftern zu übermitteln.
- (4) Der Anleger ist verpflichtet, der Investmentgesellschaft auf Anfrage alle erforderlichen Informationen und Nachweise zur Verfügung zu stellen sowie ggf. notwendige Formulare auszufüllen und Auskünfte zu erteilen, die im Zusammenhang mit dem FATCA-Regime⁴, einer anderweitigen Rege-

lung zu dem automatischen Austausch von Finanzkonteninformationen in Steuersachen (z. B. CRS), zur Vermeidung einer Quellensteuer oder eines quellensteuerähnlichen Einbehalts oder die zur Erfüllung gesetzlich vorgeschriebener Informationspflichten benötigt werden. Entsprechend ist bei Änderungen dieser Informationen und Nachweise dies der Investmentgesellschaft, der Komplementärin, der Verwaltungsgesellschaft oder der Treuhandkommanditistin unverzüglich – soweit eine strengere Form nicht erforderlich ist – schriftlich i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB sowie durch Vorlage geeigneter Dokumente mitzuteilen.

- (5) Der Anleger ist verpflichtet, etwaige Änderungen der über ihn im Register geführten Daten – sowie die Tatsache, dass über sein Vermögen das Insolvenzverfahren oder ein entsprechendes Verfahren nach ausländischem Recht eröffnet worden ist oder die Eröffnung dieses Verfahrens mangels Masse abgelehnt wurde – der Investmentgesellschaft unverzüglich schriftlich, mit Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft aber auch in Form des § 126 b BGB, mitzuteilen. Gleiches gilt in Bezug auf wesentliche Änderungen der Umstände hinsichtlich der erfolgten Identifizierung nach dem GWG. Die Änderungen sind darüber hinaus durch geeignete (ggf. nach Vorgabe der Investmentgesellschaft) und aktuelle (nicht älter als vier Wochen) Unterlagen (z. B. Handelsregisterauszug, Bestätigung des Steuerberaters, bankbestätigte Kopie) unverzüglich nachzuweisen. Sollte ein Anleger dieser Pflicht nicht, nicht fristgemäß oder nicht ordnungsgemäß nachkommen, kann die Investmentgesellschaft etwaige Kosten und Schäden, die der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit dieser Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem entsprechenden Anleger in Rechnung stellen. Die Änderung von Kontodaten für die Ausschüttung der Investmentgesellschaft muss der Investmentgesellschaft mindestens zwei Wochen vor dem jeweiligen Ausschüttungstermin zugegangen sein, um berücksichtigt werden zu können.
- (6) Maßgebend für jeglichen Postversand an den Anleger, der sein Gesellschaftsverhältnis betrifft, und zwar unabhängig davon, ob dieser von der Investmentgesellschaft, der Komplementärin, der Verwaltungsgesellschaft (auch in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin) oder einem Geschäftsbesorgungsbeauftragten durchgeführt wird, ist immer die durch ihn der Investmentgesellschaft oder der Verwaltungsgesellschaft zuletzt in der Form des Satzes 4 dieser Ziffer (6) mitgeteilte Adresse. Das gilt ebenso für Bevollmächtigte, Testamentsvollstrecker, Erwerber, Erben und Vermächtnisnehmer. Dies erfasst insbesondere auch den Versand von Jahresberichten, Aufforderungen zur Stimmabgabe im schriftlichen Umlaufverfahren, Ladungen zur Gesellschafterversammlung, Mitteilungen von Gesellschafterbeschlüssen,

⁴ Bezeichnet die für FATCA (sog. Foreign Accounts Tax Compliance Act), relevanten Vorschriften, insbesondere das deutsche IGA, die FATCA-USA-UmsV sowie die in § 4 (4) in Bezug genommenen Regelungen betreffend US-Personen.

steuerlichen Ergebnissen sowie Kündigungs- oder Ausschlusschreiben. Der Versand von Jahresberichten, die Aufforderung zur Stimmabgabe im schriftlichen Umlaufverfahren, die Ladungen zur Gesellschafterversammlung, die Abstimmung bei Gesellschafterversammlungen durch die Verwaltungsgesellschaft, der Versand des Protokolls nach § 9 (10) sowie weitere in diesem Gesellschaftsvertrag aufgeführte Gegenstände und weitere Korrespondenz durch den Anleger, die Verwaltungsgesellschaft oder Komplementärin können in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB (d. h. insbesondere auf elektronischem Weg, wie nachstehend konkretisiert) erfolgen, soweit nicht im Gesellschaftsvertrag oder im Treuhandvertrag eine andere Form vorgegeben ist. Die Verwaltungsgesellschaft (auch in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin) sowie ggf. die Komplementärin entscheiden nach eigenem Ermessen über die konkrete technische Umsetzung, insbesondere des elektronischen Weges, z. B. durch E-Mail-Information an die zuletzt benannte E-Mail-Adresse über die passwortgeschützte Hinterlegung der jeweiligen Unterlagen im Internet oder durch E-Mail an die zuletzt benannte E-Mail-Adresse. Die Verwaltungsgesellschaft kann die Beitrittserklärung nach § 6 (1) in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB annehmen. Für die Berechnung von Fristen steht der Tag, an dem die E-Mail oder E-Mail-Information über die Hinterlegung von Unterlagen im Internet versandt wird, dem Datum des Schreibens (bzw. der Aufgabe eines Einschreibens bei der Post) beim Versand von schriftlichen Unterlagen gleich. Anleger, die nicht an der Korrespondenz auf elektronischem Weg teilnehmen, können mit von Dritten in Rechnung gestellten Kosten für den Druck und den Versand der jeweiligen Korrespondenz in Papierform belastet werden.

§ 27 Schlichtungsvereinbarung/ Schlichtungsverfahren

- (1) Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des KAGB, wenn an der Streitigkeit Verbraucher beteiligt sind, und bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine vom Bundesamt für Justiz für diese Streitigkeiten anerkannte private Verbraucherschlichtungsstelle oder die bei der Deutschen Bundesbank oder die bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht eingerichtete Verbraucherschlichtungsstelle anrufen. Die Investmentgesellschaft und die Verwaltungsgesellschaft haben sich hinsichtlich Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des KAGB derzeit der Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. unterstellt und nehmen an deren Streitbeilegungsverfahren teil. Aufgrund der Zuständigkeit einer anerkannten privaten Verbraucherschlichtungsstelle für Schlichtungsverfahren im Zusammenhang mit der Investmentgesellschaft ist die Schlichtungsstelle der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als behördliche Verbraucherschlichtungsstelle nicht mehr zuständig für Streitschlichtungen im Zusammenhang mit Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des KAGB (vgl. § 14 Abs. 1 Satz 3 Unterlassungsklagegesetz). Hinsichtlich Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Verbraucherschlichtungsstelle zuständig. Im Übrigen bleiben die Rechte des Anlegers nach § 342 KAGB unberührt.
- (2) Das Schlichtungsverfahren bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des KAGB richtet sich nach den jeweils geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. (Postfach: 61 02 69, 10924 Berlin, www.ombudsstelle.com). Die Investmentgesellschaft und die Verwaltungsgesellschaft sind jederzeit berechtigt, sich einer gleichwertigen Verfahrensordnung einer anderen nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz anerkannten privaten Verbraucherschlichtungsstelle zu unterstellen und gleichzeitig aus dem Geltungsbereich der Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. auszuschneiden. Die Investmentgesellschaft und die Verwaltungsgesellschaft werden die Anleger über einen solchen Wechsel unverzüglich informieren.
- (3) Das Schlichtungsverfahren bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen richtet sich nach den jeweils geltenden Regelungen der Deutschen Bundesbank (Postfach: 10 06 02, 60006 Frankfurt am Main, <https://www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle>). Die Investmentgesellschaft und die Verwaltungsgesellschaft werden die Anleger auch insoweit über einen Wechsel der zuständigen Verbraucherschlichtungsstelle unverzüglich informieren.
- (4) Sieht die Verfahrensordnung der jeweiligen Schlichtungsstelle einen Ausschluss bestimmter Anleger oder Anlegergruppen vom Schlichtungsverfahren vor, kann der betroffene Anleger nicht verlangen, dass sich die Investmentgesellschaft und die Verwaltungsgesellschaft einem anderen Schlichtungsverfahren unterstellen. Geht eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft als Direktkommanditist oder als Treugeber im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Anleger über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Anleger. Ein ausscheidender Gesellschafter soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.
- (5) Anleger, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Rahmen eines Onlinevertrages i. S. d. Verordnung (EU) Nr. 524/2013 begründet haben, können zur außergerichtlichen Streitbeilegung auch die von der Europäischen Kommission eingerichtete Plattform für die außergerichtliche Online-

Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform“) nutzen. Diese Plattform kann unter www.ec.europa.eu/consumers/odr aufgerufen werden. Als E-Mail-Adresse der Verwaltungsgesellschaft kann hierbei anleger@wealthcap.com angegeben werden.

§ 28 Kostenerstattung und Verrechnung

- (1) Sofern einem Anleger, Erben oder Vermächtnisnehmer oder sonstigem Erwerber Kosten und Aufwendungen sowie Verzugszinsen oder -schäden in Rechnung gestellt werden, bleibt dem Anleger, Erben oder Vermächtnisnehmer oder sonstigem Erwerber ausdrücklich der Nachweis gestattet, dass durch sein Verhalten kein Verzugschaden entstanden ist oder der entstandene Schaden wesentlich niedriger als die geltend gemachten Verzugszinsen und -schäden ist. Für den Fall, dass die Verwaltungsgesellschaft mit der Weiterleitung der von den Treugebern gezahlten Beträge an die Investmentgesellschaft in Verzug gerät, gilt die vorstehende Regelung entsprechend.
- (2) Die einem Anleger, Erben oder Vermächtnisnehmer oder sonstigem Erwerber nach Maßgabe vorstehender Ziffer (1) in Rechnung gestellten Kosten und Aufwendungen sowie Verzugszinsen oder -schäden und rückständige Einlagen können mit Ansprüchen des Anlegers, Erben oder Vermächtnisnehmers oder sonstigen Erwerbers, z.B. auf Entnahmen (Ausschüttungen) oder Erhalt einer Abfindung, verrechnet werden.

§ 29 Schlussbestimmungen

- (1) Falls einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sind oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Gesellschaftsvertrages im Übrigen davon nicht berührt. Anstelle der ganz oder teilweise unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine andere Regelung gelten, die dem angestrebten wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt bei etwaigen Lücken dieses Gesellschaftsvertrages.
- (2) Die Verwaltungsgesellschaft ist befugt, alle erforderlichen und zumutbaren Änderungen und Anpassungen dieses Gesellschaftsvertrages ohne Einhaltung der Regelungen der §§ 9 und 10 vorzunehmen, die notwendig sind, den gesetzlichen Anforderungen zu genügen. Dies gilt nicht für Änderungen und Anpassungen, die den Kernbereich der Gesellschafterrechte berühren. In diesem Fall sind die Gesellschafter verpflichtet, darauf hinzuwirken, den Gesellschaftsvertrag dahingehend anzupassen, dass dieser zwingendem Recht, den regulatorischen Vorgaben und/oder Verwaltungsanweisungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht sowie zuständiger Aufsichtsbehörden entspricht. Die Verwaltungsgesellschaft wird, soweit möglich, die Rechtsstellung der Anleger unangetastet lassen.

- (3) Ergänzungen und Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages bedürfen der Schriftform, wobei sowohl das schriftliche Protokoll einer Gesellschafterversammlung i.S.d. § 10 (4) als auch die Stimmabgabe der Gesellschafter im schriftlichen Umlaufverfahren nach § 10 (1) in Schriftform i.S.d. § 126 BGB oder in Textform i.S.d. § 126 b BGB dem Formerfordernis genügen. Die Änderung dieser Klausel des Schriftformerfordernisses bedarf ebenfalls der schriftlichen Form.
- (4) Die Kosten dieses Gesellschaftsvertrages und seiner Durchführung trägt die Investmentgesellschaft.
- (5) Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Gesellschaftsvertrag ist München. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, München. Hat der Anleger im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand, so ist nicht ausschließlicher Gerichtsstand ebenfalls München. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Johannes Seidl
Geschäftsführer

Dr. Christian Simanek
Geschäftsführer

Wealthcap Immobilien 46 Komplementär GmbH

Dr. Rainer Krütten
Geschäftsführer

Frank Clemens
Geschäftsführer

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

XV. Treuhandvertrag

Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

§ 1 Treuhandvertrag

- (1) Dieser Treuhandvertrag kommt mit dem Zugang der Annahmeerklärung der Beitrittserklärung des beitriftwilligen Anlegers (nachfolgend „Treugeber“ genannt) zur Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt) durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Treuhandkommanditistin“ genannt) in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin beim Treugeber zustande. Ein Anspruch auf Annahme des Treuhandvertrages besteht nicht.
- (2) Die Treugeber bilden keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts.
- (3) Soweit in diesem Treuhandvertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft (nachfolgend „Gesellschaftsvertrag“ genannt), der Beitrittserklärung (nachfolgend „Beitrittserklärung“ genannt) und der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft (nachfolgend „Anlagebedingungen“ genannt) entsprechend. Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen liegen dem Treugeber vor und sind Bestandteil dieses Treuhandvertrages.
- (4) Macht der Treugeber von seinem Widerrufsrecht zulässig und wirksam Gebrauch, so wird auch der Treuhandvertrag aufgelöst, ohne dass es hierfür weiterer Erklärungen oder Handlungen bedarf.

§ 2 Aufgaben der Treuhandkommanditistin

- (1) Der Treugeber beauftragt die Treuhandkommanditistin, sich nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages, der Beitrittserklärung, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages an der Investmentgesellschaft zu beteiligen. § 181 BGB gilt nicht. Die Höhe des Anteils der Treuhandkommanditistin am Kommanditkapital der Investmentgesellschaft ergibt sich aus dem in der Beitrittserklärung des Treugebers genannten Zeichnungsbetrag (ohne Ausgabeaufschlag im Sinne von § 5 Abs. 3 der Anlagebedingungen).
- (2) Die Wahrnehmung der vermögensrechtlichen Ansprüche des Treugebers aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, insbesondere der Ansprüche auf Ausschüttungen und auf das Auseinandersetzungsguthaben, sowie die Ausübung

der mit der Beteiligung verbundenen Stimm-, Auskunfts- und Kontrollrechte nach eigenem Ermessen ist nicht Aufgabe der Treuhandkommanditistin. Im Innenverhältnis handelt die Treuhandkommanditistin ausschließlich auf Weisung, im Auftrag und für Rechnung des Treugebers.

- (3) Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, die ihr von dem Treugeber übertragenen Aufgaben auch für die anderen Treugeber, die sie mit der Übernahme von Kommanditanteilen an der Investmentgesellschaft beauftragt haben oder beauftragen werden, zu übernehmen sowie Treuhandaufgaben und ähnliche Aufgaben bei anderen Fondsgesellschaften und für andere Personen wahrzunehmen.
- (4) Die Treuhandkommanditistin ist auf Grundlage von § 8 (3) des Gesellschaftsvertrages mit Bestellungsvertrag zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft bestellt worden. Die Treuhandkommanditistin verwaltet die Investmentgesellschaft auf Grundlage dieser Bestellung unter Beachtung der Regelungen des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen, des Bestellungsvertrages und der gesetzlichen Regelungen, insbesondere des Kapitalanlagegesetzbuches (nachfolgend „KAGB“ genannt). Soweit dieser Treuhandvertrag nichts anderes bestimmt, wird die Treuhandkommanditistin in ihrer Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. als geschäftsführende Kommanditistin bei der Verwaltung der Investmentgesellschaft allein gegenüber der Investmentgesellschaft tätig. Insoweit wird eine Verpflichtung gegenüber dem Treugeber durch diesen Treuhandvertrag nicht begründet. Die Treuhandkommanditistin ist durch keine Regelung des Treuhandvertrages gehindert, die Stellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bei weiteren geschlossenen Investmentkommanditgesellschaften zu übernehmen bzw. auszuüben. Jede Regelung dieses Treuhandvertrages, die die Treuhandkommanditistin an der gesetzmäßigen Erfüllung ihrer Verpflichtungen als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i.S.d. KAGB gegenüber der Investmentgesellschaft oder einer anderen geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft hindert, ist – ohne dass es einer entsprechenden Entscheidung einer Aufsichtsbehörde oder eines Gerichts bedarf – unwirksam.
- (5) Die Treuhandkommanditistin erfüllt ihre in diesem Treuhandvertrag übernommenen Verpflichtungen unter Beachtung der Anforderungen des KAGB für die externe Verwaltung der Investmentgesellschaft. Die Treuhandkommanditistin ist zur Erbringung von Tätigkeiten nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz weder berechtigt noch verpflichtet. Auch steht sie nicht für den vom Treugeber beabsichtigten steuerlichen oder wirtschaftlichen Erfolg der Beteiligung ein.

- (6) Die Pflichten der Treuhandkommanditistin in ihrer Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Erstellung und Überprüfung der Angaben des Verkaufsprospektes sowie der wesentlichen Anlegerinformationen i.S.d. KAGB sowie zur Geschäftsführung der Investmentgesellschaft sind nicht Gegenstand dieses Vertrages. Dies gilt auch für andere Pflichten, die von der Treuhandkommanditistin gegenüber der Investmentgesellschaft auf Basis von Dienstleistungsverträgen erbracht werden.

§ 3 Treuhandvermögen

- (1) Die Treuhandkommanditistin hält und verwaltet das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen. Sämtliche Vermögensgegenstände, die sie bei der Ausführung des Treuhandvertrages erlangt hat und die ihr nicht selbst zustehen, wird sie entsprechend diesem Treuhandvertrag an den Treugeber herausgeben. Insbesondere wird sie alle Ausschüttungen und Zuflüsse aus der Investmentgesellschaft umgehend an den Treugeber entsprechend seinem treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil weiterleiten, soweit der Treugeber solche Zahlungen nicht direkt von der Investmentgesellschaft erhält.
- (2) Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, die ihr nach der Höhe der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung jeweils anteilig zustehenden vermögensrechtlichen Ansprüche, insbesondere Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung auf festgestellte Gewinne, beschlossene Ausschüttungen und Auseinandersetzungsguthaben im Falle ihres Ausscheidens oder der Beendigung der Investmentgesellschaft, an den jeweiligen Treugeber abzutreten. Die Treuhandkommanditistin ist außerdem berechtigt, alle Ansprüche der Investmentgesellschaft ihr gegenüber durch Abtretung ihrer Ersatzansprüche gegenüber dem jeweiligen Treugeber zu erfüllen. Dies gilt nicht, soweit durch eine solche Abtretung die §§ 152 Abs. 6 und 161 Abs. 4 KAGB umgangen werden würden. Sowohl die Treugeber als auch die Investmentgesellschaft nehmen aufschiebend bedingt durch die Ausübung des Abtretungsrechts durch die Treuhandkommanditistin die Abtretungen hiermit an, falls die Treuhandkommanditistin von diesen Abtretungsrechten Gebrauch macht. Die Abtretungserklärung der Treuhandkommanditistin gilt gleichzeitig als Abtretungsanzeige i.S.d. § 409 Abs. 1 BGB.

§ 4 Freistellung

Soweit nach den handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des KAGB für die im Auftrag des Treugebers im Handelsregister eingetragene Treuhandkommanditistin eine persönliche Haftung für die Verbindlichkeiten der

Investmentgesellschaft entsteht, hat der Treugeber die Treuhandkommanditistin von dieser Haftung entsprechend seinem Anteil an der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung freizustellen. Dies gilt nicht, soweit durch eine solche Freistellung den §§ 152 Abs. 6 und 161 Abs. 4 KAGB widersprochen würde. Sofern und sobald der Treugeber seine Treugeberbeteiligung gemäß § 17 (6) ggf. i.V.m. § 17 (1) bzw. § 18 (2) des Gesellschaftsvertrages und § 5 (3) dieses Treuhandvertrages in eine Beteiligung als Direktkommanditist umgewandelt hat und er im Handelsregister als Direktkommanditist eingetragen ist, entfällt die vorgenannte Freistellungsverpflichtung, es sei denn, der Freistellungsanspruch der Treuhandkommanditistin ist bereits vor der Eintragung des umwandelnden Treugebers im Handelsregister entstanden. Der Treugeber haftet nicht für entsprechende Verpflichtungen der anderen Treugeber gegenüber der Treuhandkommanditistin.

§ 5 Laufzeit und Beendigung des Treuhandvertrages

- (1) Der Treuhandvertrag endet ohne weiteres Zutun zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vollbeendigung der Investmentgesellschaft im Handelsregister eingetragen wird.
- (2) Der Treuhandvertrag endet durch wirksamen Widerruf (vgl. § 1 (4) dieses Treuhandvertrages) und nach den folgenden Bestimmungen mit Ausnahme des Abs. 4 dieses § 5 oder wenn der Treugeber nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages aus der Investmentgesellschaft ausscheidet.
- (3) Jeder Treugeber kann seine Beteiligung mit Zustimmung der Komplementärin der Investmentgesellschaft im Einvernehmen mit der Treuhandkommanditistin – in ihrer Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. als geschäftsführende Kommanditistin – durch Aufhebung des Treuhandvertrages in eine Direktbeteiligung umwandeln, sofern er das schriftlich mit einer Frist von acht Wochen vor der geplanten Umwandlung bei der Treuhandkommanditistin geltend macht und eine Handelsregistervollmacht einreicht, die den Anforderungen des § 17 (7) des Gesellschaftsvertrages entspricht. Die im Handelsregister für einen Direktkommanditisten einzutragende Haftsumme lautet auf Euro und beträgt 1% seiner Einlage. Der Treugeber wird mit seiner persönlichen Eintragung in das Handelsregister unmittelbar beteiligter Kommanditist (Direktkommanditist). Das Treuhandverhältnis besteht bis zu diesem Zeitpunkt fort. Sollte die Handelsregistervollmacht nicht entsprechend den vorgenannten Bestimmungen eingereicht werden, besteht Einvernehmen zwischen dem Treugeber und der Treuhandkommanditistin, dass ihr Treuhandverhältnis unverändert zu den bisherigen Bedingungen fortgesetzt wird. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Treuhandkommanditistin in ihrer Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. als

geschäftsführende Kommanditistin nicht von ihrem Recht Gebrauch macht, den Treugeber gemäß § 20 (1) 1 c) des Gesellschaftsvertrages aus der Investmentgesellschaft auszuschließen.

(4) Die Treuhandkommanditistin kann – ohne dass es sich um eine Umwandlung im Sinne von § 5 (3) dieses Treuhandvertrages handelt – mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende den Treuhandvertrag in schriftlicher Form kündigen und als Treuhandkommanditistin ausscheiden, wenn sie zum gleichen Zeitpunkt ebenfalls aus den Treuhandverträgen mit allen anderen Treugebern ausscheidet und eine andere nach den Vorschriften des KAGB geeignete Verwaltungsgesellschaft als Treuhandkommanditistin durch die Komplementärin bestimmt wird, die anstelle der Treuhandkommanditistin in die einzelnen Treuhandverträge mit sämtlichen Treugebern eintritt und diese fortführt. Sollte gleichzeitig auch das Gesellschaftsverhältnis der Verwaltungsgesellschaft oder ihre Bestellung i.S.d. § 8 (3) des Gesellschaftsvertrages enden, so obliegt die Bestimmung einer neuen Treuhandkommanditistin nicht der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft, sondern der jeweiligen Komplementärin der Investmentgesellschaft.

(5) Das Recht zur Kündigung des Treuhandvertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

soweit möglich, die Rechtsstellung des Treugebers unangestastet lassen. Eine Anpassung nach diesem Abs. 2 ist nur zulässig, wenn die einzelnen Treuhandverträge mit sämtlichen Treugebern entsprechend geändert werden.

(3) Ergänzungen und Änderungen dieses Treuhandvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Die Änderung dieser Klausel des Schriftformerfordernisses bedarf ebenfalls der schriftlichen Form.

(4) Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt die Treuhandkommanditistin.

(5) Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist München. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, München. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Dr. Rainer Krütten
Geschäftsführer

Frank Clemens
Geschäftsführer

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
für die in der Beitrittserklärung genannte Person

§ 6 Vergütung

Die Vergütung der Treuhandkommanditistin wird im Gesellschaftsvertrag in Verbindung mit den Anlagebedingungen bzw. im Bestellungsvertrag näher geregelt und von der Investmentgesellschaft getragen.

Dr. Rainer Krütten
Geschäftsführer

Frank Clemens
Geschäftsführer

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
als Treuhandkommanditistin

§ 7 Schlussbestimmungen

(1) Falls einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sind oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Treuhandvertrages im Übrigen davon nicht berührt. Anstelle der ganz oder teilweise unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine andere Regelung gelten, die dem angestrebten wirtschaftlichen oder rechtlichen Zweck möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt bei etwaigen Lücken dieses Treuhandvertrages.

Dr. Rainer Krütten
Geschäftsführer

Frank Clemens
Geschäftsführer

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
für die Wealthcap Immobilien Deutschland 46
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

(2) Die Treuhandkommanditistin ist befugt, alle erforderlichen und zumutbaren Änderungen und Anpassungen dieses Treuhandvertrages einseitig vorzunehmen, die notwendig sind, den Anforderungen des KAGB unter Berücksichtigung der Verwaltungsauffassung zu genügen. Dies gilt nicht für Änderungen und Anpassungen, die den Kernbereich der Treugeberrechte berühren. Die Treuhandkommanditistin wird,

XVI. Anhang

1. Verwaltungsgesellschaft

Name und Geschäftsanschrift

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
 Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald
 Zweigniederlassung München
 Am Tucherpark 16, 80538 München

Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gründungsdatum

17.06.2013

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

125.000 EUR

Geschäftsführung

Frank Clemens, Dr. Rainer Krütten, Sven Markus Schmitt

Die Mitglieder der Geschäftsführung sind zudem Geschäftsführer der Wealth Management Capital Holding GmbH. Dr. Rainer Krütten ist darüber hinaus insbesondere auch Geschäftsführer der Wealthcap Initiatoren GmbH, der Wealthcap Investorenbetreuung GmbH, der Wealthcap Investment Services GmbH, der Wealthcap Real Estate Management GmbH, der Wealthcap PEIA Management GmbH, der Wealthcap PEIA Komplementär GmbH und der Wealthcap Leasing GmbH. Dr. Rainer Krütten ist zudem Geschäftsführer von weiteren Objektgesellschaften der Wealthcap Gruppe und/oder Komplementärgesellschaften von Fondsgesellschaften der Wealthcap Gruppe.

Aufsichtsrat

Boris Scukanec Hopinski, Marion Höllinger, Dr. Christoph Auerbach, Dr. Michaela Damson, Peter Weidenhöfer und Herbert Woisetschläger.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Verwaltungsgesellschaft Boris Scukanec Hopinski, Marion Höllinger, Dr. Christoph Auerbach, Dr. Michaela Damson, Peter Weidenhöfer und Herbert Woisetschläger sind gleichzeitig Mitglieder des Verwaltungsrats der Wealth Management Capital Holding GmbH.

Herr Boris Scukanec Hopinski ist Vorstandsmitglied der UniCredit Bank AG, München.

Frau Marion Höllinger ist Vorstandsmitglied der UniCredit Bank AG, München.

Herr Dr. Christoph Auerbach ist Angestellter der UniCredit Bank AG, München.

Frau Dr. Michaela Damson ist Partnerin der Personalberatungsfirma Stanton Chase, Stuttgart, sowie Inhaberin der als Einzelunternehmen geführten Beratungsagentur „Geht doch!“, Neckartailfingen.

Herr Peter Weidenhöfer ist Vorstandsvorsitzender der HVB Immobilien AG, München, sowie Angestellter der UniCredit Bank AG, München. In diesem Zusammenhang ist Herr Peter Weidenhöfer auch als Leitungsorgan diverser Gesellschaften des UniCredit Konzerns, welche Immobilien halten, verwalten und ggf. entwickeln, tätig. Zudem ist Herr Peter Weidenhöfer Geschäftsführer einer Fondsgesellschaft, der H.F.S. Leasingfonds Deutschland 7 GmbH & Co. KG.

Herr Herbert Woisetschläger ist Angestellter der UniCredit Bank AG, München, und Geschäftsführer der UniCredit Beteiligungs GmbH.

Weitere verwaltete Investmentvermögen

- Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Deutschland 47 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Sachwerte Portfolio 2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

- Wealthcap Portfolio 5 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Portfolio 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Private Equity 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Private Equity 18 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Private Equity 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Private Equity 20 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 21 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 22 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 23 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 24 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Nordamerika 16 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Erneuerbare Energien 2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Sowie zehn Spezial-AIF

Die Verwaltungsgesellschaft wird diverse weitere Investmentvermögen unter Verwaltung nehmen. Eine Auflistung der weiteren von der Verwaltungsgesellschaft verwalteten Investmentvermögen ist auch unter www.wealthcap.com einsehbar.

2. Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH
 Brienner Straße 59
 80333 München

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

Name des Produkts:

Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Unternehmenskennung (LEI-Code): n. a.

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel können taxonomiekonform sein oder nicht.

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

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

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

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

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

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

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

mit einem sozialen Ziel

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

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



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

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

Das Finanzprodukt soll einen positiven Beitrag zur Förderung der Energieeffizienz im Immobiliensektor leisten und so indirekt zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Immobiliensektor beitragen. Somit wird gleichzeitig ein Beitrag zur Erreichung des UN-Nachhaltigkeitsziels „Maßnahmen zum Klimaschutz“ geleistet.

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

Das Finanzprodukt nutzt mindestens einen der folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren, um die Erreichung der durch dieses Finanzprodukt beworbenen ökologischen Merkmale zu messen:

- Energieverbrauch der jeweiligen Immobilie
- Einsparung des Energieverbrauchs der jeweiligen Immobilie
- Zertifizierung der jeweiligen Immobilie durch einen externen Anbieter

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

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



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

Ja, die Nachhaltigkeitsstrategie der Verwaltungsgesellschaft definiert und priorisiert wesentliche Nachhaltigkeitsfaktoren, Indikatoren und nachteilige Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit. Die Indikatoren, die zur Bewertung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit verwendet werden, orientieren sich an dem Anhang der Offenlegungsverordnung und den etablierten Industriestandards wie UN Global Compact, UN PRI und ECORE. Die Verwaltungsgesellschaft verfolgt einen aktiven Asset-Management-Ansatz, um die negativen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit zu verringern, indem beispielsweise die Energieeffizienz verbessert und die CO₂-Emissionen des verwalteten Portfolios gesenkt werden. Im Folgenden sind beispielhaft einige Nachhaltigkeitsfaktoren, die berücksichtigt werden, dargestellt.

– Emission von Treibhausgasen

Zur Bewertung dieser Kategorie in der Kapitalanlage misst die Verwaltungsgesellschaft bei den Investitionsobjekten das Volumen der Scope-1-Emissionen, d.h. alle direkten, selbst durch Verbrennung in eigenen Anlagen erzeugten Emissionen, sowie der Scope-2-Emissionen und damit alle Emissionen, die mit eingekaufter Energie (z. B. Elektrizität, Fernwärme) verbunden sind. Es wird insbesondere auf die Energiequelle der eingekauften Energie (Scope 2) sowie energieeffiziente, gebäudetechnische Anlagen (Scope 1) geachtet.

– Energieleistung, energetisch effiziente Bauweise

Im Rahmen der Transaktionsphase werden potenzielle Investitionsobjekte hinsichtlich des Energiebedarfs/-verbrauchs sowie der energetisch effizienten Bauweise überprüft. Investitionsobjekte mit Erzeugung erneuerbarer Energie werden bevorzugt.

– Flächenversiegelung

Das Finanzprodukt wird vorrangig in bereits erschlossene Lagen investieren, um eine zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden. Zur Förderung von Biodiversität werden beispielsweise begrünte Dächer oder unbefestigte, begrünte Außenanlagen bevorzugt.

– Biodiversität

Es wird darauf geachtet, dass das Investitionsobjekt keinen negativen Einfluss auf die Lebensräume verschiedener Pflanzen und Tiere bewirkt. Investitionsobjekte, die sich in einem Naturschutzgebiet befinden, werden grundsätzlich ausgeschlossen. Zudem werden ein niedriger Versiegelungsgrad sowie ein hoher Anteil der Begrünung des Investitionsgrundstückes bevorzugt.

– Wasserverbrauch und Grau-/Regenwassernutzung

Die Verwaltungsgesellschaft beabsichtigt künftig sowohl den Wasserverbrauch des jeweiligen Gebäudes als auch eine potenzielle Grau- oder Regenwassernutzung zu analysieren. Es wird bevorzugt in Immobilien investiert, die Einsparmöglichkeiten des Wasserverbrauchs umgesetzt haben bzw. in denen eine Grau- oder Regenwassernutzung installiert worden ist.

– Abfallmanagement

Die Verwaltungsgesellschaft hat für das gesamte Portfolio ein Abfallmanagement und Recyclingkonzept eingeführt, das regelmäßig die aktuelle Situation überprüft und ggf. optimiert. Sowohl das Abfallaufkommen als auch das Vorhandensein eines Recyclingkonzepts sind geprüft und implementiert.

– Sozial- und Arbeitnehmerfragen, Menschenrechte, Korruptionsbekämpfung und Bekämpfung von Bestechung

Mögliche negative Einflüsse durch fehlende Beachtung von sozialen Standards, Arbeitnehmerrechten, Menschenrechten und der Bekämpfung von Korruption und Bestechung werden geprüft (Reputationsrisiken).

Auftretende nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berichtet die Verwaltungsgesellschaft jährlich im sog. „Principal Adverse Impact Statement“.

Nein



Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

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

Das Finanzprodukt ist ein Immobilienfonds mit der Strategie „sonstige Immobilienstrategien“ im Sinne von Anhang IV der Delegierten Verordnung (EU) 231/2013 vom 19.12.2012.

Die Investitionsstrategie des Finanzprodukts besteht insbesondere darin, direkt oder indirekt über Objektgesellschaften in Immobilien in Deutschland zu investieren, wobei der überwiegende Teil des Portfolios die in der Folge genannten ökologischen Merkmale erfüllt. Nachhaltigkeitsrisiken werden bei der Akquisition berücksichtigt.

So wird auch unter Hinzuziehung externer Spezialisten ermittelt, ob die jeweilige Immobilie mindestens eines der nachfolgend genannten Kriterien bereits erfüllt bzw. mit welchen Maßnahmen die Erfüllung des Ziels in dem ggf. vorgegebenen Zeitraum erreicht werden kann.

Im Rahmen des laufenden Portfoliomanagements der Immobilie werden die festgelegten Nachhaltigkeitsaspekte fortlaufend überprüft und ggf. während des Lebenszyklus der Immobilie an sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst, bei Bedarf werden weitere Nachhaltigkeitsaspekte ergänzt. In diesen Prozess ist auch das Risikomanagement der Verwaltungsgesellschaft eingebunden, um Nachhaltigkeitsrisiken zu identifizieren und ggf. zu mitigieren.

Im Zusammenhang mit den regelmäßigen Überprüfungen der Objektstrategie und bei Bedarf ad hoc werden Maßnahmen zur Verbesserung der Immobilie auch hinsichtlich Nachhaltigkeitsaspekten und -risiken geprüft und, wenn nach einer Gesamtbetrachtung insbesondere unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll, durchgeführt, wobei zu diesem Zweck auch auf die Expertise spezialisierter externer Dienstleister zurückgegriffen wird. Hierzu gehören insbesondere die kontinuierliche Datenerhebung in Bezug auf Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß der jeweiligen Immobilie und darauf aufbauend Überlegungen zur Optimierung der Energieeffizienz bzw. CO₂-Bilanz. Um Energieverbrauchstrends zu erfassen und den Gebäudebetrieb besser zu verstehen, ist die Verwaltungsgesellschaft bestrebt, Konzepte wie eine automatische Verbrauchsdatenerfassung durch sog. Smart Metering und Fernablese sowie den Einsatz spezifischer Softwarelösungen zu etablieren. Bei Umbauten wird regelmäßig eine Prüfung auf Integrierbarkeit von energetischen Sanierungsmaßnahmen angestrebt, um die Energieeffizienz der Bestandsimmobilien weiter zu verbessern. Eine Umsetzung der Maßnahmen erfolgt insbesondere nach Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit. Es ist das Bestreben der Verwaltungsgesellschaft, sämtliche Maßnahmen in Abstimmung mit den jeweils betroffenen Mietern durchzuführen. Insbesondere im Rahmen von Abschlüssen oder Verlängerungen von Mietverträgen versucht die Verwaltungsgesellschaft, sog. „Green Leases“ zu etablieren, die beispielsweise die Verpflichtung zum Bezug von Ökostrom für den jeweiligen Mieter beinhalten.

In Abhängigkeit von der jeweiligen Immobilie sind die Herstellung der Barrierefreiheit in der Immobilie und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Innen- und Außenbereich der Immobilie grundsätzlich ein Ziel der Verwaltungsgesellschaft.

- Nach dem Ende der Investitionsphase i. S. d. § 2 Abs. 2 der Anlagebedingungen sind mindestens 60 % des Wertes der Gesellschaft in Vermögensgegenstände nach § 1 Abs. 1 der Anlagebedingungen investiert, die zusätzlich mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen:
 - a) Energieverbrauch
 - (i) bei Wohnimmobilien im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 33 Gebäudeenergiegesetz liegt im Energieausweis eine Bewertung von mindestens B (bei einer Skala von H bis A+) vor bzw.
 - (ii) bei nicht unter (i) fallenden Immobilien liegt der Endenergieverbrauch beim Immobilienankauf bei maximal 120 kWh/qm pro Jahr; sofern dies nicht der Fall ist, wird der Endenergieverbrauch durch geeignete Maßnahmen innerhalb von drei Jahren nach Ankauf auf maximal 120 kWh/qm pro Jahr gesenkt.
 - b) Innerhalb von drei Jahren nach Erwerb der jeweiligen Immobilie wird eine Einsparung des Primärenergieverbrauchs von mindestens 30 % erzielt.
 - c) Es liegt innerhalb eines Jahres nach Ankauf der jeweiligen Immobilie eine der folgenden Zertifizierungen vor: DGNB (Gold oder Platin), LEED (Gold oder Platin), BREEAM (5–6 Sterne).Die Ermittlung der Energieverbrauchswerte erfolgt jeweils je nach Datenverfügbarkeit entsprechend nachfolgender Rangfolge:
 - (i) tatsächliche Mess-/Verbrauchswerte gemäß letzter Abrechnung oder digitaler Verbrauchserfassung/Smart Meter,
 - (ii) Energieverbrauchs-/bedarfsausweis oder
 - (iii) geeignete Benchmark-Werte.Investitionen in Vermögensgegenstände mit primärer Nutzung in den Branchen Rüstung, nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel sind ausgeschlossen.

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

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

Das Finanzprodukt investiert entsprechend seiner Investitionsstrategie direkt oder indirekt in Immobilien, sodass eine Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung nicht erfolgt.

Allerdings wird beim Abschluss von Verträgen mit externen Dienstleistern (z. B. Property- oder Facilitymanagement) darauf geachtet, dass diese Mindeststandards hinsichtlich ausgewählter Governance und sozialer Nachhaltigkeitsaspekte erfüllen (z. B. Mindestlohn, Antikorruptionsprogramm).

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

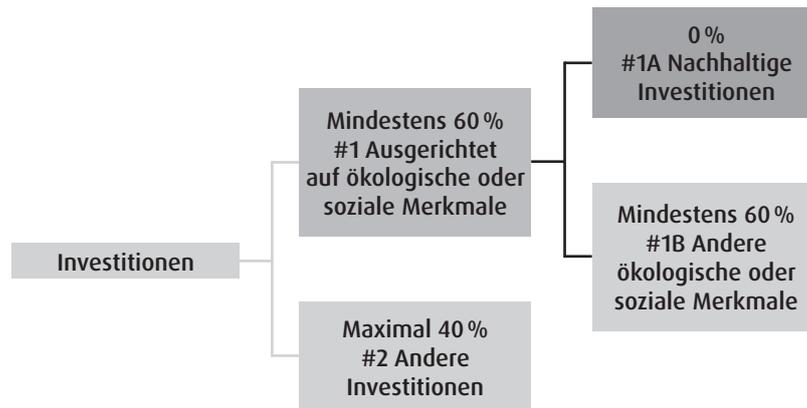


Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

Mindestens 60 % des Wertes dieses Finanzprodukts sollen einen positiven Beitrag zur Förderung der Energieeffizienz im Immobiliensektor leisten und somit indirekt zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Immobiliensektor beitragen (ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale). Für nähere Angaben, siehe oben: „**Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?**“

Bis zu 40 % des Wertes dieses Finanzprodukts dürfen die oben genannten Nachhaltigkeitskriterien nicht erfüllen (andere Investitionen). Für nähere Angaben, siehe unten: „**Welche Investitionen fallen unter ‚#2 Andere Investitionen‘, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?**“

Der Mindestanteil der nachhaltigen Investitionen dieses Finanzprodukts beträgt 0 %.



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

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

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst die Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investition eingestuft werden.

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

Zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin ist der Einsatz von Derivaten durch das Finanzprodukt nicht geplant.

Das Finanzprodukt darf Derivate jedoch zu Absicherungszwecken einsetzen.



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

Die Kategorie „#2 Andere Investitionen“ umfasst maximal 40 % des Wertes des Finanzprodukts. Sie beinhaltet Liquiditätsanlagen sowie Immobilien, die die oben genannten Nachhaltigkeitskriterien nicht erfüllen.

Investitionen in Vermögensgegenstände mit primärer Nutzung in den Branchen Rüstung, nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel sind ausgeschlossen.

Beim Abschluss von Verträgen mit externen Dienstleistern (z. B. Property- oder Facilitymanagement) wird darauf geachtet, dass diese Mindeststandards hinsichtlich ausgewählter Governance und sozialer Nachhaltigkeitsaspekte erfüllen (z. B. Mindestlohn, Antikorruptionsprogramm).



Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

www.wealthcap.com

Wealthcap Immobilien Deutschland 46
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Kontakt

Zweigniederlassung München
Am Tucherpark 16
80538 München

Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205-500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 55-500

E-Mail info@wealthcap.com
Internet www.wealthcap.com