

VERKAUFSPROSPEKT

45

IMMOBILIEN-FONDS NR.

BETEILIGUNGSFONDS 45 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

GESCHLOSSENER INLÄNDISCHER PUBLIKUMS-AIF

VERKAUFSPROSPEKT

EINSCHLIESSLICH ANLAGEBEDINGUNGEN, GESELLSCHAFTSVERTRAG
UND TREUHANDVERTRAG

Verkaufsprospekt der Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
mit Gesellschaftsvertrag, Anlagebedingungen und Treuhandvertrag.

Die Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wird durch die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, extern verwaltet.

Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH trägt die Verantwortung für den Inhalt des Verkaufsprospekts. Sie erklärt, dass ihres Wissens die Angaben im Verkaufsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Datum des Verkaufsprospekts: 18.06.2025

ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dr. Maximilian Lauerbach

Florian Lauerbach

Geschäftsführer

Geschäftsführer

INHALT

1.	ÜBERBLICK ÜBER DAS BETEILIGUNGSANGEBOT	4
1.1	Das Beteiligungsangebot in Kürze	4
1.2	Profil des typischen Anlegers	5
1.3	Tabellarische Übersicht über das Beteiligungsangebot	6
2.	WESENTLICHE BETEILIGTE GESELLSCHAFTEN UND IHRE FUNKTIONEN	7
2.1	Die Fonds KG	7
2.2	Die Kapitalverwaltungsgesellschaft	8
2.3	Die Treuhandkommanditistin	11
2.4	Die Verwahrstelle	11
2.5	Auslagerungen und sonstige Dienstleister	12
3.	ANLAGEZIELE, ANLAGEPOLITIK UND ANLAGESTRATEGIE	15
3.1.	Massgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen, Zulässige Anlagegegenstände	15
3.2.	Anlageziele, -politik und -strategie, Finanzielle Ziele des Publikums-AIF	16
3.3.	Änderung der Anlagestrategie oder -Politik	17
4.	WEITERE ANGABEN ZUR VERWALTUNG DES FONDS, UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN	18
4.1.	Techniken und Instrumente, von denen bei der Verwaltung des Fonds Gebrauch gemacht werden kann; Einsatz von Derivaten	18
4.2.	Kreditaufnahme	18
4.3.	Leverage	18
4.4.	Sicherheiten	18
4.5.	Regeln für die Vermögensbewertung, Nettoinventarwert	19
4.6.	Liquiditätsmanagement	20
4.7.	Interessenkonflikte	21
5.	RISIKEN	23
5.1.	Risikoprofil des Fonds	23
5.2.	Allgemeine Risiken	23
5.3.	Immobilienbezogene Risiken	31
5.4.	Steuerliche Risiken	33
5.5.	Maximales Risiko	36
6.	ERWERB UND AUSGESTALTUNG DER ANTEILE AN DER FONDS KG	37
6.1.	Beginn und Ende der Zeichnungsfrist	37
6.2.	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme sowie gegebenenfalls den Umtausch von Anteilen	37
6.3.	Art und Hauptmerkmale der Anteile	38
7.	WICHTIGE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FÜR DIE TÄTIGUNG DER ANLAGE EINGEGANGENEN VERTRAGSBEZIEHUNG	41
7.1.	Der Treuhandvertrag	41
7.2.	Der Gesellschaftsvertrag der Fonds KG	42
7.3.	Die Anlagebedingungen der Fonds KG	47
7.4.	Erfassung persönlicher Daten	48
7.5.	Zuständige Gerichte	48
7.6.	Anwendbares Recht	48
7.7.	Vollstreckung von Urteilen	48

8.	KOSTEN	49
8.1.	Ausgabeaufschlag und Rückgabeabschlag	49
8.2.	Ausgabepreis und Initialkosten	49
8.3.	Sonstige Kosten, die von der Fonds KG zu zahlen sind	49
8.4.	Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten	51
8.5.	Rückvergütungen	52
8.6.	Angaben zur Gesamtkostenquote	52
8.7.	Angaben zum Nettoinventarwert (NAV) der Fonds KG	52
8.8.	Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen	52
9.	ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE	53
9.1.	Ermittlung der Erträge	53
9.2.	Verwendung der Erträge	53
9.3.	Häufigkeit der Ausschüttung von Erträgen	53
9.4.	Bisherige Wertentwicklung des Fonds	53
10.	BEDEUTSAME STEUERVORSCHRIFTEN	54
10.1.	Vorbemerkung	54
10.2.	Erläuterungen für die gesamte Beteiligungsdauer	54
10.3.	Erläuterungen für die Investitionsphase	63
10.4.	Erläuterung für die Beendigung der Beteiligung	65
10.5.	Schlussbemerkung	68
11.	INFORMATIONEN FÜR AM ERWERB VON ANTEILEN INTERESSIERTE, ERHÄLTICHKEIT DER JAHRES- BERICHTE, INFORMATIONEN GEMÄSS § 300 KAGB, GESCHÄFTSJAHR, JAHRESABSCHLUSSPRÜFER.....	70
11.1.	Informationen für am Erwerb von Anteilen Interessierte / Erhältlichkeit der Jahresberichte	70
11.2.	Offenlegung von Informationen nach § 300 KAGB	70
11.3.	Ende des Geschäftsjahres	70
11.4.	Jahresabschlussprüfer	70
12.	REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DER FONDS KG	71
12.1.	Auflösung mit Ende der Festlaufzeit	71
12.2.	Auflösung durch Gesellschafterbeschluss	71
12.3.	Übertragung des Verfügungsrechts über den Fonds	71
13.	HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ	72
14.	VERBRAUCHERINFORMATIONEN UND WIDERRUFSRECHT BEI AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN UND FERNABSATZVERTRÄGEN ÜBER FINANZDIENSTLEISTUNGEN	73
15.	ANLAGEN	80
15.1.	Anlagebedingungen der Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	80
15.2.	Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	85
15.3.	Treuhandvertrag	95
16.	GLOSSAR	102

1. ÜBERBLICK ÜBER DAS BETEILIGUNGSANGEBOT

1.1 DAS BETEILIGUNGSANGEBOT IN KÜRZE

Art der Beteiligung (geschlossener Fonds), Laufzeit und Dauer der Kapitalbindung

Die Anleger erwerben mit Zahlung des Ausgabepreises (der aus der Einlage und dem Ausgabeaufschlag besteht) eine (mittelbare) Beteiligung an der Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „**ILG Fonds Nr. 45**“, „**Fonds**“, „**Fonds KG**“. Der Fonds ist ein Alternativer Investmentfonds („**AIF**“) in der Form eines geschlossenen Publikumsinvestmentvermögens im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (**KAGB**).

Es handelt sich bei dem Fonds um einen geschlossenen AIF gemäß § 1 Abs. 5 KAGB, d.h. dass die Anteile an dem Fonds während der Laufzeit des Fonds nicht zurückgegeben werden können. Der Fonds hat eine Festlaufzeit bis zum 31.12.2046 und ist mit diesem Datum aufgelöst und zu liquidieren, es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Mehrheit maximal zweimal um bis zu jeweils fünf Jahre die Verlängerung des Fonds. Die Gesamtlaufzeit des Fonds darf dabei (inklusive der beiden Verlängerungen) maximal 30 Jahre betragen. Eine Verlängerung kann nur beschlossen werden, wenn zum 31.12. des Vorjahres der Nettoinventarwert des Fonds weniger als 110 % des gezeichneten Kapitals beträgt.

Anlageziele, Anlagepolitik und Anlagestrategie

Der Fonds sammelt von einer Anzahl von Anlegern Kapital bis zu einer Summe von € 20.000.000 ein, um es gemäß einer in den Anlagebedingungen des Fonds festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger für eine feste Laufzeit gemäß §§ 261 bis 272 KAGB zu investieren. Unter Einschluss des Gesellschaftskapitals des Gründungskommanditisten sowie der Treuhandkommanditistin, die jeweils mit € 1.000 an der Fonds KG beteiligt sind, beträgt das Gesamtkapital der Gesellschaft (ohne Ausgabeaufschlag) € 20.002.000 (Zielkapital). Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „**KVG**“) ist ermächtigt und bevollmächtigt, das Gesellschaftskapital auf bis zu insgesamt maximal € 30.002.000 zu erhöhen.

Anlageziel

Anlageziel des Fonds ist es, Investitionen in der Anlageklasse Immobilien unmittelbar oder mittelbar über die Beteiligung an Objektgesellschaften zu tätigen und dadurch während der Laufzeit des Fonds Liquiditätsüberschüsse zu erzielen, die an die Anleger nach den Regelungen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages ausgezahlt werden (Ausschüttungen). Der Fonds wird gemäß den in den Anlagebedingungen aufgestellten Investitionskriterien und Anlagegrenzen Gewerbeimmobilien, ggf. unter Beimischung von Wohnimmobilien in geringem Umfang erwerben, wobei der Schwerpunkt im Bereich der reinen Gewerbeimmobilien vom Typ Handel liegen wird.

Anlagepolitik und Anlagestrategie

Zum Datum der Prospektaufstellung steht noch nicht fest, in

welche konkreten Anlageobjekte investiert werden soll (sog. „**Blind-Pool**“). Zur Erreichung des Anlageziels beabsichtigt der Fonds gemäß den in den Anlagebedingungen festgelegten verbindlichen Investitionskriterien und Anlagegrenzen unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften Investitionen in der Assetklasse Immobilien zu tätigen.

Des Weiteren dürfen zum Zweck der Liquiditätssteuerung bis zu 20 % des Wertes des Fonds in Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten und Bankguthaben gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 7 i.V.m. §§ 193-195 KAGB gehalten werden.

Eine ausführlichere Beschreibung der Anlageziele, der Anlagepolitik und der Anlagestrategie ist in Ziffer 3 enthalten.

Fonds, Kapitalverwaltungsgesellschaft, Treuhandkommanditistin und Verwahrstelle

Der Fonds ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in München. Er hat die KVG als externen Verwalter des Fonds bestellt, dem aufgrund dieser Bestellung insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens obliegt. Die KVG trifft die Investitionsentscheidungen für den Fonds.

Die KVG nimmt neben ihrer Verwaltungsfunktion auch die Funktion der Treuhandkommanditistin für den Fonds wahr. Als Treuhandkommanditistin erwirbt und hält sie Anteile als Kommanditistin im eigenen Namen treuhänderisch für Rechnung der Anleger. Aufgaben und Funktion der Treuhandkommanditistin und die damit verbundenen Rechtsbeziehungen zum Anleger sind im Treuhandvertrag näher beschrieben, der in diesem Verkaufsprospekt in Ziffer 15.3 im Wortlaut abgedruckt ist.

Die KVG hat die CACEIS Bank S.A., Germany Branch als Verwahrstelle für den Fonds beauftragt; ihr obliegt insbesondere die Überwachung des fondsbezogenen Zahlungsverkehrs sowie die Prüfung der Eigentumsverhältnisse an den Vermögensgegenständen des Fonds.

Nähere Angaben zu den vorgenannten Gesellschaften sind in Ziffer 2 („**WESENTLICHE BETEILIGTE GESELLSCHAFTEN UND IHRE FUNKTIONEN**“) enthalten.

Wesentliche Rechte und Pflichten der Anleger

Das Beteiligungsangebot an dem Fonds besteht in einer mittelbaren Kommanditbeteiligung als Treugeber. Die Anleger sind nach Annahme ihres Antrags auf Beteiligung am Fonds („**Zeichnung**“) gegenüber dem Fonds zur Zahlung des Ausgabepreises (der aus der Kapitaleinlage und dem Ausgabeaufschlag besteht) verpflichtet. Die Anleger sind nach vollständiger Zahlung des Ausgabepreises als Treugeber im Innenverhältnis zur Gesellschaft wie Kommanditisten (d.h. wie Gesellschafter) am Fonds beteiligt. Jeder Anleger kann nach Zeichnung verlangen, unmittelbar als Kommanditist am Fonds beteiligt und als solcher in das Handelsregister eingetragen zu werden. Die prozentuale Höhe der Beteiligung der Anleger bestimmt sich nach dem

Verhältnis der von allen Anlegern geleisteten Einlagen. Mit einer Beteiligung am Fonds sind neben der vorgenannten Pflicht zur Zahlung des Ausgabepreises Stimmrechte, die Beteiligung am Ergebnis (Gewinn und Verlust), am Gesellschaftsvermögen sowie an Ausschüttungen des Fonds, Kontrollrechte, Übertragungsrechte, Informationsrechte, aber auch eine Haftung nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages verbunden.

Einzelheiten zu den Rechten und Pflichten der Anleger ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag, den Anlagebedingungen und dem Treuhandvertrag, die jeweils mit vollem Wortlaut unter Ziffer 15 in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt sind. Nähere Angaben zu den Rechten und Pflichten der Anleger enthält zudem Ziffer 7.

Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist für die Treuhandbeteiligung beginnt einen Werktag nach der Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „BaFin“) gemäß § 316 Abs. 3 S. 1 KAGB und endet am 31.12.2026. Die KVG kann die Zeichnungsfrist bereits zu einem früheren Zeitpunkt beenden bzw. die Zeichnungsfrist bis längstens um 1 Jahr verlängern.

Vergütungen/Kosten

Art und Höhe der Vergütungen sowie Kosten, die zu Lasten des Fondsvermögens gehen, sind in den Anlagebedingungen des Fonds (dort §§ 6 und 7) geregelt. Einzelheiten dazu sind in Ziffer 8 („KOSTEN“) erläutert.

Besteuerung

Bei der Fonds KG handelt es sich um eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft. Die Anleger erzielen plangemäß Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie voraussichtlich in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen. Die ausgeschütteten Erträge des Investmentvermögens unterliegen keinem Quellensteuerabzug. Zu weiteren Erläuterungen wird auf Ziffer 10 („BEDEUTSAME STEUERVORSCHRIFTEN“) verwiesen.

Risiken

Bei der Beteiligung am Fonds handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die mit Risiken verbunden ist. Die mit der Beteiligung am Fonds verbundenen Risiken sind ausführlich in Ziffer 5 beschrieben („RISIKEN“).

1.2. PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Dieses Beteiligungsangebot richtet sich an Personen, die sich mit einem Teil ihres Vermögens langfristig unmittelbar oder mittelbar an Sachwerten in Form von Immobilien beteiligen und die Chancen aus einer solchen Immobilienanlage nutzen möchten.

Die Investition in den Fonds ist für Anleger geeignet, die eine entsprechende Kapitalanlagenerfahrung haben sowie umfangreiche rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Kenntnisse besitzen. Interessenten, die nicht über entsprechende Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, wird empfohlen, sachkundige Berater zu konsultieren, bevor eine Anlageentscheidung getroffen wird. Die Anleger sollten zudem eine langfristige unternehmerisch geprägte Beteiligung wünschen und eine erhöhte Risikobereitschaft aufweisen. Der Wert der Anteile selbst sowie die aus den Anteilen erzielten Erträge können sowohl fallen als auch steigen. Unter Umständen können die Anleger ihre angelegten Beträge nicht zurückerhalten oder keine Rendite auf ihre Kapitalanlage erzielen. Auf die in Ziffer 5 beschriebenen, mit der Beteiligung verbundenen Risiken wird hingewiesen. Im Hinblick auf die mit der Kapitalanlage verbundenen Risiken, wird von einem Erwerb der Anteile auf Kreditbasis ausdrücklich abgeraten. Die Investition in den Fonds darf nicht die einzige Beteiligung am Kapitalmarkt darstellen, sondern ist als Ergänzung zu anderen Kapitalanlagen gedacht. Die Investition ist nicht für Anleger geeignet, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit des investierten Kapitals angewiesen sind, die keine Verlustrisiken eingehen möchten oder die eine Kapitalanlage mit einer festen, regelmäßigen Verzinsung oder einem zum Zeitpunkt der Beteiligung bereits feststehenden Auszahlungsbetrag wünschen. An einer Beteiligung Interessierten wird geraten, sich bei fachkundigen Steuerberatern und / oder Rechtsanwälten über die entsprechenden rechtlichen Erfordernisse und Steuern, die sich auf den Besitz oder die Veräußerung von Anteilen auswirken können, zu informieren.

Die Investition der Fonds KG weicht möglicherweise von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB ab, so dass sich das Beteiligungsangebot an solche Anleger richtet, die sich der mit einem nicht risikogemischten Vermögen verbundenen Risiken bewusst sind. An dem Fonds dürfen sich nur Anleger beteiligen, die sich verpflichten, mindestens € 20.000 zu investieren und für die die in § 1 Absatz 19 Nummer 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind, 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.

1. ÜBERBLICK ÜBER DAS BETEILIGUNGSANGEBOT

1.3 TABELLARISCHE ÜBERSICHT ÜBER DAS BETEILIGUNGSANGEBOT

Fondsgesellschaft	Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Fonds-Typ	Geschlossener Publikums-AIF
Fondswährung	Euro
Mindestbeteiligung	€ 20.000
Ausgabeaufschlag	Bis zu 5 % der Kapitaleinlage Die Gründungskommanditistin und die Treuhandkommanditistin waren berechtigt, ihre Beteiligung ohne Ausgabeaufschlag zu zeichnen.
Zeichnungsfrist (Fondsauflegung) und Fondslaufzeit	Die Zeichnungsfrist beginnt einen Werktag nach der Vertriebszulassung durch die BaFin gemäß § 316 Abs. 3 S. 1 KAGB (Fondsauflegung). Sie endet grundsätzlich am 31.12.2026. Die KVG kann die Zeichnungsfrist bereits zu einem früheren Zeitpunkt beenden bzw. die Zeichnungsfrist bis längstens um 1 Jahr verlängern. Die Fondslaufzeit endet am 31.12.2046 (Grundlaufzeit). Die Fondslaufzeit kann maximal zweimal um bis zu jeweils fünf Jahre verlängert werden, wobei die Gesamtlaufzeit des Fonds (inklusive der beiden Verlängerungen) maximal 30 Jahre betragen darf. Eine Verlängerung kann nur beschlossen werden, wenn zum 31.12. des Vorjahres der Nettoinventarwert des Fonds weniger als 110 % des gezeichneten Kapitals beträgt.
Ertragsverwendung	Ausschüttend, monatlich
Beteiligungsform	Beteiligung als Treugeber über die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin.
Kommanditkapital	Das durch Beteiligung von Anlegern aufzunehmende Kapital der Fonds KG ist auf € 20.000.000 beschränkt („ Kommanditkapital “); unter Berücksichtigung der Einlagen der Treuhandkommanditistin und des Gründungskommanditisten beträgt das Gesamtkapital der Fonds KG maximal € 20.002.000 („ Zielkapital “). Die KVG ist ermächtigt und bevollmächtigt, das Gesellschaftskapital auf bis zu insgesamt maximal € 30.002.000 zu erhöhen.
Jährliche Verwaltungsvergütung	Bis zu 0,36 % (inkl. nicht abzugsfähiger Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflegung bis zum 31.12.2025 beträgt die Vergütung pauschal jedoch € 80.000. Nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände bis zur Liquidation der Gesellschaft fallen Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte in Höhe von maximal € 75.000 p.a. an. Wir verweisen diesbezüglich auch auf die Zusammenstellung der jährlichen Kosten in Abschnitt 8.3 dieses Verkaufsprospektes.
Jährliche Verwahrstellenvergütung	Bis zu 0,15 % (inkl. Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch € 11.500 (inkl. Umsatzsteuer).

2. WESENTLICHE BETEILIGTE GESELLSCHAFTEN UND IHRE FUNKTIONEN

2.1. DIE FONDS KG

Die Anleger beteiligen sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Fonds KG. Unternehmensgegenstand der Fonds KG ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Die Fonds KG hat mit der Anlage und Verwaltung ihres Vermögens die KVG als externen Verwalter beauftragt. Jeder Anleger hat jederzeit das Recht zu verlangen, selbst als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen zu werden. Zu diesem Zweck hat er eine Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form vorzulegen.

2.1.1. Firma, Rechtsform, Sitz, Zeitpunkt der Gründung

Die Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in 80336 München, Poccistraße 11. Sie wurde am 10.06.2025 unter der HRA 121173 in das Handelsregister des Amtsgerichts Münchens eingetragen.

2.1.2. Rechtliche Grundlagen

Rechte und Pflichten für die Tätigkeit des Fonds ergeben sich – neben den gesetzlichen Bestimmungen, die für den Fonds als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft gelten, vgl. §§ 149 ff. KAGB i.V.m. den Bestimmungen des HGB – aus dem Gesellschaftsvertrag sowie aus den Anlagebedingungen des Fonds; beide Dokumente sind in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt (vgl. Ziffern 15.1 und 15.2).

2.1.3. Gründungsgesellschafter

Gründungsgesellschafter des Fonds sind die

– ILG Komplementär I GmbH mit Sitz in 80336 München, Poccistraße 11, als persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter sowie die

– ILG Kommanditist I GmbH mit Sitz in 80336 München, Poccistraße 11, als geschäftsführender Kommanditist.

Die ILG Komplementär I GmbH als persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter ist am Kapital des Fonds sowie an den Ergebnissen des Fonds (Gewinne und Verluste) nicht beteiligt. Die ILG Komplementär I GmbH haftet den Gläubigern des Fonds aufgrund ihrer Komplementärfunktion jedoch für Verbindlichkeiten des Fonds mit ihrem gesamten Gesellschaftsvermögen.

Die ILG Kommanditist I GmbH ist in Höhe einer bereits geleisteten Einlage von € 1.000 am Kapital der Fonds KG beteiligt. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt ebenfalls € 1.000; die ILG Kommanditist I GmbH haftet den Gläubigern der Fonds KG für Verbindlichkeiten der Fonds KG in dieser Höhe. Die ILG Kommanditist I GmbH ist am Ergebnis der Fonds KG im

Verhältnis ihrer geleisteten Einlage von € 1.000 zum Gesamtkapital der Fonds KG beteiligt.

Gesellschafter der Gründungsgesellschafter ist jeweils die ILG Holding GmbH zu 100 %. Geschäftsführer der Gründungsgesellschafter sind jeweils Herr Dr. Maximilian Lauerbach und Herr Florian Lauerbach.

Das gezeichnete und eingezahlte Stammkapital der ILG Komplementär I GmbH und der ILG Kommanditist I GmbH lautet jeweils auf € 25.000.

2.1.4. Weitere Kommanditisten

Die KVG ist dem Fonds zum Zeitpunkt der Prospekterstellung mit einer übernommenen Kapital- und Hafteinlage von zunächst € 1.000 beigetreten. Die KVG wird neben der Verwaltung des Fonds künftig die Funktion als Treuhandkommanditistin übernehmen, d.h. sie hält ihre künftigen Beteiligungen nicht auf eigene Rechnung, sondern als Treuhänderin für die dem Fonds als Treugeber beitretenden Anleger. Die KVG ist in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin somit berechtigt, sich für Rechnung der Anleger (Treugeber), die mit ihr einen Treuhandvertrag abschließen, mit weiteren Kapitaleinlagen als Treuhandkommanditistin am Fonds zu beteiligen. Die Beitrittsbeteiligung in Höhe von € 1.000 wird die Treuhandkommanditistin auch in Zukunft für eigene Rechnung halten.

Die Höhe der Beteiligung der KVG in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin richtet sich nach den von den Anlegern (die als Treugeber beitreten) geleisteten Einlagen. Die der jeweiligen Einlage der Anleger entsprechende Beteiligung an den Ergebnissen des Fonds (Gewinne und Verluste) steht ausschließlich den jeweiligen Anlegern (Treugebern) zu. Die für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin in das Handelsregister einzutragende Haftsumme für Anleger entspricht 1 % der jeweiligen Beteiligung des Anlegers. Soweit die Treuhandkommanditistin ihre Beteiligung treuhänderisch für die Anleger hält, haben diese sie von der entsprechenden Haftung gegenüber den Gläubigern des Fonds freizustellen.

2.1.5. Geschäftsführung und Vertretung

Die Geschäftsführung und Vertretung des Fonds obliegt der ILG Komplementär I GmbH als persönlich haftendem Gesellschafter. Zur Geschäftsführung des Fonds ist daneben die ILG Kommanditist I GmbH als geschäftsführender Kommanditist berechtigt, aber nicht verpflichtet.

Geschäftsführer der ILG Kommanditist I GmbH und der ILG Komplementär I GmbH sind jeweils Herr Dr. Maximilian Lauerbach und Herr Florian Lauerbach.

2. WESENTLICHE BETEILIGTE GESELLSCHAFTEN UND IHRE FUNKTIONEN

2.1.6. Vergütung der Gründungsgesellschafter

Die ILG Kommanditist I GmbH erhält gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages des Fonds für ihre Funktion als geschäftsführender Gesellschafter keine Vergütung für die Geschäftsführung, sondern lediglich Ersatz nachgewiesener Aufwendungen, soweit diese angemessen sind.

Die ILG Komplementär I GmbH erhält hingegen gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen des Fonds eine jährliche Vergütung für die Übernahme der Haftung in Höhe von bis zu 0,02 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage. Die Bemessungsgrundlage ist der durchschnittliche Nettoinventarwert des Fonds im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage bis zum 31.12.2025 beträgt die Vergütung jedoch € 7.140 (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die ILG Komplementär I GmbH ist gemäß den Regelungen in den Anlagebedingungen berechtigt, auf diese jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Über- bzw. Unterzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

Einzelheiten zum Begriff und zur Ermittlung des Nettoinventarwerts ergeben sich aus Ziffer 8.7.

2.2. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Mit der Wahrnehmung der Fondsverwaltung wurde die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) des Fonds beauftragt. Die KVG verfügt über die entsprechende Erlaubnis der BaFin als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Verwaltung von geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF nach dem KAGB in der Anlageklasse Immobilien.

2.2.1. Firma, Rechtsform, Sitz, Zeitpunkt der Gründung

Bei der KVG handelt es sich um eine, am 22.07.2013 gegründete (Tag der Eintragung im Handelsregister) Gesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), die im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 206471 eingetragen ist. Die KVG hat ihren Sitz und ihre Hauptverwaltung in 80336 München, Poccistraße 11.

2.2.2. Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

Das Stammkapital der KVG beträgt € 250.000 und ist in voller Höhe eingezahlt.

2.2.3. Absicherung der Berufshaftungsrisiken

Die KVG hält zur Abdeckung potenzieller Berufshaftungsrisiken, die sich aus der Verwaltungstätigkeit für diesen Fonds und für weitere von der KVG verwaltete Investmentvermögen ergeben können und die auf berufliche Fahrlässigkeit ihrer Organe oder Mitarbeiter zurückzuführen sind, gemäß § 25 Abs. 6 KAGB zusätzliche Eigenmittel in Höhe von wenigstens 0,01 % des

Werts der Portfolios aller von ihr verwalteten Fonds vor, wobei dieser Betrag jährlich überprüft und angepasst wird.

2.2.4. Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Geschäftsführer der KVG sind Herr Dr. Maximilian Lauerbach und Herr Florian Lauerbach. Die Geschäftsanschrift der Geschäftsführer lautet: Poccistraße 11, 80336 München.

Die Geschäftsführer Dr. Maximilian Lauerbach und Florian Lauerbach üben außerhalb der KVG folgende Hauptfunktionen aus, die für die KVG in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft des Fonds von Bedeutung sind:

– Herr Dr. Maximilian Lauerbach und Herr Florian Lauerbach sind zugleich Geschäftsführer des persönlich haftenden und geschäftsführenden Gesellschafters des Fonds (ILG Komplementär I GmbH) sowie des geschäftsführenden Kommanditisten des Fonds (ILG Kommanditist I GmbH).

– Zudem sind sowohl Herr Dr. Maximilian Lauerbach als auch Herr Florian Lauerbach zugleich Geschäftsführer der ILG Holding GmbH. Herr Florian Lauerbach ist zudem Geschäftsführer der ILG Assetmanagement GmbH und der Retail Match GmbH. Hierbei handelt es sich jeweils um Gesellschaften, die Dienstleistungen für die KVG in Bezug auf den Fonds erbringen; Einzelheiten dazu sind unter Ziffer 2.5 näher erläutert.

– Schließlich sind Herr Dr. Maximilian Lauerbach und Herr Florian Lauerbach Mitgesellschafter der ILG Holding GmbH, die Alleingesellschafterin der KVG ist und für diese bestimmte Dienstleistungen in Bezug auf die Verwaltung des Fonds erbringt (vgl. dazu ausführlich unter Ziffer 2.5.1.1 - 2.5.1.4; 2.5.1.6).

Mögliche Interessenkonflikte sind unter Ziffer 4.7 (Interessenkonflikte) dargestellt.

Mitglieder des Aufsichtsrats der KVG sind Herr Dr. Günter Lauerbach (Vorsitzender), Herr Dr. Stefan Weise (stellvertretender Vorsitzender) und Herr Dr. Harald Feiler. Die Geschäftsanschrift der Aufsichtsratsmitglieder lautet: Poccistraße 11, 80336 München.

Lediglich das Aufsichtsratsmitglied Herr Dr. Günter Lauerbach übt außerhalb der KVG folgende Hauptfunktionen aus, die für die KVG in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft des Fonds von Bedeutung sind:

Herr Dr. Günter Lauerbach ist Mitgesellschafter der ILG Holding GmbH, die Alleingesellschafterin der KVG ist und für diese bestimmte Dienstleistungen in Bezug auf die Verwaltung des Fonds erbringt (vgl. dazu ausführlich unter Ziffer 2.5.1.1 - 2.5.1.4; 2.5.1.6). Herr Dr. Günter Lauerbach erbringt Beratungsleistungen für die ILG Holding GmbH.

2.2.5. Weitere von der KVG verwaltete Investmentvermögen nach KAGB und Umfang der übertragenen Verwaltungsaufgaben

Die KVG verwaltet zum Zeitpunkt der Prospekterstellung die folgenden Investmentvermögen:

- _ Beteiligungsfonds 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- _ Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- _ Beteiligungsfonds 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- _ Beteiligungsfonds 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Bei o.g. Investmentvermögen wurde jeweils mittelbar über eine bzw. mehrere Objektgesellschaften in eine bzw. mehrere Immobilien investiert. Gegenstand der Verwaltungsaufträge ist jeweils im Rahmen einer Geschäftsbesorgung die ordnungsgemäße Verwaltung nach dem KAGB.

2.2.6. KVG als extern bestellte Verwaltungsgesellschaft

Die Geschäftsführung des Fonds hat die KVG mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 18.06.2025 mit Wirkung zum 18.06.2025 als externen Verwalter des Fonds bestellt, der aufgrund dieser Bestellung insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens obliegt. Die Gesellschafter der Fonds KG erteilen zudem im Rahmen des Abschlusses des Gesellschaftsvertrages ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung sämtlicher Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter an die mit der Fondsverwaltung beauftragte ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH oder ein in Zukunft von der Geschäftsführung des Fonds ausgewähltes anderes Unternehmen als externe KVG.

Die KVG ist aufgrund der vorgenannten Bestellung für die Portfolioverwaltung und für das Risikomanagement in Bezug auf den Fonds verantwortlich; das KAGB spricht insoweit von der Verantwortung der KVG für die kollektive Vermögensverwaltung.

Im Einzelnen gehören damit zu den Aufgaben der KVG

- _ das Treffen von Investitionsentscheidungen für den Fonds, z.B. hinsichtlich der Konzeption des Fonds, der Auswahl der geeigneten Vermögensgegenstände inkl. des An- und Verkaufs der für den Fonds zu erwerbenden bzw. zu veräußernden Vermögensgegenstände und hinsichtlich der Vermietung der Zielinvestments;
- _ die Wahrnehmung der Rechte aus Beteiligungen an etwaigen Objektgesellschaften;
- _ das Risikomanagement, insbesondere die laufende Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken des Fonds, sowie die Bewertung und Überwachung von Liquiditätsrisiken der Fonds KG;

_ administrative Tätigkeiten wie z.B. rechtliche Dienstleistungen, Fondsbuchhaltung, Rechnungslegung, Kundenanfragen, Bewertung und Preisfestsetzung einschließlich Steuererklärungen, Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften (Compliance), Führung eines Anlegerregisters, Vornahme der Ausschüttungen des Fonds, Ausgabe von Anteilen, Abwicklung der Beteiligung eines Anlegers, soweit gesetzliche Kündigungs- oder Widerrufsrechte oder Ausschlussrechte des Fonds ausgeübt werden, Kontraktabrechnungen sowie Führung von Aufzeichnungen;

_ Vertrieb von Anteilen an der Fonds KG;

_ Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögenswerten des Fonds, z.B. die Verwaltung der Beteiligungen an etwaigen Objektgesellschaften bzw. der von diesen gehaltenen Immobilien, die Beauftragung von Bewertern und die Weitergabe aller erforderlichen Daten an diese.

Bei dem persönlich haftenden Gesellschafter des Fonds verbleiben lediglich die per Gesetz vorgesehenen organschaftlichen Aufgaben als persönlich haftender Gesellschafter der Fonds KG. Im Rahmen des mit der KVG geschlossenen Verwaltungsvertrages, und soweit nach Gesellschaftsvertrag und Gesetz zulässig, unterwirft der geschäftsführende Gesellschafter sich den zukünftigen Weisungen der KVG in einem solchen Umfang, der erforderlich ist, um alle nach dem KAGB derzeit oder zukünftig erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen.

Es ist alleinige Aufgabe der KVG, die erforderliche Erlaubnis nach dem KAGB als KVG aufrecht zu erhalten sowie sämtliche aufsichtsrechtlichen Anforderungen, die an sie gestellt werden, zu erfüllen. Die KVG hat bei der Ausübung der Geschäftsführung die Anlagebedingungen der Fonds KG in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sollte die KVG die Verwaltung der Mittel des Fonds kündigen oder aus anderen Gründen nicht (mehr) in der Lage sein, die Mittel des Fonds nach Maßgabe des KAGB zu verwalten, insbesondere wenn die BaFin die entsprechende Erlaubnis zur Verwaltung des Fonds nicht erteilt oder aber eine solche entzieht, wird die Geschäftsführung des Fonds eine neue externe KVG benennen oder aber die Liquidation der Fonds KG im Rahmen einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung empfehlen.

Die KVG hat die Geschäfte des Fonds in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages sowie den aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu führen; sie hat die zur Durchführung aller Maßnahmen und Rechtshandlungen nach diesem Gesellschaftsvertrag bestehenden Zustimmungsvorbehalte für die Gesellschafterversammlung zu beachten.

Die Kosten der Fondsverwaltung durch die KVG nach Maßgabe der Anlagebedingungen trägt der Fonds (vgl. dazu auch Ziffer 8.3.3).

2. WESENTLICHE BETEILIGTE GESELLSCHAFTEN UND IHRE FUNKTIONEN

2.2.7. Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die KVG erhält ab dem 01.01.2026 für die Übernahme aller mit der Fondsverwaltung in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,36 % p.a. bezogen auf die Bemessungsgrundlage wie nachfolgend definiert. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2025 beträgt die Vergütung jedoch pauschal € 80.000 (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die KVG kann auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erheben.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert (NAV) der Fonds KG im jeweiligen Geschäftsjahr; wird der NAV nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des durchschnittlichen NAV der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt („**Bemessungsgrundlage**“).

Die AIF-KVG, Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie Dritte können für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 6,28 % des Kaufpreises erhalten; darin sind Gebühren in Höhe von bis zu 1,50 % des Kaufpreises für die Vermittlung von Fremdkapital auf Ebene der jeweiligen Objektgesellschaft oder der Fonds KG enthalten. Bei Veräußerung dieser Vermögensgegenstände, erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 4,76 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Fonds KG beteiligt ist.

Nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände bis zur Liquidation der Gesellschaft fallen Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte in Höhe von maximal € 75.000 p.a. an.

Für die Verwaltung des AIF je ausgegebenem Anteil kann die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,0 % p.a. übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung).

Die erfolgsabhängige Vergütung der KVG beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 6 % des durchschnittlichen NAV des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des AIF und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die erfolgsabhängige Vergütung wird anhand der gesetzlichen Regelungen zur Anteilwertberechnung in der Abrechnungsperiode ermittelt.

2.2.8. Angaben zur Vergütungspolitik der KVG

Die Vergütungspolitik der KVG ist darauf ausgerichtet, falsche Anreize insbesondere für Mitarbeiter, die über die Eingehung von Risiken entscheiden, zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund sieht

das Vergütungssystem der KVG feste sowie zusätzliche variable Vergütungsbestandteile, die einer regelmäßigen Überprüfung unterliegen, vor. Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind im Internet unter www.ilg-gruppe.de veröffentlicht. Die Darstellung umfasst auch eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen, einschließlich der Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, sofern ein solcher eingerichtet wird. Auf Verlangen werden die Informationen von der KVG kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

2.2.9. Faire Behandlung der Anleger

Die KVG ist nach den gesetzlichen Regelungen des KAGB verpflichtet, alle Anleger des AIF fair zu behandeln. Sie handelt bei Wahrnehmung ihrer Tätigkeit als KVG insoweit ausschließlich im Interesse der von ihr verwalteten Investmentvermögen und deren Anleger. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten und um gleichzeitig eine faire Behandlung der Anleger sicherzustellen, unterliegt die KVG sowohl rechtlichen Rahmenbedingungen als auch selbst auferlegten allgemeinen Verhaltensregeln, die für alle Mitarbeiter der KVG verbindlich sind.

Diese Verhaltensregeln sind insbesondere in einem Mitarbeiterkodex niedergelegt und werden von der Compliance-Funktion mindestens einmal jährlich unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes auf Aktualität, Angemessenheit und Effektivität überprüft. Alle Mitarbeiter der KVG werden entsprechend der aufgestellten Grundsätze regelmäßig geschult und fortgebildet.

Mittels Einrichtung einer Compliance-Funktion werden innerhalb der Organisationsstruktur der KVG auf Dauer angemessene Grundsätze und Verfahren implementiert, innerhalb derer Risiken reduziert und Vorschriftenmissachtungen vermieden werden sollen. Die geschäftlichen Aktivitäten der KVG werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen und auf Basis der fairen Geschäftspraktiken und höchster Integritätsstandards durchgeführt. Hierbei ist es insbesondere Aufgabe der Compliance-Funktion, die in der KVG gelebten Prozesse im Sinne einer fortschreitenden Analyse, Planung, Überwachung und Steuerung zu begleiten, um die Einhaltung sämtlicher, für die KVG relevanter gesetzlicher Pflichten sicherzustellen.

Alle Anleger haben die gleichen Rechte und Pflichten; es werden keine unterschiedlichen Anteilklassen gebildet. So partizipiert jeder Anleger am steuerrechtlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis des Fonds sowie an den Ausschüttungen im Verhältnis seiner jeweils auf dem Kapitalkonto I befindlichen Kapitaleinlage zur Gesamtsumme aller auf den Kapitalkonten I des Fonds befindlichen Kapitaleinlagen. Nach diesem Verhältnis werden auch die Stimmrechtsverhältnisse der Anleger bei Gesellschafterbeschlüssen bemessen. Lediglich die

Gründungskommanditistin und die Treuhandkommanditistin wurden insoweit bevorzugt, als sie berechtigt waren, ihre Beteiligung ohne Ausgabeaufschlag zu zeichnen.

2.3. DIE TREUHANDKOMMANDITISTIN

Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nimmt neben ihrer Verwaltungsfunktion auch die Funktion der Treuhandkommanditistin für den Fonds wahr.

2.3.1. Allgemeine Angaben

Hinsichtlich der Angaben zu Firma, Rechtsform, Sitz und Zeitpunkt der Gründung wird auf die Angaben bei der KVG (siehe Ziffer 2.2.1) verwiesen. Diese Angaben gelten entsprechend.

2.3.2. Aufgaben, Funktion der Treuhandkommanditistin

Als Treuhandkommanditistin erwirbt und hält die KVG zukünftig Anteile als Kommanditistin im eigenen Namen treuhänderisch für Rechnung der Anleger. Sie hat insoweit das Recht, ihre Beteiligung an dem Fonds entsprechend dem Beitritt neuer Anleger zu erhöhen.

Dazu schließt die KVG in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin mit den Anlegern einen Treuhandvertrag, in dem die Anleger als Treugeber die Treuhandkommanditistin beauftragen, für sie eine Kommanditbeteiligung am Fonds in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages, im Außenverhältnis im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Treugebers zu begründen und treuhänderisch zu verwalten, so dass im Innenverhältnis der Treugeber als Kommanditist gilt.

Aufgaben und Funktion der Treuhandkommanditistin, die damit verbundenen Rechtsbeziehungen zum Anleger und insbesondere Einzelheiten zu den Pflichten der Treuhandkommanditistin und der Rechte der Anleger sind sowohl in Ziffer 7.1 als auch im Treuhandvertrag näher beschrieben, der in diesem Verkaufsprospekt in Ziffer 15.3 im Wortlaut abgedruckt ist und der zwischen der Treuhandkommanditistin und dem jeweiligen Anleger abgeschlossen wird. Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der KVG in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin sind daneben der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen des Fonds, die ebenfalls beide in diesem Verkaufsprospekt unter Ziffern 15.1 und 15.2 abgedruckt sind.

2.3.3. Vergütung

Die KVG erhält für die Wahrnehmung der Treuhandkommanditistenfunktion keine gesonderte Vergütung. Diese Tätigkeit ist mit der laufenden Verwaltungsvergütung abgegolten.

2.4. DIE VERWAHRSTELLE

Die CACEIS Bank S.A., Germany Branch ist von der KVG als Verwahrstelle im Sinne des § 80 Abs. 1 Satz 1 KAGB für den

Fonds beauftragt worden (nachfolgend „**Verwahrstelle**“). Mit Schreiben vom 14.05.2025 hat die BaFin die Auswahl der CACEIS Bank S.A., Germany Branch als Verwahrstelle genehmigt.

2.4.1. Firma, Rechtsform, Sitz

Bei der Verwahrstelle handelt es sich um die deutsche Niederlassung der CACEIS Bank S.A., einem französischen Kreditinstitut mit Sitz in Paris. Das Verwahrstellengeschäft wird von der deutschen Niederlassung, der CACEIS Bank S.A., Germany Branch (eingetragen unter HRB 229834 im Handelsregister des Amtsgerichts München) ausgeübt. Sitz der Verwahrstelle ist 80939 München, Lilienthalallee 36.

2.4.2. Haupttätigkeit der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist mit bestimmten Aufgaben der technischen Abwicklung sowie mit der Verwahrung und laufenden Überwachung (Kontrolle) der Vermögensgegenstände des Fonds betraut.

Im Einzelnen hat die Verwahrstelle insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände (wie z.B. Wertpapiere und Geldmarktinstrumente als Liquiditätsanlagen), soweit diese nicht bei einem anderen Kreditinstitut verwahrt werden, das nicht als Unterverwahrer der Verwahrstelle für die betreffenden Vermögensgegenstände agiert;
- Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nicht verwahrfähigen Vermögensgegenständen des Fonds (wie z.B. Immobilien oder den Anteilen an Objektgesellschaften und den von diesen gehaltenen Immobilien);
- Soweit der Fonds Anteile an Objektgesellschaften hält: Überprüfung der Vermögensaufstellung der Objektgesellschaften zum Bewertungszeitpunkt;
- Sicherstellung, dass die Ermittlung des Wertes der Anteile des Fonds den Vorschriften des KAGB, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag des Fonds entsprechen;
- Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an den Fonds oder für Rechnung des Fonds überwiesen wird;
- Sicherstellung, dass die Erträge des Fonds nach den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag des Fonds verwendet werden;
- Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen;
- Überwachung der Einhaltung der für den Fonds geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen;

2. WESENTLICHE BETEILIGTE GESELLSCHAFTEN UND IHRE FUNKTIONEN

- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme des Fonds und Sorge für die Leistung sämtlicher Zahlungen von Anlegern bei der Zeichnung von Anteilen am Fonds;
- Mitwirkung bei zustimmungspflichtigen Geschäften, z.B. bei der Aufnahme von Krediten zu Lasten des Fonds, bei der Belastung von Vermögensgegenständen des Fonds (wie z.B. Immobilien, Beteiligungen an Objektgesellschaften oder der von diesen gehaltenen Immobilien), bei der Verfügung über solche Vermögensgegenstände sowie bei der Anlage in Bankguthaben des Fonds bei anderen Banken sowie bei Verfügungen über solche Bankguthaben;
- Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung der Wirksamkeit von Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Abs. 4 KAGB;
- Sicherstellung der wirksamen Umsetzung und regelmäßigen Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und –verfahren sowie Einrichtung und laufende Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände des Fonds und kontinuierliche Überprüfung, ob geeignete und kohärente Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände des Fonds geschaffen und angewandt werden, sowie
- sämtliche ihr gesetzlich, insbesondere nach den Vorschriften des KAGB und der Verordnung (EU) Nr. 231 / 2013 (nachfolgend „**Level 2-Verordnung**“) zugewiesenen Aufgaben, auch wenn diese vorstehend nicht explizit aufgeführt sind.

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Verkaufsprospekts bestehen keine sich aus gesellschaftsrechtlichen bzw. persönlichen oder wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen der Fonds KG, der KVG und der Verwahrstelle ergebenden Interessenkonflikte. Auf Antrag werden den Anlegern Informationen auf dem neuesten Stand hinsichtlich der Identität der Verwahrstelle, ihren Pflichten, zu etwaigen Unterverwahrern sowie zu den möglichen Interessenkonflikten in Zusammenhang mit der Tätigkeit der Verwahrstelle oder von Unterverwahrern übermittelt.

2.4.3. Haftung der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlustes eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle gegenüber dem Fonds und dessen Anlegern, außer die Verwahrstelle kann nachweisen, dass der Verlust auf Ereignisse außerhalb des Einflussbereichs der Verwahrstelle zurückzuführen ist. Für Schäden, die nicht im Verlust eines Vermögensgegenstandes bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB mindestens fahrlässig nicht erfüllt hat.

2.4.4. Unterverwahrung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts hat die Verwahrstelle keine Verwahrungsaufgaben an Dritte ausgelagert bzw.

Verwahrungsaufgaben, insbesondere im Zusammenhang mit der Verwahrung der Vermögensgegenstände des Fonds, an Dritte übertragen.

Die Verwahrstelle ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften im Rahmen des für den Fonds abgeschlossenen Verwahrstellenvertrages allerdings berechtigt, die Verwahrung von verwahrfähigen Finanzinstrumenten unter den Voraussetzungen des § 82 KAGB auf einen Unterverwahrer auszulagern. Im Falle einer solchen Übertragung der Verwahrstellenfunktion an einen Unterverwahrer hat die Verwahrstelle sicherzustellen, dass der Unterverwahrer die ihm anvertrauten Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung der anwendbaren gesetzlichen Vorgaben so separiert, dass diese im Falle der Insolvenz des Unterverwahrers zugunsten des Fonds geschützt sind. Die Verwahrstelle hat die KVG rechtzeitig zu unterrichten, wenn sie Kenntnis davon erhält, dass die Trennung der Vermögenswerte nicht oder nicht mehr in ausreichendem Maße gegeben ist, um im Falle der Insolvenz des Unterverwahrers, dem gemäß § 82 KAGB Verwahrungsaufgaben übertragen wurden, Schutz zu gewährleisten oder wenn ihr sonstige Umstände zur Kenntnis gelangen, die darauf hinweisen, dass ein Unterverwahrer seinen Pflichten nicht ordnungsgemäß nachkommt oder veränderte Informationen hinsichtlich seiner Zuverlässigkeit und Solidität vorliegen.

2.4.5. Angaben zum Verwahrstellenvertrag

Die KVG hat mit der Verwahrstelle einen Verwahrstellenvertrag in Form eines Rahmenvertrages, datierend vom 03. / 13.06.2014, geschlossen. Mit Vertriebszulassung der Fonds KG soll die Verwahrstelle unter dem Rahmenvertrag auch für die Fonds KG beauftragt werden. Der Verwahrstellenvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann mit einer Kündigungsfrist von neun Monaten zum Ende eines Monats von beiden Vertragsparteien gekündigt werden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die BaFin der KVG den Wechsel der Verwahrstelle auferlegt.

2.4.6. Vergütung der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle erhält für die Übernahme der Verwahrstellenfunktion eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,15 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fonds KG im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch € 11.500 (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Die Verwahrstelle kann der Fonds KG daneben Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung notwendiger externer Gutachter entstehen.

2.5. AUSLAGERUNGEN UND SONSTIGE DIENSTLEISTER

Die KVG hat einen Teil der ihr im Rahmen der Bestellung als externe Verwaltungsgesellschaft übertragenen Verwaltungsaufgaben (einzelne administrative Tätigkeiten sowie Tätigkeiten im

Zusammenhang mit den Vermögenswerten des Fonds) an Dritte übertragen (nachfolgend „Auslagerungsdienstleistungen“).

Daneben hat die KVG im Zusammenhang mit der Verwaltung des Fonds weitere Dienstleistungsverträge abgeschlossen.

Im Einzelnen:

2.5.1. Auslagerungsdienstleistungen

2.5.1.1. Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement stellt dem Portfoliomanagement in der KVG entscheidungsvorbereitende Liquiditäts-Reports und -Analysen zur Verfügung.

Auslagerungsdienstleister ist die ILG Holding GmbH, Poccistraße 11, 80336 München.

2.5.1.2. Fondsbuchhaltung

Die Aufgaben der Fondsbuchhaltung umfassen u.a.

- _ die Verbuchung von Zahlungseingängen (z.B. Kapitaleinlagen der Anleger, Mieten, Nebenkosten, einschließlich der Führung offener Posten-Listen, die Überwachung von Kautioneingängen und Ratenzahlungen) und Zahlungsausgängen (z.B. Ausschüttungen, Kapitaldienst, Rechnungen von Dienstleistern und Versorgungsunternehmen), sowie
- _ die Kreditoren- und Debitorenbuchhaltung in Abstimmung mit der Verwahrstelle.

Auslagerungsdienstleister ist die ILG Holding GmbH, Poccistraße 11, 80336 München.

2.5.1.3. KVG-Buchhaltung

Die Aufgaben der KVG-Buchhaltung umfassen u.a.

- _ die Sicherstellung und Kontrolle der ordnungsgemäßen und termingerechten Buchung aller Geschäftsvorfälle der KVG
- _ die korrekte und termingerechte interne und externe Rechnungslegung,
- _ die Abstimmung der Konten der KVG sowie
- _ die Unterstützung der Erstellung der Jahresabschlüsse für die KVG.

Auslagerungsdienstleister ist die ILG Holding GmbH, Poccistraße 11, 80336 München.

2.5.1.4. Controlling

Zu den Aufgaben des Controllings gehört die Überwachung der Ertrags- und Kostenlage der KVG und der von ihr verwalteten Fonds sowie der weiteren wirtschaftlichen Steuerungsgrößen

(bspw. Liquidität und Forderungsbestand), jeweils monatlich revolvierend. Die Controlling-Funktion unterstützt die KVG zudem dadurch, dass sie die regelmäßige Erhebung bestimmter Kennzahlen (wie z.B. Vermietungsstand, Gesamtausschüttung an Anleger, Vermietungsleistung in Quadratmeter p.a., Güte der Anschlussvermietung, Platzierungsgeschwindigkeit und durchschnittliche Zeichnungshöhe) konsolidiert und der Geschäftsführung der KVG fortlaufend Bericht erteilt.

Auslagerungsdienstleister ist die ILG Holding GmbH, Poccistraße 11, 80336 München.

2.5.1.5. Compliance

Die KVG hat die Funktion des Compliance-Beauftragten ausgelagert. Die Compliance-Funktion hat die Grundsätze und Verfahren, die die KVG zur Einhaltung der für sie geltenden Pflichten aufgestellt und eingerichtet hat, sowie die Maßnahmen, die zur Beseitigung etwaiger Verstöße und Defizite bei der Umsetzung dieser Grundsätze und Verfahren getroffen wurden, zu überwachen und regelmäßig zu bewerten. Daneben hat Compliance eine beratende Funktion für die zuständigen, bei der KVG tätigen Personen, die die gesetzlichen Pflichten erfüllen und einhalten müssen.

Zum Compliance-Beauftragten wurde die GSK Compliance Services GmbH, Taunusanlage 21, 60325 Frankfurt, bestellt. Die GSK Compliance Services GmbH übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Verkaufsprospekt gemachten Angaben.

2.5.1.6. IT-Dienstleistungen (IT & Datenschutz-Funktion)

Die Tätigkeiten der IT & Datenschutz-Funktion umfassen insbesondere

- _ die Mitwirkung bei der Entwicklung der IT-Strategie der KVG nach Vorgabe von und in Abstimmung mit der KVG-Geschäftsleitung,
- _ den Auf- bzw. Ausbau der IT-Infrastruktur (Beschaffung und Implementierung von Software und Hardware),
- _ den IT-Betrieb (durch die Bereitstellung erforderlicher IT-Services für die Mitarbeiter der KVG), und
- _ die Gewährleistung des Schutzes personenbezogener Daten, z.B. durch die organisatorische Umsetzung von Berechtigungskonzepten, die Verhinderung des Zugriffs Unbefugter auf Datenverarbeitungssysteme der KVG u.a.

Auslagerungsdienstleister ist die ILG Holding GmbH, Poccistraße 11, 80336 München.

2.5.1.7. Asset- und Property Management

Mit dem Asset- und Property Management ist die laufende Verwaltung der Immobilien, einschließlich der kaufmännischen

2. WESENTLICHE BETEILIGTE GESELLSCHAFTEN UND IHRE FUNKTIONEN

Verwaltung der Objekte (z.B. Vorbereitung von Nebenkostenabrechnungen, Auswahl von Dienstleistern für Reparaturen, Vorbereitung von Neuvermietungen) gemeint. Entscheidungen hinsichtlich des Erwerbs von Immobilien bzw. der Beteiligung des Fonds an Objektgesellschaften und damit mittelbar in Bezug auf den Erwerb der von diesen gehaltenen Immobilien (Zielinvestments), die möglicherweise weitreichende wirtschaftliche Folgen für den Fonds haben könnten (z.B. An- und Verkaufsentscheidungen, Vermietungen oder größere Beauftragungen für Instandhaltungen oder Revitalisierungen der Immobilien) sind jedoch nicht Teil des Asset- und Property Managements; sie werden vielmehr ausschließlich von der KVG selbst getroffen und nicht an Dritte übertragen.

Auslagerungsdienstleister ist die ILG Assetmanagement GmbH, Poccistraße 11, 80336 München. Im Einzelfall kann dies jedoch auch an einen Dritten ausgelagert werden. Die ILG Assetmanagement GmbH ist grundsätzlich berechtigt – nach ausdrücklicher vorheriger schriftlicher Zustimmung der KVG und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben – weitere Dienstleister als Unterauslagerungsunternehmen, die jedoch ebenfalls keine Dispositionsbefugnisse über die Immobilien sowie keine weitergehenden Entscheidungsbefugnisse innehaben, einzubinden.

2.5.1.8. Centermanagement (Objektbetreuung)

Die Tätigkeiten des Centermanagements umfassen insbesondere die Koordination der Vermietung von Konzessionärs- und Werbeflächen, die Koordination von Marketing-Maßnahmen für das jeweilige Immobilienobjekt, die Mieterbetreuung, die Koordination und Durchführung der Kommunikation mit lokalen Behörden und der Öffentlichkeit unter Beachtung der Vorgaben der Geschäftsleitung der KVG sowie die Überwachung der Tätigkeiten externer Dienstleister, wie z.B. Reinigungs- und Wartungsunternehmen.

Auslagerungsdienstleister ist die Retail Match GmbH, Poccistraße 11, 80336 München. Im Einzelfall kann dies jedoch auch an einen Dritten ausgelagert werden.

2.5.2. Beratungsfirmen, Anlageberater und sonstige Dienstleister

Im Übrigen wird die KVG Dienste der folgenden Gesellschaften auf Vertragsbasis in Anspruch nehmen:

2.5.2.1. Vertrieb

Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist als Vertriebspartner mit der Vermittlung der Beteiligungen an dem Fonds beauftragt. Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist berechtigt, Vertriebsaufgaben an Dritte (Untervertriebspartner) weiter zu übertragen. Untervertriebspartner können daneben auch direkt von der Fondsverwaltung beauftragt werden. Für die Vermittlung der Beteiligungen wird dem AIF eine erfolgsabhängige Provision bezahlt, die sich aus dem Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage und

einer Vertriebsprovision in Höhe von 6 % der gezeichneten Kommanditeinlage zusammensetzt.

2.5.2.2. Prime Broker

Vereinbarungen mit Prime Brokern bestehen nicht, so dass Angaben zur Identität eines Prime Brokers, eine Beschreibung jeder wesentlichen Vereinbarung zwischen dem Fonds und einem Prime Broker, Angaben zur Art und Weise der Beilegung von Interessenkonflikten hinsichtlich solcher wesentlicher Vereinbarungen sowie Angaben über eventuell bestehende Haftungsübertragungen auf Prime Broker entfallen können.

2.5.3. Interessenkonflikte

Das Vorliegen und der Umgang mit möglichen Interessenkonflikten, die sich aus den vorgenannten Aufgabenübertragungen auf Dritte ergeben können, sind in Ziffer 4.7 („INTERESSENKONFLIKTE“) dargestellt.

3. ANLAGEZIELE, ANLAGEPOLITIK UND ANLAGESTRATEGIE

3.1. MASSGEBLICHE ANLAGEGRUNDSÄTZE UND -GRENZEN, ZULÄSSIGE ANLAGEGEGENSTÄNDE

Gegenstand des Fonds ist die Anlage und Verwaltung der Mittel des Fonds nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.

Die KVG kann entsprechend der Anlagebedingungen des Fonds (abgedruckt in Ziffer 15.1) für den Fonds folgende Vermögensgegenstände erwerben:

a) Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB,

b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der vorstehenden lit. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen; und

c) Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Bankguthaben gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 7 i.V.m. §§ 193-195 KAGB.

Bei Investitionen in die vorstehend aufgeführten Vermögensgegenstände sind die in den Anlagebedingungen für den Fonds verbindlich festgeschriebenen Investitionskriterien und Anlagegrenzen einzuhalten. Die KVG hat bei der Investition in Vermögensgegenstände die nachfolgend dargestellten Kriterien zu berücksichtigen.

a) Mindestens 80 % des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien vom Typ Handel angelegt. Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnflächen wie auch gewerblich genutzte Flächen aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenanteils zur vorgenannten Quote der Nutzungsart.

b) Die nach lit. a) unmittelbar bzw. nach lit. b) mittelbar zu erwerbenden Vermögensgegenstände sind zu 100 % in der Bundesrepublik Deutschland belegen.

c) Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens € 2.500.000 angelegt.

d) Bei den mittelbar oder unmittelbar zu erwerbenden Immobilien kann es sich auch um unbebaute Grundstücke, bzw. Grundstücke im Zustand der Bebauung handeln.

e) Bis zu 20 % des Wertes des AIF dürfen in Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Bankguthaben gehalten werden.

Die Anlage erfolgt in die vorstehend genannten, in § 1 der Anlagebedingungen aufgezählten Vermögensgegenstände. Soweit der Fonds Vermögensgegenstände im Wege des Share Deals erwirbt, besteht die Möglichkeit, dass sich der Fonds auch an Objektgesellschaften beteiligt, an denen auch andere Gesellschaften der ILG-Unternehmensgruppe beteiligt sind, oder Anteile an Objektgesellschaften von diesen erwirbt.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht noch nicht abschließend fest, in welche konkreten Anlageobjekte investiert werden soll (sog. „Blind-Pool“). **Damit wird die Fonds KG gemäß ihrer derzeitigen Investmentstrategie möglicherweise den Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB durch ein Investment in mindestens drei Immobilien nicht erfüllen.** Auch ist möglicherweise aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine hinreichende Streuung des Ausfallrisikos im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB nicht gegeben. Insofern ist darauf hinzuweisen, dass durch die Fokussierung des Fondsvermögens eine hinreichende Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken möglicherweise nicht gegeben ist. Somit können im Gegensatz zu risikogemischten Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden. Vor diesem Hintergrund dürfen Anteile an der Fonds KG grundsätzlich nur von solchen Anlegern erworben werden, die sich verpflichten, mindestens € 20.000 zu investieren und 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 und für die die Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a), Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB erfüllt sind.

Die Investition gemäß der innerhalb der Anlagebedingungen festgeschriebenen Anlagegrenzen wird nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. spätestens 36 Monate nach Beginn des Vertriebs, und bis zu dem Beginn der Liquidationsphase des Fonds eingehalten werden.

Die Investitionsphase umfasst den Zeitraum von bis zu 36 Monaten ab Beginn des Vertriebs, in welcher die KVG zur Realisierung der Anlagestrategie erstmalig Investitionen tätigt. Im Anschluss erfolgt eine Bewirtschaftungsphase, in welcher – parallel zur fortlaufenden Handelstätigkeit – durch die Vermietung der Immobilien Einnahmen erzielt werden. Die KVG ist nach Maßgabe der Anlagebedingungen des Fonds befugt, die Bewirtschaftungsphase im Rahmen einer sog. Reinvestitionsphase zu unterbrechen, d. h. es darf in einem Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % der durch einen Verkauf des jeweiligen Vermögensgegenstandes freiwerdenden Liquidität zu dem Zweck einer erneuten Investition gemäß der

3. ANLAGEZIELE, ANLAGEPOLITIK UND ANLAGESTRATEGIE

Anlagestrategie in Geldmarktinstrumente und Bankguthaben gehalten werden.

3.2. ANLAGEZIELE, -POLITIK UND -STRATEGIE, FINANZIELLE ZIELE DES PUBLIKUMS-AIF

3.2.1. Anlageziele

Anlageziel des Fonds ist es, Erträge aus langfristig unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften – im Wege des Asset oder des Share Deals – getätigten Investitionen in der Assetklasse Immobilien zu generieren. Die Erträge sollen dabei aus Einnahmeüberschüssen aus der Bewirtschaftung der Immobilien und aus Verkaufsgewinnen aus der Veräußerung von Immobilien und den Anteilen an Objektgesellschaften erwirtschaftet werden.

3.2.2. Anlagepolitik und –strategie

Die Anlagepolitik des Fonds besteht darin, Immobilien (insbesondere nahversorgungsorientierte Handelsimmobilien) in Deutschland unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften zu erwerben, zu halten und im Rahmen der Fondsabwicklung zu verkaufen. Anlageziel des Fonds ist es, mit der Bewirtschaftungsstrategie Erträge zu generieren.

Die Allokation erfolgt ausschließlich in Deutschland.

Anlagestrategie des AIF ist es, Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus Immobilien bzw. über mittelbar von Objektgesellschaften gehaltene Immobilien zu erzielen.

Die Nettoeinnahmen (Einnahmen aus Eigen- und Fremdkapitaleinzahlungen nach Abzug der sogenannten Weichkosten) des Fonds sollen nach dem zugrunde liegenden, sogenannten Blind-Pool-Konzept zur unmittelbaren oder mittelbaren Anschaffung bislang noch nicht feststehender Immobilien genutzt werden. Es kann daher zum Datum der Prospekterstellung noch nicht angegeben werden, für welche konkreten Projekte die Nettoeinnahmen genutzt werden. Eine Nutzung der Nettoeinnahmen der Fonds KG für sonstige Zwecke erfolgt nicht. Die Gesellschaft ist jedoch berechtigt, freie Liquidität in Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten und Bankguthaben gemäß §§ 193 - 195 KAGB anzulegen. Bei der Vornahme von Investitionen sind die in den Anlagebedingungen (vgl. Ziffer 15.1) festgeschriebenen und wie bereits zuvor in Ziffer 3.1 dargestellten Investitionskriterien zu beachten. Diese sind für die KVG insoweit verbindlich.

Seit 1980 entwickelt die ILG Immobilienfonds. Die ILG ist eine inhabergeführte Unternehmensgruppe mit klarem Fokus und Spezialisierung auf den deutschen Einzelhandelssektor seit 40 Jahren. Dank ihrer jahrzehntelangen und kontinuierlichen Marktpräsenz verfügt sie über Kontakte zu allen bedeutenden

Mietern, Projektentwicklern und Dienstleistern im Einzelhandel. Kompetenz, Ressourcen, Erfahrung und Netzwerk erlauben es der ILG, das Ertragspotenzial einer Immobilie bestmöglich zu erschließen und Risiken konsequent zu managen.

3.2.3. Finanzielle Ziele des Fonds

Zur Anlagestrategie gehören ferner folgende finanzielle Ziele:

Fairer Kaufpreis

Der Kaufpreis der Immobilien bzw. der Anteile an den Objektgesellschaften darf nicht wesentlich über dem jeweiligen, gutachterlich ermittelten Verkehrswert (auf Basis des Ertragswerts) liegen. Die Verwahrstelle, die etwa die Anweisung zur Kaufpreiszahlung freigeben muss, kontrolliert gemäß § 83 Abs. 5 KAGB auch die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an die Marktgerechtigkeit der Investition (vgl. § 261 Abs. 5 Nr. 3 KAGB).

Ausschüttungen

Es ist geplant, dass der AIF regelmäßige Ausschüttungen tätigt.

Fremdfinanzierung

Die Nettoeinnahmen werden ohne die Aufnahme von Fremdkapital für die Realisierung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik des Fonds allein nicht ausreichen. Auf Ebene des Fonds und / oder auf Ebene der Objektgesellschaften wird daher zusätzlich Fremdkapital aufgenommen. Das derzeitige Zinsniveau führt zu einer Erhöhung der Eigenkapitalrentabilität im Vergleich zu einer reinen Eigenkapitalfinanzierung („Hebeleffekt“). Zum Zweck der Ankaufsfinanzierung können der Fonds und die Objektgesellschaften während des Zeitraums bis zu 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs zusammen kurzfristig auch Fremdmittel bis zu 100 % des Investitionsvolumens aufnehmen. Fremdmittel werden ausschließlich in Euro vereinbart.

Einzelheiten zu den Grenzen der zulässigen Fremdkapitalaufnahme sind in Ziffer 4.2 dargestellt.

3.2.4. Nachhaltigkeitsaspekte

Die KVG ist im Rahmen ihres Asset Managements von Immobilien generell bemüht, Nachhaltigkeitsaspekte bestmöglich umzusetzen. Entsprechende Maßnahmen können, je nach Objekt z.B. die Versorgung mit nachhaltig produziertem Ökostrom, die permanente Suche nach Einsparungsmöglichkeiten im technischen Center-Betrieb, die sukzessive Umstellung der Außen- und Innenbeleuchtung auf LED, die Forcierung der Erreichbarkeit mit ÖPNV, bspw. über Verlagerung oder Ergänzung von Bushaltestellen, die Einrichtung von E-Ladestationen für Auto und Fahrrad, die Implementierung von Car Sharing Modellen, bzw. Sammelplätzen für Mitfahr-

gelegenheiten oder die Zusammenarbeit mit öffentlichen Einrichtungen (bspw. Aktionen zur Reduzierung von Kriminalität, Job-Messen, Caritas, DRK, die Tafel) sein.

Die KVG wird im Rahmen von Investitionsentscheidungen, die sie für den Fonds trifft, auch Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigen. Deren Überprüfung ist Gegenstand des Due-Diligence-Prozesses bzw. des Risikomanagements der KVG. Auf Basis der bestehenden Anlagestrategie geht die KVG nicht davon aus, dass Nachhaltigkeitsrisiken sich auf die zu erwartenden Rendite des vorliegenden Finanzproduktes auswirken werden.

3.2.5 Informationen zur Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (EU) 2019/2088 und über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen (EU) 2020/852

Die KVG berücksichtigt zum aktuellen Zeitpunkt auf Ebene des vorliegenden Investmentvermögens nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d.h. nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. „Principal Adverse Impacts“). Eine Messung und Ausweisung von nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf Ebene des Portfolios des Fonds setzt voraus, dass ein entsprechender Prozess nach Maßgabe der rechtlichen Vorgaben zunächst auf Ebene der KVG implementiert wird. Auf Grund der insofern zum aktuellen Zeitpunkt noch bestehenden, erheblichen rechtlichen Unsicherheiten betreffend die konkreten Anforderungen an die Messung und Ausweisung sog. Principal Adverse Impacts (sowohl auf Unternehmens- als auch auf Produktebene) hat sich die KVG dafür entschieden, die weiteren rechtlichen Entwicklungen abzuwarten und entsprechende Prozesse zu einem späteren Zeitpunkt zu implementieren. Dies vor allem aufgrund des Umstands, dass die notwendigen Informationen, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen aus Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten erforderlich sind, im Markt noch nicht in vollem Umfang sowie in hinreichender Qualität verfügbar sind. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

3.3. ÄNDERUNG DER ANLAGESTRATEGIE ODER -POLITIK

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik erfolgt durch eine Änderung des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen des Fonds.

Die Änderung des Gesellschaftsvertrages gemäß § 11 Nr. 7 lit. c) des Gesellschaftsvertrages bedarf einer Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen der Anleger, die Zustimmung zur Änderung der Anlagebedingungen gem. § 11 Nr. 7 lit. h) des Gesellschaftsvertrages benötigt eine Mehrheit der abgegebenen Stimmen der Anleger. Zu Beschlüssen über Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar sind oder die zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen (vgl. § 267 Abs. 3 KAGB), ist eine Mehrheit von zwei Drittel des Zeichnungskapitals erforderlich. Abstimmungsberechtigt sind die Kommanditisten des Fonds sowie die Treugeber, deren Rechtsstellung der eines direkt beteiligten Kommanditisten entspricht, wobei je € 1 eines Kapitalanteils eine Stimme gewährt.

Der Text des Gesellschaftsvertrages ist in diesem Verkaufsprospekt unter Ziffer 15.2 abgedruckt.

4. WEITERE ANGABEN ZUR VERWALTUNG DES FONDS, UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN

Über die in Ziffer 3 enthaltenen Ausführungen zu den Anlagezielen, der Anlagepolitik und der Anlagestrategie des Fonds hinaus werden zur Verwaltung des Fonds folgende Angaben gemacht:

4.1. TECHNIKEN UND INSTRUMENTE, VON DENEN BEI DER VERWALTUNG DES FONDS GEBRAUCH GEMACHT WERDEN KANN; EINSATZ VON DERIVATEN

Gemäß § 4 der in diesem Verkaufsprospekt abgedruckten Anlagebedingungen (vgl. Ziffer 15.1) dürfen von der KVG im Rahmen der Verwaltung des Fonds Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der von dem Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Ein Einsatz von Derivaten darf daher nur dem Werterhalt des Fondsvermögens dienen, nicht jedoch mit dem Ziel erfolgen, eine Hebelwirkung zu erzielen.

Derivate sind als Kauf, Tausch (Swaps) oder anderweitig als Fest- oder Optionsgeschäfte ausgestaltete Termingeschäfte mit Bezug auf bestimmte Basiswerte (z.B. Wertpapiere, Zinssätze), die unmittelbar oder mittelbar den Wert des Termingeschäfts bestimmen; sie können auch dem Transfer von Kreditrisiken dienen (Kreditderivate) oder zum Zweck der Verringerung von währungsbedingten Wechselkursschwankungen (wie z.B. Devisentermingeschäfte oder Währungsswaps). Zum Teil sind die Termingeschäfte zeitlich verzögert zu erfüllen.

Die mit dem möglichen Einsatz von Derivaten verbundenen Risiken und damit verbundenen Auswirkungen auf das Risikoprofil des Fonds sind in Ziffer 5.2.28 ausführlich beschrieben.

Im Rahmen der Verwaltung des Fonds dürfen durch die KVG keine Gesamtrendite-Swaps und Wertpapierfinanzierungsgeschäfte eingesetzt werden.

4.2. KREDITAUFNAHME

Für den Investmentfonds dürfen nach Maßgabe des § 3 der Anlagebedingungen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Fonds, 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 („Investitionskapital“), aufgenommen werden, wenn die Bedingungen marktüblich sind.

Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche durch Objektgesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen werden, entsprechend der Beteiligungshöhe des AIF zu berücksichtigen.

Die vorstehende Grenze für die Kreditaufnahme gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs des Fonds, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs von Beteiligungen des Fonds.

4.3. LEVERAGE

Leverage bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Risiko des Fonds und seinem Nettoinventarwert. Jede Methode, mit der die KVG als Verwalter des Fonds den Investitionsgrad des Fonds erhöht (Hebelwirkung), wirkt sich auf den Leverage aus.

Die mit dem Einsatz von Leverage verbundenen Risiken für den Fonds werden sowohl nach der sogenannten Bruttomethode als auch nach der sogenannten Netto- oder auch Commitmentmethode berechnet; beide Berechnungsmethoden sind durch den europäischen Gesetzgeber in der Verordnung (EU) Nr. 231 / 2013 vorgegeben. In beiden Fällen der Risikoberechnung ist das Risiko die Summe der absoluten Werte aller Positionen des Fonds, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden. Im Unterschied zur Bruttomethode sind bei der Commitmentmethode einzelne Derivatgeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (Berücksichtigung sogenannter „Netting- und Hedging“-Vereinbarungen zu Absicherungszwecken).

Die KVG hat als Höchstmaß für den Leverage-Umfang des Fonds festgelegt, dass das nach der Bruttomethode ebenso wie das nach der Commitmentmethode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert um das Dreifache nicht übersteigt. Die vorstehende Grenze gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Fonds KG, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Abhängig von den Marktbedingungen kann die Höhe des Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die KVG zu Überschreitungen des angegebenen Höchstmaßes kommen kann.

Die mit dem geplanten Einsatz von Leverage verbundenen Risiken sind in Ziffer 5.2.23 beschrieben.

4.4. SICHERHEITEN

Finanzierende Institute verlangen in der Regel für die Ausreichung von Krediten verschiedene Sicherheiten, insbesondere die Eintragung erster Ranggrundsicherheiten auf die zu erwerbenden Grundstücke oder die Sicherungsabtretung der Miet- und Pachtzinsansprüche, die aus der zu erwerbenden Immobilie zu generieren sind.

Nach den Anlagebedingungen des Fonds ist die Belastung von Vermögensgegenständen, die die Fonds KG gemäß § 1 der Anlagebedingungen der Fonds KG erwerben darf (Immobilien, Anteile

an Objektgesellschaften, bzw. der von diesen gehaltenen Immobilien, Liquiditätsanlagen), sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, bis zur Höhe von 150 % des Investitionskapitals zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle nach § 263 Abs. 3 Nr. 2 KAGB zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich hält. Die vorstehende Grenze für die Belastung gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs des Fonds, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Die Anzahl und Qualität der Sicherheiten hat Einfluss darauf, ob ein Kredit gewährt wird und zu welchen Konditionen dieser Kredit gewährt wird. Die Art und Menge der Sicherheiten, die für einen Kredit zu stellen sind, werden bei jeder Kreditausreichung individuell mit dem finanzierenden Institut ausgehandelt. Die KVG ist im Rahmen etwaiger Verhandlungen bemüht, für den AIF möglichst günstige Finanzierungskonditionen bei möglichst geringer Sicherheitengestellung zu erreichen.

Es ist darüber hinaus nicht beabsichtigt, etwa im Zusammenhang mit dem Einsatz von Derivaten (siehe dazu ausführlich unter Ziffer 4.1) Sicherheiten von Dritten zu fordern. Eine Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen ist nicht beabsichtigt. Angaben zu sich hieraus ergebenden Risiken können daher entfallen.

4.5. REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG, NETTOINVENTARWERT

4.5.1. Allgemein

Die KVG als Verwalter des Fonds hat Grundsätze und Verfahren für die Bewertung des Fonds und der zum Fonds gehörenden Vermögensgegenstände in einer Bewertungsrichtlinie festgelegt, die den jeweiligen gesetzlichen Anforderungen Rechnung trägt.

4.5.2. Wertberechnung, Nettoinventarwert und Anteilwert

Der Wert des Fonds wird aus den jeweiligen Verkehrswerten der zum Fonds gehörenden Vermögensgegenstände, abzüglich der aufgenommenen Kredite und der sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt („**Nettoinventarwert**“). Für die Ermittlung der Verkehrswerte wird das für den jeweiligen Vermögensgegenstand gesetzlich vorgeschriebene oder sonst ein marktübliches Verfahren angewendet (siehe dazu auch nachfolgend Ziffer 4.5.5).

Die Teilung des ermittelten Nettoinventarwerts des Fonds durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Wert jedes Anteils (Anteilwert), wobei der Anteilwert jeweils für eine gezeichnete Einlage in Höhe von € 1.000 bestimmt wird, da sich die Anleger gemäß § 5 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages über die Mindestbeteiligungssumme von € 20.000 hinaus nur mit einem durch 1.000 teilbaren höheren Betrag am Fonds beteiligen

können. Die Zahl der im Nominalbetrag von € 1.000 gezeichneten Beteiligungen (Einlagen, ohne Ausgabeaufschlag) wird ermittelt, indem die Summe aller von den Anlegern gezeichneten Beteiligungen am Fonds durch 1.000 geteilt wird.

4.5.3. Ankaufsbewertung (vor der Investition)

Gesetzlich ist vorgesehen, dass vor jeder Investition des Fonds der Wert der Immobilien, die der Fonds erwerben möchte bzw. der Wert der Anteile an den Objektgesellschaften, an denen sich der Fonds beteiligen möchte, durch einen externen Bewerter festgestellt wird (sog. „**Ankaufsbewertung**“). Für Investitionen von mehr als € 50 Mio. sind gesetzlich sogar zwei voneinander unabhängige Bewerter für die Ermittlung des Wertes des entsprechenden Vermögensgegenstandes vorgeschrieben, die auch voneinander unabhängig die Bewertungsgutachten erstellen.

Der bzw. die externen Bewerter

- müssen unabhängig vom Fonds, von der KVG und von anderen Personen mit engen Verbindungen zu diesen Gesellschaften sein,
- müssen einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung, Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegen,
- müssen über ausreichende Ressourcen für die Ausführung der ihnen übertragenen Bewertungsaufgaben verfügen,
- müssen hinsichtlich ihrer Geschäftsleitung zuverlässig und fachlich geeignet (ausreichende Erfahrung) sein und
- dürfen nicht zugleich die laufende Bewertung der Vermögensgegenstände des Fonds vornehmen.

4.5.4. Laufende Bewertung

Über die gesetzlich gebotene Ankaufsbewertung (vgl. Ziffer 4.5.3) hinaus muss mindestens einmal jährlich (regelmäßig zum Ende des Geschäftsjahres des Fonds) eine Bewertung der Vermögensgegenstände des Fonds und eine Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil erfolgen (sog. „**laufende Bewertung**“). Die Bewertung und Berechnung sind darüber hinaus auch dann durchzuführen, wenn das Gesellschaftsvermögen des Fonds erhöht oder herabgesetzt wird.

Für die laufende Bewertung der Vermögensgegenstände des Fonds beauftragt die KVG – analog der Ankaufsbewertung – externe Bewerter.

Die Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil nimmt die KVG intern vor.

4. WEITERE ANGABEN ZUR VERWALTUNG DES FONDS, UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN

4.5.5. Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen erfolgt insbesondere gemäß den im KAGB sowie der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) benannten Grundsätzen, die nachfolgend im Überblick dargestellt werden.

Je nachdem, um welche Art von Vermögensgegenstand es sich handelt, den der Fonds erwerben soll, sind unterschiedliche Bewertungsmethoden anzuwenden:

- _ Bei Vermögensgegenständen, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, ist als Verkehrswert der Kurswert der Vermögensgegenstände anzusetzen, sofern dieser eine verlässliche Bewertung gewährleistet.
- _ Bei Vermögensgegenständen, für die die Voraussetzungen der Zulassung an der Börse oder einem anderen organisierten Markt nicht vorliegen oder 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. Für die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien, welche Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB darstellen, ist für den Zeitraum von 12 Monaten nach dem Erwerb der Immobilie der Kaufpreis der Immobilie als Verkehrswert anzusetzen. Zudem sind in diesem Fall die Anschaffungsnebenkosten der Immobilie gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben. Wird die Immobilie veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.
- _ Bei unternehmerischen Beteiligungen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, ist deren Wert durch einen Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 HGB zu ermitteln. Grundlage der Bewertung ist grundsätzlich der mit einem Bestätigungsvermerk eines Abschlussprüfers versehene Jahresabschluss der entsprechenden Objektgesellschaft. Sofern dieser Jahresabschluss mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag liegt, ist von einer von einem Abschlussprüfer geprüften aktuellen Vermögensaufstellung auszugehen, die die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft nachweist. Beteiligungen an Objektgesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung die auf den Zeitpunkt der Bewertung erstellten Vermögensaufstellungen sowie der geprüfte und testierte Jahresabschluss der Gesellschaft zugrunde gelegt. Entsprechend gelten diese Ausführungen, soweit Objektgesellschaften zu bewerten sind, die ihrerseits von Objektgesellschaften des AIF gehalten werden. Für die von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien gelten die zuvor dargestellten Bewertungsvorschriften.

- _ Bei Liquiditätsanlagen ist wie folgt zu unterscheiden: Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern das Festgeld jederzeit kündbar ist und bei der Kündigung die Rückzahlung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Nennwert angesetzt.

4.6. LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Die KVG hat gemäß § 30 KAGB ein Liquiditätsmanagementsystem implementiert. Aufgabe des Liquiditätsmanagements ist es, das Liquiditätsrisiko der Fonds KG zu identifizieren, laufend zu überwachen und für einen Einklang des Liquiditätsprofils und der Investmentstrategie mit den Zahlungsverpflichtungen der Fonds KG zu sorgen. Bestandteil des Liquiditätsmanagements ist es daneben, im Interesse der Anleger ausreichend liquide Mittel vorzuhalten, um potentiellen Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen zu können.

Die KVG hat Verfahren festgelegt und etabliert, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des von ihr verwalteten Fonds zu überwachen und die gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Fonds mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten des Fonds deckt.

Die KVG ermittelt unter Berücksichtigung des geplanten Volumens des Fonds und der beabsichtigten Anlagepolitik und Anlagestrategie die Liquidität, die zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit des AIF erforderlich ist (angemessene Liquiditätshöhe).

Das Management von Liquiditätsrisiken erfolgt im Rahmen des Risikomanagementsystems der KVG, welches die Steuerung der Liquiditätsrisiken ausführt. In diesem Zuge erfolgt auch die Durchführung von Stresstests für die wesentlichen Liquiditätsrisiken des Fonds. Sie untersuchen die Auswirkungen definierter Marktentwicklungen auf den Wert und die Liquiditätssituation des Fonds. Dadurch wird verdeutlicht, auf welche Veränderungen bestimmter Annahmen eine wesentliche Veränderung der Prognose erfolgt und auf welche nicht.

Die Häufigkeit für die Durchführung eines Stresstests hängt von den Eigenschaften des jeweiligen AIF ab. Es muss jedoch mindestens einmal jährlich ein Stresstest seitens der KVG durchgeführt werden.

Die KVG berücksichtigt zudem den ihren Erfahrungen entsprechenden voraussichtlichen Umfang von Mittelabflüssen infolge der Ausübung gesetzlicher Widerrufsrechte von Verbrauchern sowie außerordentlicher gesetzlicher Kündigungsrechte von Anlegern. Darüber hinaus werden den Anlegern keine Rechte zur Rückgabe oder zum Umtausch von Anteilen gewährt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht die Mittelzu- und -abflüsse bei der Fonds KG und den Objektgesellschaften und

sorgt mit geeigneten Limits dafür, dass die Fonds KG für unvorhergesehenen Liquiditätsbedarf, insbesondere infolge von Widerruf oder außerordentlicher Kündigungen von Anlegern in atypischem Umfang eine angemessene Liquiditätsreserve vorhält.

4.7. INTERESSENKONFLIKTE

Als Interessenkonflikte sind alle aktuellen und potentiellen Konfliktsituationen zu verstehen, die sich negativ auf die Erbringung von Dienstleistungen durch die KVG und / oder auf die Interessen der Anleger der von der KVG verwalteten Investmentvermögen auswirken können. Im Besonderen liegt ein Interessenkonflikt vor, wenn sich Handlungsmöglichkeiten der KVG nicht mit den Interessen der Anleger der Fonds KG vereinbaren lassen oder potentiell konkurrierende Interessen mehrerer Anleger bestehen. Dabei ist nicht schon wegen eines Gewinns, eines Vorteils oder der Vermeidung eines Nachteils auf einen potentiellen Interessenkonflikt zu schließen. Entscheidend ist, dass gleichzeitig ein möglicher Nachteil für die Dienstleistungen der KVG und / oder für die Interessen der Anleger erkennbar ist. Interessenkonflikte können insbesondere auftreten innerhalb der ILG-Unternehmensgruppe, zwischen der KVG und den Anlegern der Fonds KG, den Anlegern der Fonds KG und den Anlegern eines anderen von der KVG verwalteten Investmentvermögens, den Anlegern der Fonds KG und einem anderen Kunden oder mehreren Kunden der KVG.

Auf Basis des § 27 KAGB wendet die KVG eigene Grundsätze zum Interessenkonfliktmanagement an. Die KVG hat gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine Richtlinie erstellt, die sich mit potentiellen Interessenkonflikten im vorgenannten Sinne und mit Maßnahmen zu deren Identifikation, Bewertung, Prävention, Steuerung, Überwachung und Offenlegung befasst. Sofern eine Vermeidung relevanter Interessenkonflikte nicht möglich ist, wird der den Interessenkonflikt begründende Sachverhalt von der KVG vor Beginn der Geschäftstätigkeit offengelegt. Bei der Identifizierung eines Interessenkonfliktes überprüft die KVG stets sorgfältig und gewissenhaft alle tatsächlichen Gegebenheiten und wird unter anderem in Betracht ziehen, ob sie selbst (einschließlich der Mitarbeiter und Mitglieder der Geschäftsleitung), ein externer Dienstleister (bspw. ein externer Bewerter) oder eine Gegenpartei die folgenden Tatbestände erfüllt:

- _ Erzielung / Vermeidung eines finanziellen Vorteils / Verlusts zu Lasten eines einzelnen Anlegers;
- _ Interesse am Ergebnis einer erbrachten Leistung, das nicht mit dem Interesse der Fonds KG übereinstimmt;
- _ finanzielle oder sonstige Anreize zur Bevorzugung von Interessen eines anderen Anlegers/ Investmentvermögens;

- _ Anreize, die Interessen eines Anlegers über die Interessen eines anderen Anlegers/ Gruppe von Anlegern zu stellen;
- _ Erbringung derselben Leistung für ein anderes Investmentvermögen / Anleger;
- _ Erhalt eines Anreizes in Form von Geldbeträgen, Gütern oder Dienstleistungen von einer nicht mit dem Investmentvermögen / Anleger identischen Person.

Die in den Grundsätzen der KVG für den Umgang mit Interessenkonflikten niedergelegten Maßnahmen sind zudem darauf ausgerichtet, dass die Mitarbeiter der KVG interessenkonfliktträchtige Tätigkeiten mit einem angemessenen Grad an Unabhängigkeit von anderen Interessen und ohne unsachgemäße Einflussnahme wahrnehmen können. Das Interessenkonfliktmanagement der KVG erfolgt unabhängig von der Risikobetrachtung anderer Gesellschaften der ILG-Unternehmensgruppe, jedoch unter Berücksichtigung möglicher Interessenkonflikte, die sich im Verhältnis zu anderen Gesellschaften aus der ILG-Unternehmensgruppe ergeben können, insbesondere im Verhältnis zur ILG Holding GmbH, die in einigen Bereichen als Auslagerungsdienstleister für die KVG tätig ist, vgl. Art. 80 Level 2 Verordnung.

Übertragen auf die persönlichen Beziehungen und Vertragsbeziehungen, die zwischen der KVG bzw. der Fonds KG und anderen Gesellschaften (z.B. Auslagerungsdienstleistern aus der ILG-Unternehmensgruppe) bestehen, kann Folgendes gesagt werden:

Zwischen der Fonds KG und deren Gesellschaftern, der ILG Komplementär I GmbH und der ILG Kommanditist I GmbH und mit diesen verbundenen Unternehmen bestehen Verflechtungen. Herr Dr. Maximilian Lauerbach und Herr Florian Lauerbach sind Geschäftsführer mehrerer Gesellschaften innerhalb der ILG-Unternehmensgruppe. Zudem sind Herr Dr. Maximilian Lauerbach und Herr Florian Lauerbach an der ILG Holding GmbH beteiligt. Diese Verflechtungen wurden bereits unter Ziffer 2.2.4 dargestellt.

Herr Dr. Günter Lauerbach ist Aufsichtsratsvorsitzender der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und wesentlicher Gesellschafter der ILG Holding GmbH. Diese Verflechtungen wurden bereits unter Ziffer 2.2.4 dargestellt.

Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben, wie z.B. Interessen an bilanziellen Vorteilen oder an der Vermeidung bilanzieller Nachteile, Anreize bestimmte Investmentvermögen oder bestimmte Anleger zu bevorzugen oder eine Konkurrenzsituation auf Grund von gleichen Tätigkeiten. Um jedoch solche möglichen Interessenkonflikte bei Geschäften mit anderen Unternehmen der ILG-Unternehmensgruppe oder mit Personen zu vermeiden, die auch in anderen Gesellschaften Organfunktionen ausüben (wie z.B. Herr Dr. Maximilian Lauerbach und

4. WEITERE ANGABEN ZUR VERWALTUNG DES FONDS, UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN

Herr Florian Lauerbach), wurden Aufträge an andere Gesellschaften grundsätzlich nach dem Fremdvergleichsgrundsatz vergeben; danach dürfen sich zwischen verbundenen Unternehmen vereinbarte oder ihnen auferlegte Bedingungen nicht von den Bedingungen zwischen voneinander unabhängigen Unternehmen unterscheiden. Bei jeder Beauftragung von eng verbundenen Unternehmen und Personen im Zusammenhang mit der Verwaltung der Fonds KG hat die KVG (bzw. bei direkter Beauftragung durch die Fonds KG oder eine Objektgesellschaft diese) dem Prinzip der „Marktgerechtigkeit“ der Vergütung durch eine Orientierung an der, zwischen dem (ehem.) bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V. (nunmehr ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) und der BaFin abgestimmten Gebührenstruktur Rechnung zu tragen.

Im Übrigen sind bei der Auslagerung der in Ziffer 2.5.1 beschriebenen Dienstleistungen an die ILG Holding GmbH keine Interessenkonflikte aufgrund der Personenidentität der Herren Dr. Maximilian Lauerbach und Florian Lauerbach in beiden Gesellschaften zu besorgen, da es für die Anleger der Fonds KG keinen Unterschied macht und insoweit keinen Nachteil darstellt, wenn die KVG die personellen und technischen Ressourcen der ILG Holding GmbH als Auslagerungsdienstleister unter gleichbleibender Verantwortung der Geschäftsleitung der KVG nutzt.

Soweit die Fonds KG Vermögensgegenstände im Wege des Share Deals erwirbt, besteht die Möglichkeit, dass sich die Fonds KG auch an Objektgesellschaften beteiligt, an denen auch andere Gesellschaften der ILG-Unternehmensgruppe beteiligt sind oder Anteile an Objektgesellschaften von diesen erwirbt. Zur Vermeidung denkbarer Interessenkonflikte ist sicherzustellen, dass entsprechende Investitionen den Vorgaben der Anlagebedingungen entsprechen und einem Fremdvergleich standhalten.

Sofern ein weiteres Investmentvermögen mit einer vergleichbaren Investitionsstrategie aufgelegt wird, bevor der ILG Fonds Nr. 45 ausplatziert bzw. ausinvestiert ist, können Interessenkonflikte sowohl bei der Platzierung im Rahmen der Ansprache potenzieller Anleger wie auch im Bereich der Investition des eingeworbenen Kapitals im Rahmen des Auswahlprozesses aufgrund der vergleichbaren Investitionsstrategie der beiden verwalteten AIFs entstehen. Dies kann sich negativ auf den AIF auswirken. Dies gilt gleichermaßen, soweit sich ein durch die KVG verwalteter AIF noch in der Investition und / oder Platzierung befindet, während der Fonds eine Vertriebszulassung erhält und ebenfalls beginnt, Kapital zu investieren. Zudem können im Rahmen der Verwaltungstätigkeiten von mehreren, gegebenenfalls auch mit vergleichbarer Investitionsstrategie agierenden AIFs sich für die KVG entsprechende Interessenkonflikte ergeben, welche zu negativen Folgen für den AIF führen können.

5. RISIKEN

5.1. RISIKOPROFIL DES FONDS

Die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds stellt eine langfristige unternehmerische Beteiligung dar, mit der auch Risiken verbunden sind. Die nachfolgende Darstellung umfasst alle zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aus Sicht des Anbieters erkennbaren und von diesem als wesentlich erachteten tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Beteiligung.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht bekannte Umstände negativ auf die Beteiligung auswirken können. Bei einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko, seine geleistete Einlage inkl. Ausgabeaufschlag vollständig zu verlieren (Totalverlustrisiko). Es ist zudem denkbar, dass der Anleger durch die Beteiligung verursachte Steuerzahlungen leisten muss, ohne dass aus der Beteiligung überhaupt Rückflüsse an ihn erfolgen.

Ausfallrisiko aus fehlender Risikostreuung

Da die Fonds KG möglicherweise ausschließlich in eine Assetklasse an einem Standort investiert, findet eine Streuung der standort- und anlagebedingten Risiken nicht statt. Somit können im Gegensatz zu risikogemischten Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden. Hierdurch kann sich das wirtschaftliche Ergebnis der Fonds KG verschlechtern, was wiederum eine Ausschüttungsreduzierung oder eine Aussetzung der Ausschüttungen für den Anleger zur Folge haben und bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme inkl. Ausgabeaufschlag führen kann.

Das Risiko eines Totalverlustes könnte insbesondere dann gegeben sein, wenn mehrere der nachfolgend aufgeführten Risiken kumulativ eintreten sollten. Einige der genannten Risiken können z.B. über Steuerzahlungen, einer Fremdfinanzierung der Einlage u. ä. auch das weitere Vermögen des Anlegers gefährden und bis hin zur Privatinsolvenz führen. Ein Vergleich mit festverzinslichen Anlagen ist nur eingeschränkt möglich. Die Kapitalrückführung kann nicht garantiert werden. Interessierten Anlegern wird deshalb geraten, die nachfolgend erläuterten Risiken zu bewerten und bei Unklarheiten und/ oder Fragen eine fachkundige Beratung einzuholen.

Die in diesem Verkaufsprospekt und in weiteren Unterlagen zur Beteiligung an der Fonds KG wiedergegebenen Informationen, wie z.B. Prognosen und Zahlen, beruhen überwiegend auf getroffenen Annahmen (z.B. Mieteinnahmen, Inflationsrate, Zinssätze für Darlehen oder Geldanlagen, Instandhaltungsaufwendungen etc.). Die getroffenen Annahmen können sich bei langfristigen Investitionen als unzutreffend erweisen.

5.2. ALLGEMEINE RISIKEN

5.2.1. Finanz- und Investitionsplan

Der von der Fonds KG aufzustellende Finanz- und Investitionsplan bildet (auf Basis von Prognosen) die voraussichtliche Mittelherkunft und Mittelverwendung ab. Es besteht das Risiko, dass sich dieser Finanz- und Investitionsplan als unzutreffend erweist und Investitionen nicht wie geplant getätigt werden können oder das benötigte Eigen- oder Fremdkapital nicht in dem geplanten Umfang beschafft werden kann. Bei der Abwicklung der Mittelverwendung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es z.B. durch Ausfall von Vertragspartnern zu Verzögerungen kommt. Hierdurch kann es zu Kostenüberschreitungen oder unvorhergesehenen Kosten kommen, die das Investitionsvolumen erhöhen.

Eine so entstehende Kostenerhöhung müsste, soweit diese nicht durch niedrigere Aufwendungen kompensiert wird, aus der Liquiditätsreserve bezahlt werden. Wenn diese nicht ausreichen sollte, sind die Mehrkosten entweder durch Aufnahme von weiteren Fremdmitteln, die ungünstigere Konditionen haben können oder durch Erhöhung des Gesellschaftskapitals, wodurch weitere Eigenkapitalbeschaffungskosten entstehen, abzudecken. Solche Einflüsse auf den Finanz- und Investitionsplan wirken sich negativ auf die Ausschüttungen an den Anleger aus und können zudem zu einer Verwässerung der Beteiligung oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag führen.

5.2.2. Inflation

Im Rahmen der Prognoserechnung wird eine für die Laufzeit der Fonds KG erwartete Inflationsrate unterstellt. Sollte die tatsächliche Inflationsrate niedriger als in der Prognoserechnung unterstellt ausfallen, führt dies zu zeitlich nur später durchsetzbaren Mieterhöhungen und damit insgesamt zu niedrigeren Einnahmen als kalkuliert. Die Reduktion der prognostizierten Ausschüttung an den Anleger wäre die Folge.

5.2.3. Politische Risiken und Umweltrisiken

Es besteht die Gefahr, dass unvorhersehbare politische Ereignisse wie Anschläge, Revolutionen oder Kriege entstehen sowie Umweltrisiken, die nicht von einer Versicherung umfasst sind. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass die Durchführung und / oder Abwicklung von Vertragsbeziehungen unmöglich wird. Das kann zu einem teilweisen oder auch vollständigen Verlust der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag führen.

5.2.4. Risiken aufgrund der COVID-19- oder anderer Pandemien

Die rasche Ausbreitung der COVID-19-Viruserkrankung, modifizierte Viren oder andere Pandemien kann auch zukünftig wieder nachteilige konjunkturelle Auswirkungen, auch auf den Investitionsstandort Deutschland, haben. Es besteht im Falle derartiger Pandemien das Risiko, dass der Marktwert von Immobilien insgesamt und deshalb auch der Verkehrswert einzelner oder

aller Immobilien der Fonds KG sinkt. Gründe hierfür können eine rückläufige Investitionstätigkeit von Unternehmen, sinkende Nachfrage nach Gewerbeimmobilien bzw. Mietflächen sowie drohende Mietausfälle sein. Soweit das Angebot und die Nachfrage nach Immobilien insgesamt zurückgehen, besteht die Gefahr, dass das Kapital der Fonds KG nicht adäquat investiert werden kann, bzw. dass der Erwerb oder die Veräußerung von Zielinvestments nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder erwarteten Verkaufspreis möglich ist. Im Rahmen des Vertriebs kann die Nachfrage nach Anteilen an der Fonds KG aufgrund persönlicher Vermögenseinbußen oder bestehenden Unsicherheiten bei Anlegern mit der Folge zurückgehen, dass das geplante Kapital nicht oder nicht in der für den Aufbau eines Immobilienbestandes erforderlichen Höhe gezeichnet wird. Es besteht daneben das Risiko, dass Mieter insbesondere aufgrund von staatlichen Maßnahmen (z.B. Verbot, bestimmten gewerblichen Tätigkeiten nachzugehen) nicht mehr in der Lage sind, ihre Mieten regelmäßig in voller Höhe zu leisten, was zu vermehrten Mietausfällen, sinkenden Mieteinnahmen und steigenden Leerständen innerhalb der Immobilien führen kann. Bei geringeren Mieteinnahmen besteht zudem die Gefahr, dass die laufenden Kosten, vor allem der Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung, nicht mehr (in vollem Umfang) gedeckt werden können, sofern dies nicht aus anderen Mitteln dargestellt werden kann.

5.2.5. Rechtsstreitigkeiten

Es ist weiterhin nicht auszuschließen, dass während der Laufzeit des Fonds Rechtsstreitigkeiten des Fonds auftreten. In diesem Fall können zusätzliche Kosten insbesondere für Anwälte, Sachverständige oder Gerichte entstehen. Diese Kosten können die Liquidität des Fonds beeinträchtigen und somit Auswirkungen auf die Höhe der Ausschüttungen oder sogar z.B. bei Insolvenz des Prozessgegners zu einem teilweisen oder auch vollständigen Verlust der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag führen.

5.2.6. Änderung der Rechtslage

Die Konzeption des Fonds sowie die Darstellungen und Erläuterungen in diesem Prospekt beruhen auf der zum Zeitpunkt der Prospekterstellung gültigen Rechtslage, der geltenden Verwaltungspraxis und der veröffentlichten Rechtsprechung. Es besteht das Risiko, dass sich die geltende Rechtslage, insbesondere Steuerrechtslage, Verwaltungspraxis oder Rechtsprechung ändert und dementsprechend die getroffenen Darstellungen und Erläuterungen so nicht mehr korrekt bzw. nicht mehr durchführbar sind. Das kann dazu führen, dass bestimmte erwartete Ergebnisse (z.B. die Höhe eines steuerfreien Liquiditätsüberschusses bei Verkauf) nicht erreicht werden und / oder negative Auswirkungen auf die Ausschüttungen eintreten. Auch kann dies zu einem teilweisen oder auch vollständigen Verlust der Einlage inkl. Agio führen.

5.2.7. Änderung des regulatorischen Rahmens

Weiterhin besteht die Gefahr, dass sich der regulatorische Rahmen, z.B. in Bezug auf die deutschen oder europäischen Regelungen ändert. Dies könnte zum Beispiel dazu führen, dass

zusätzliche Kosten anfallen, die KVG ihre Erlaubnis verliert oder die Verwahrstelle nicht mehr als Verwahrstelle tätig werden darf.

Die zur Fondsverwaltung bestellte ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verfügt im Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes über die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer AIF-KVG. Sofern diese Erlaubnis auf Grund zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes nicht erkennbarer Umstände erlöschen oder durch die Aufsichtsbehörde aufgehoben werden, bestünde das Risiko der Rückabwicklung des AIF. Eine Abwicklung des AIF könnte in diesem Fall nur abgewendet werden, wenn – vorbehaltlich einer diesbezüglichen Genehmigung der BaFin – die Fondsverwaltung auf eine andere, nach § 20 KAGB zugelassene KVG, die sich zur Übernahme der Fondsverwaltung bereit erklären würde, übertragen werden würde oder eine interne Verwaltung des AIF (sog. „interne Kapitalverwaltungsgesellschaft“) in Betracht käme. Anderenfalls bestünde insofern das Risiko der Rückabwicklung des AIF, verbunden mit dem Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals durch den Anleger.

5.2.8. Platzierungsrisiko

Es ist notwendig, dass die Fonds KG ausreichende Mittel zur Verfügung hat, damit diese einerseits die Kaufpreise der von ihr direkt erworbenen Grundstücke oder Anteile an Objektgesellschaften einschließlich der anfallenden Erwerbsnebenkosten bei ihrer jeweiligen Fälligkeit leisten kann und andererseits ihre Kapitaleinzahlungsverpflichtungen bei den Objektgesellschaften erfüllen kann, damit diese ihrerseits wiederum die Kaufpreise für die von den Objektgesellschaften erworbenen Grundstücke einschließlich der anfallenden Erwerbsnebenkosten bei ihrer jeweiligen Fälligkeit leisten können.

Wenn und soweit zu den erforderlichen Terminen nicht ausreichend Mittel vorhanden sind, weil noch nicht ausreichend Gesellschaftskapital platziert und eingezahlt wurde, bestehen die folgenden Risiken:

(i) Die zur langfristigen und kurzfristigen (Zwischen-) Finanzierung der Kaufpreise aufzunehmenden Bankdarlehen würden bei Nichtvorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen (zunächst) nicht valuiert; dennoch entstünden Kosten, z.B. Bankbearbeitungsgebühren und gegebenenfalls Vorfälligkeitsentschädigung und / oder Bereitstellungsinsen, die das eingezahlte Kapital mindern.

(ii) Im Falle der Valutierung der Darlehen bestünde die Gefahr, dass die Rückzahlung der kurzfristigen Bankdarlehen bei Fälligkeit nicht vertragsgemäß erfolgen kann. In diesem Fall müssten mit der Bank Verhandlungen über eine Verlängerung des Rückzahlungszeitraums aufgenommen werden. Auch eine Umschuldung durch Erhöhung der langfristigen Darlehen könnte in Betracht kommen, soweit dies aufsichtsrechtlich möglich ist. Auch hierdurch entstünden zusätzliche Kosten, z.B. Bankbearbeitungsgebühren sowie weitere, ggf. auch höhere Zinsen, die das eingezahlte Kapital mindern.

(iii) Sollte im Falle von Ziffer (ii) weder eine Verlängerung des Rückzahlungszeitraums noch eine Umschuldung zum Tragen kommen und die Darlehen außerplanmäßig zurückgeführt werden müssen bzw. die Bank die Verwertung der Zielinvestments betreiben, besteht die Gefahr niedrigerer Verwertungserlöse sowie die zusätzliche Belastung mit einer Vorfälligkeitsentschädigung und weiterer Kosten. Die geleisteten Einlagen könnten dann nicht mehr in voller Höhe zurückgezahlt werden, zumal hierüber bereits zur Bestreitung zusätzlicher Investitionsaufwendungen verfügt wurde; ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag wäre die Folge.

(iv) Scheitert die Inanspruchnahme von Darlehen mangels Vorliegens der Auszahlungsvoraussetzungen dauerhaft, besteht die Gefahr, dass ein vertraglich geschuldeter Kaufpreis bei Fälligkeit nicht gezahlt werden kann. Es droht dann die Rückabwicklung des entsprechenden Vertrags. Hierdurch könnten erhebliche Schadenersatzansprüche des Vertragspartners, Rechtsberatungs- und Gerichtskosten entstehen, deren Folge ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag wäre.

Der Fonds hätte zudem keinen Zugriff auf die Zielinvestments mehr und müsste ggfs. weniger rentable Anlageobjekte erwerben.

Für den Fall, dass nicht genügend Anleger gefunden werden, ist es möglich, dass der Fonds nicht über ausreichend Mittel verfügt, um konzeptionsgemäß zu investieren. In diesem Fall können sich negative Entwicklungen bei dem Zielinvestment massiv auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des AIF auswirken. Kosten, die sich nicht nach dem platzierten Eigenkapital bemessen, würden sich im Verhältnis stärker auf die Investitionsquote auswirken, was eine Verminderung der Anlagerentabilität beim Anleger zur Folge haben könnte.

Sofern das für mögliche Investitionsobjekte erforderliche Kapital nicht oder nicht in der erforderlichen Höhe gezeichnet oder zu spät eingezahlt wird und der AIF keine Eigenkapitalzwischenfinanzierung erhält, besteht das Risiko, dass für den AIF weniger rentable Anlageobjekte erworben werden müssen und somit die wirtschaftliche Entwicklung des AIF von der Fondskalkulation negativ abweicht. Zudem besteht das Bonitätsausfallrisiko für die Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlagen der einzelnen Anleger

5.2.9. Untergang des Zielinvestments

Es besteht weiterhin die Gefahr, dass die unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien durch unvorhersehbare Ereignisse wie beispielsweise Feuer, Unwetter oder Anschläge untergehen. Es besteht das Risiko, dass der bestehende Versicherungsschutz den Wiederaufbau dieser Immobilien nicht oder nicht vollständig abdeckt oder der Wiederaufbau aus anderen Gründen nicht möglich ist und es daher zu erheblichen Einnahmeausfällen kommen kann. Ein teilweiser

oder vollständiger Verlust der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag kann die Folge sein.

5.2.10. Nachhaltigkeitsrisiken

Bei einem Nachhaltigkeitsrisiko handelt es sich um ein Ereignis oder eine Bedingung im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen bzw. deren Eintreten auf Unternehmensebene tatsächlich oder potentiell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation des AIF und / oder der KVG und damit auf den Wert der Investition des Anlegers haben können.

Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken, bspw. mit Blick auf Extremwetterereignisse und deren Folgen (Hitze- und Trockenperioden, Überflutungen, Stürme etc.) oder auch in Zusammenhang mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft (und damit ggf. einhergehender Verteuerung und / oder Verknappung fossiler Energieträger). Auch Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen, die den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können ein erhebliches Nachhaltigkeitsrisiko darstellen, soweit die Wahrscheinlichkeit des Eintritts nicht hinreichend in die Bewertung der Investmentstrategien eingeflossen ist.

Nachhaltigkeitsrisiken können sich daneben in erheblichem Umfang auf die Reputation des AIF und der KVG auswirken. Dies resultiert zum einen aus dem finanziellen Schadenspotential, das Nachhaltigkeitsrisiken dem Grunde nach mit sich bringen. Zum anderen sind immaterielle Schadenspotentiale gegeben, die bspw. aus einer bestehenden Geschäftsbeziehung mit einem Unternehmen resultieren können, das seinerseits Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt ist und diese nicht angemessen mildert.

Generell können sich Nachhaltigkeitsrisiken in erheblichem Umfang auf das wirtschaftliche Ergebnis einer Beteiligung an dem AIF auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können zu einer Minderung oder auch Zerstörung von Vermögenswerten wie auch zu einer deutlichen Verteuerung von beispielsweise Fremdfinanzierungszinsen oder anderen Leistungsbezügen führen. Sie sind, insbesondere im Bereich der umweltbezogenen Risiken, teilweise wissenschaftlich noch nicht ausreichend untersucht bzw. es mangelt an der dazu notwendigen Datengrundlage. Soweit sich ein Nachhaltigkeitsrisiko realisiert, können sich daher geplante Auszahlungen an den Anleger verzögern bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall ausfallen.

5.2.11. Investitionsrisiko

Es besteht das Risiko, dass zum Zeitpunkt einer geplanten Investition bzw. Reinvestition des Eigenkapitals nicht genügend, den in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien entsprechende Immobilien am Markt zur Verfügung stehen. Dies hätte zur Folge, dass die Fondsmittel nicht, nicht vollständig oder erst zu einem späteren Zeitpunkt investiert werden können, was

5. RISIKEN

zu geringeren Einnahmen führen und die geplanten Auszahlungen an die Anleger reduzieren würde.

Es ist denkbar, dass eine zunächst geplante Investition nach erfolgter Ankaufsprüfung, aus welchen Gründen auch immer, nicht realisiert wird. Insoweit besteht die Gefahr, dass die in diesem Zusammenhang von Dritten beanspruchten Kosten auch unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts dem Fonds belastet werden können.

Zudem besteht die Möglichkeit, dass der AIF mangels Angebot an attraktiven Immobilien das Gesellschaftskapital nicht oder nur zu höheren Kaufpreisen als vorgesehen investieren kann. Hierdurch kann es zu einer geringeren Rentabilität der jeweiligen Immobilien kommen, wodurch sich die geplanten Auszahlungen an die Anleger reduzieren können. Soweit für die geplante Gesamtinvestition nicht ausreichend passende Immobilien erworben werden können, wird dies zu einem insgesamt schlechteren Ergebnis der Anlage führen und sich negativ auf die Risikostreuung des AIF auswirken. Das dargestellte Investitionsrisiko besteht insoweit auch hinsichtlich der Reinvestitionen, soweit der AIF über eine Objektgesellschaft erworbene Immobilien kurzfristig wieder veräußert. Treffen mehrere dieser Risiken aufeinander, insbesondere bei geringer Vermögensstreuung und einer nicht kapitaldienstdeckenden Vermietung (z. B. aufgrund schlechter Bauqualität oder höherer Finanzierungskosten), ist ein Totalverlust des gezeichneten Kapitals inklusive des Ausgabeaufschlags nicht auszuschließen.

5.2.12. Blind-Pool-Risiko

Die der Beteiligung zugrunde liegenden Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest, so dass das Beteiligungsangebot ein sogenanntes Blind-Pool-Konzept darstellt. Das bedeutet, dass sich der Anleger noch kein vollständiges, konkretes Bild über die Anlageobjekte machen und anhand dieser eine unmittelbare Risikoabwägung vornehmen kann. Der Anleger kann sich lediglich über die in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien einen Eindruck verschaffen, welche Kriterien bei den Immobilieninvestitionen einzuhalten sind. Dies betrifft gleichermaßen mittelbare Investitionen über Objektgesellschaften.

Das Risiko des Blind-Pool-Konzepts liegt darin, dass in dem Zeitpunkt, in dem das Investitionskapital zur Verfügung steht, eventuell keine lukrativen Immobilien oder Objektgesellschaften vorhanden sind, und daher das Investitionskapital in andere Immobilien, mit eventuell geringerer Rentabilität oder höherem Risikoprofil, investiert werden muss (vgl. hierzu auch Ziffer 5.2.11 „Investitionsrisiko“). Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich die geplanten Rückflüsse an die Anleger verringern, nicht zu den geplanten Zeitpunkten erfolgen und / oder komplett entfallen.

Die in diesem Verkaufsprospekt und in weiteren Unterlagen zur Fonds KG enthaltenen Prognosen und Zahlen zur zukünftigen

Entwicklung des AIF und der von ihm gehaltenen Anlageobjekte können aufgrund des Blind-Pool-Konzepts nur beispielhaften Charakter haben. Mangels zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bekannter tatsächlicher Objektdaten ist es wahrscheinlich, dass sich die tatsächlichen Ergebnisse der Fonds KG pro Jahr und auch insgesamt verändern und nicht genau in der im Prospekt dargestellten bzw. geplanten Größe erzielt werden. Die tatsächlichen Ergebnisse können sich ungünstiger als dargestellt entwickeln.

5.2.13. Vertragsabwicklungen / Bonitätsrisiko

Der Fonds, die KVG und gegebenenfalls die Objektgesellschaften werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge abschließen. Die ordnungsgemäße Durchführung und Abwicklung dieser Verträge ist unter anderem von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Vertragspartner, der Wirksamkeit einzelner vertraglicher Regelungen und auch von der Auslegung bestimmter vertraglicher Bestimmungen abhängig. In den Verträgen kann durch Haftungsbeschränkungen die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen erschwert sein. Außerdem können der Erfolg von Vollstreckungsmaßnahmen und der Ausgang von Gerichtsverfahren nicht vorausgesagt werden. Zudem verpflichten die Verträge den Fonds bzw. Objektgesellschaften teilweise zur Einhaltung vertraglicher Verpflichtungen. Sollte es in der Abwicklung zu einer Nicht-Einhaltung, einem Ausfall von Vertragspartnern und / oder Leistungsstörungen kommen, kann dies negative Folgen auf die Entwicklung der Beteiligung in Form einer Senkung der Ausschüttung bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag haben.

Das gleiche gilt, sofern der Fonds oder eine Objektgesellschaft ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt und der jeweilige Vertragspartner Regressansprüche geltend macht. In diesem Fall könnte dies zu einer Verwendung von Liquidität führen, die seitens der KVG für Investitionen oder zur Auszahlung an die Anleger vorgesehen war. Sind zur Befriedigung von Gläubigern keine (ausreichenden) liquiden Mittel vorhanden, kann der Fonds gezwungen sein, Vermögensgegenstände kurzfristig zu veräußern. Gelingt ihm dies nicht oder nicht zu dem erforderlichen oder erwarteten Verkaufspreis, ist die Insolvenz des Fonds bzw. der Objektgesellschaften nicht ausgeschlossen. Es besteht das Risiko, dass der Anleger seine gesamte Kapitaleinlage inkl. Ausgabeaufschlag verliert.

5.2.14. Versicherungsrisiken

Sofern die Investitionsobjekte versichert sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Risiken nicht von der Versicherung umfasst sind oder nicht durch Versicherungen abgedeckt werden können. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Versicherungsgesellschaft ausfällt, die Leistung verweigert oder die Versicherung mangels Prämienzahlung nicht mehr einstandspflichtig ist. Je nach Höhe des Schadens könnte dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Beteiligung bis zum vollständigen Verlust der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag haben.

5.2.15. Gesellschaftsrechtliche Risiken

Grundlegende Gesellschafterbeschlüsse werden in der Regel mit qualifizierter Mehrheit gefasst, im Übrigen mit einfacher Mehrheit. Für den einzelnen Anleger bedeutet dies, dass er an Gesellschafterbeschlüssen gebunden sein kann, obwohl er gegen diese gestimmt hat. Dies kann insbesondere dann gegeben sein, wenn ein oder mehrere Großinvestor(en) beteiligt ist (sind).

Nach dem Gesellschaftsvertrag kann der Gesellschafter z.B. bei grober Verletzung der Gesellschafterpflichten (etwa durch nicht fristgerechte Zahlung der Kommanditeinlage) oder bei Insolvenz auch gegen seinen Willen aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Dies könnte zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag führen.

5.2.16. Haftung des Kommanditisten

Haftung im Außenverhältnis

Mit der Eintragung in das Handelsregister haften Kommanditisten Dritten gegenüber für Verbindlichkeiten der Fonds KG mit der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme in Höhe von vorliegend 1 % der Kommanditeinlage, solange die Kommanditeinlage in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme noch nicht an die Fonds KG geleistet ist.

Für den Fall, dass die Kommanditeinlage infolge von Auszahlungen (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen) oder aufgrund sonstiger Umstände an einen Kommanditisten zurückbezahlt wird oder als nicht geleistet gilt und dadurch unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme gemindert ist, lebt die Haftung bis zur Höhe der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf.

Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist dieser darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern des AIF unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird und unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme sinkt.

Anleger, die sich über die Treuhandkommanditistin an der Fonds KG beteiligen, haften den Gläubigern gegenüber nicht als Kommanditisten. Gemäß der Vereinbarung im Treuhandvertrag müssen sie jedoch die Treuhandkommanditistin von deren Haftung als Kommanditist, anteilig für die von der Treuhandkommanditistin für den einzelnen Anleger gehaltene Beteiligung, freistellen. Wirtschaftlich ist damit ab dem Zeitpunkt der Eintragung ins Handelsregister der über die Treuhandkommanditistin beteiligte Anleger dem als Direktkommanditisten beteiligten Anleger bezüglich der Haftung gleichgestellt.

Haftung im Innenverhältnis

Daneben kommt eine Haftung im Innenverhältnis in entsprechender Anwendung der §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen in Betracht, soweit Auszahlungen erfolgt sind, obwohl die finanzielle Lage des Fonds dies nicht zugelassen hätte. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anleger Auszahlungen von dem Fonds erhält, denen kein entsprechender handelsrechtlicher Gewinn gegenüber steht und zu diesem Zeitpunkt bei der Komplementärin eine Unterbilanz bestünde oder infolge der Zahlungen deren Stammkapital angegriffen werden würde. Die Haftung im Innenverhältnis ist nicht auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt.

Im Insolvenzfall des Fonds kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger bereits erhaltene Ausschüttungen zurückgewähren muss, soweit diese nicht aus einem handelsrechtlichen Bilanzgewinn ausgeschüttet wurden (Kapitalrückzahlungen). In diesem Fall ist auch ein Vermögensverlust des Anlegers über die Beteiligung hinaus, bis hin zur Privatinsolvenz möglich.

5.2.17. Nachschussverpflichtungen

Gemäß § 5 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages sind Nachschussverpflichtungen, also Ansprüche des Fonds auf über die vereinbarte Pflichteinlage hinausgehende Einlageleistungen, ausgeschlossen. Sofern die Gesellschafterversammlung einen Beschluss über die Sanierung der Fonds KG fasst, steht es den Anlegern frei, weitere Einlagen zu erbringen. Soweit Anleger nicht sanierungswillig sind, besteht – je nach Ausgestaltung des Beschlusses – das Risiko, dass die Anleger, die keinen Sanierungsbeitrag leisten möchten, aus der Fonds KG ausscheiden, oder aber als Anleger mit abweichenden Anlegerrechten in der Fonds KG verbleiben; insoweit besteht auch das Risiko der Verwässerung. Im Falle von Nachschüssen bestehen darüber hinaus die Risiken des teilweisen oder vollständigen Verlustes der Ersteinlage einschließlich Ausgabeaufschlag sowie der weiteren Einlagen. Scheidet ein Anleger aus, ist auch er dem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Einlage einschließlich Ausgabeaufschlag ausgesetzt.

5.2.18. Fungibilität / Abfindung / Widerruf von Beitrittserklärungen

Die unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF ist als eine langfristige Kapitalanlage zu betrachten, da diese auf lange Zeit eingegangen wird. Sofern eine Veräußerung der Immobilien und die damit verbundene Auflösung des Fonds und/ oder einer Objektgesellschaft nicht zuvor erfolgt, endet die Laufzeit der Beteiligung frühestens zum 31.12.2046; die Fonds KG ist mit dem 31.12.2046 aufgelöst und zu liquidieren, es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages erforderlichen Mehrheit eine Verlängerung der Fonds KG. Ein ordentliches Kündigungsrecht der Gesellschafter vor dem Ende der ggf. auch verlängerten Laufzeit der Fondsbeteiligung besteht nicht. Die

5. RISIKEN

Möglichkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt.

Entsprechend den Regelungen im Gesellschaftsvertrag ist ein Verkauf der Kommanditbeteiligung möglich. Da aber nach wie vor kein geregelter Markt für den Handel derartiger Gesellschaftsanteile existiert, kann sich ein Verkauf der Beteiligung schwierig gestalten. Dies kann zur Folge haben, dass eine Beteiligung nicht oder nur mit einem erheblichen Preisabschlag veräußert werden kann.

Es ist zu beachten, dass nicht wertbildende Faktoren (z.B. Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals) erst durch einen entsprechenden Wertzuwachs der Immobilien (Zielinvestments) bzw. der Beteiligung an Objektgesellschaften kompensiert werden müssen, bevor ein die Anschaffungskosten übersteigender Verkaufserlös bzw. bei einer Kündigung das Abfindungsguthaben aus dem Fonds einen Liquiditätsüberschuss entstehen lässt. Dies kann einen teilweisen Verlust der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag zur Folge haben.

Kündigt ein Anleger aus wichtigem Grund, wird er aus der Fonds KG ausgeschlossen oder scheidet er aus der Fonds KG aus, hat der ausscheidende Anleger oder, wenn dieser verstorben ist, seine Erben, Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des seinem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Vermögen der Fonds KG nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz. In Abhängigkeit von der Wertentwicklung der Zielinvestments und der Beteiligung an Objektgesellschaften kann die Abfindung geringer als erwartet ausfallen oder ganz entfallen. Das Abfindungsguthaben wäre von dem Fonds zu bezahlen. Dies kann zu einer Reduzierung der Ausschüttungen an die verbliebenen Gesellschafter führen. Soweit eine Vielzahl von Anlegern aus dem Fonds ausscheidet und ein Abfindungsguthaben erhält, besteht das Risiko, dass die Zielinvestments bzw. die Anteile an den Objektgesellschaften veräußert und die Fonds KG gegebenenfalls liquidiert werden muss. Darüber hinaus können Anleger über eine Beteiligung nur mit Zustimmung der Geschäftsführung der Fonds KG verfügen.

Diese Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Liegt ein solcher Grund vor, ist die Übertragung ausgeschlossen. Der Anleger hat keinen Anspruch gegen die Fonds KG auf Veräußerung seines Anteiles. Die Verfügbarkeit über die Kommanditeinlage ist damit stark eingeschränkt und es besteht das Risiko, dass ein Anleger im Falle von unvorhergesehenem Liquiditätsbedarf darauf angewiesen ist, die Beteiligung durch eigene Aktivitäten, beispielsweise auf dem Zweitmarkt, zu veräußern. Sollte eine Veräußerung nicht möglich sein (siehe oben), würde sich das nachteilig auf seine Liquidität auswirken können.

Den Anlegern wird ein 14-tägiges Widerrufsrecht gewährt, wenn es außerhalb von Geschäftsräumen oder im Wege des Fernabsatzes zur Beitrittserklärung gekommen ist. Sollte es wegen zahlreicher Widerrufe zur Rückabwicklung aller Beteiligungen kommen, können bereits eingezahlte Kapitalanlagen bis zur Rückzahlung nicht investiert werden.

Ist im Zeitpunkt der Abgabe einer wirksamen Widerrufserklärung noch keine Annahme der Beitrittserklärung erfolgt und hat die Fonds KG ihre Tätigkeit nach außen gegenüber Dritten noch nicht aufgenommen (Involzugsetzung), so ist dem jeweiligen Anleger die eventuell bereits geleistete Zeichnungssumme inkl. des Ausgabeaufschlags zurückzuzahlen. Soweit im Zeitpunkt der Abgabe der wirksamen Widerrufserklärung hingegen bereits die Annahme der Beitrittserklärung erfolgt ist und die Fonds KG bereits in Vollzug gesetzt worden ist, richten sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Grundsätzen über die fehlerhafte Gesellschaft. Ein Anleger hat im Falle eines wirksamen Widerrufs seiner Beitrittserklärung lediglich einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, das nähergehend nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zu bestimmen ist. Soweit die Zeichnungssumme von der Fonds KG zum Zeitpunkt des Widerrufs bereits angelegt wurde, hat die Rückzahlung aus den übrigen liquiden Mitteln zu erfolgen. Werden so viele Beitrittserklärungen widerrufen, dass die Rückzahlungen aus den liquiden Mitteln nicht geleistet werden können, so wird die Fonds KG gezwungen, Immobilien bzw. Anteile an Immobiliengesellschaften wieder zu veräußern oder Fremdkapital aufzunehmen. Gelingt ihr dies nicht zu dem erforderlichen oder gewünschten Preis oder überhaupt nicht, so ist die Insolvenz der Fonds KG nicht ausgeschlossen, was zu einem Totalverlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag führen kann.

5.2.19. Ausscheiden eines Anlegers aus der Fonds KG

Ein Anleger kann nach § 17 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages (vgl. Ziffer 15.2) aus der Fonds KG ausgeschlossen werden, wenn einer der dort genannten Gründe (Nichtzahlung der fälligen Kapitaleinlagen, Nichterfüllung von Mitwirkungspflichten, Pfändung seines Geschäftsanteils oder Ablehnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse, Wegfall von Beitrittsvoraussetzungen) vorliegt.

Der ausscheidende Anleger erhält für seinen Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Vermögen der Fonds KG nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 2,5 % p.a. zu verzinsen und in 6 gleichen Jahresraten zu tilgen. Die Fonds KG ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als sechs Jahre zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Fonds KG veranlasst ist und vor allem dann, wenn die Liquidität der Fonds KG gefährdet ist.

Daneben ist die Fonds KG auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der Fonds KG die Auszahlung des Auseinandersetzungs Guthabens bis zur Veräußerung der Beteiligung auszusetzen. Die Fonds KG ist im Übrigen berechtigt, den Wert des Anteils am Vermögen dann entsprechend zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase eine Veräußerung einer Objektgesellschaft bzw. deren Immobilien oder der Immobilien der Fonds KG erfolgt und der tatsächlich erzielte anteilige Nettoinventarwert niedriger ist.

Insofern besteht für den Anleger das Risiko, dass es zu einer zeitlichen Verzögerung bzw. zu einer Verringerung der Auszahlung seines Anteilwertes kommt und er demgemäß nicht unmittelbar nach Ausscheiden aus der Fonds KG über Liquidität verfügt bzw. die Rückzahlung nicht in der erwarteten Höhe erhält.

5.2.20. Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken können sowohl auf Ebene der Fonds KG als auch auf Ebene von Objektgesellschaften entstehen. Es ist geplant, dass die Fonds KG und auch etwaige Objektgesellschaften Liquiditätsreserven bilden. Durch tatsächlich niedrigere oder später als geplant erzielte Mieteinnahmen aus den unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien oder durch höhere Kosten oder Steuern, kann es dazu kommen, dass die Fonds KG bzw. die Objektgesellschaften die geplanten Liquiditätsreserven nicht bilden können. Dies hätte wiederum zur Folge, dass die Fonds KG Ausschüttungen an die Anleger nicht oder nur in geringerer Höhe vornehmen kann.

Sofern sich Liquiditätsrisiken in einem Umfang realisieren, die nicht durch die Inanspruchnahme einer (gebildeten) Liquiditätsreserve oder durch den Verzicht auf oder die Reduzierung von Auszahlungen an den Anleger beherrscht werden können, gerät die Fonds KG in eine existenzbedrohende Situation. Insoweit begründen die aus Liquiditätsrisiken resultierenden Entwicklungen stets die Gefahr eines vollständigen oder teilweisen Ausfalls von Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem Totalverlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag.

5.2.21. Kosten der Objektgesellschaften

Sofern der Fonds Anteile an Objektgesellschaften erwirbt, werden die Kosten für das Asset- und Property-Management von der jeweiligen Objektgesellschaft getragen. Die Vergütung für diese Dienstleistungen wird durch die an die KVG zu zahlende Verwaltungsgebühr nicht abgedeckt. Die Kosten gehen in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich so mittelbar auf den Anteilswert und die Ausschüttungen an die Anleger aus. Eine Kürzung der Liquiditätsreserve und / oder der Ausschüttungen an den Anleger kann die Folge sein.

5.2.22. Generelle Kostenentwicklung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Kosten entstehen bzw. steigen oder Beiträge neu erhoben oder erhöht werden, die, sofern sie nicht auf die Mieter umgelegt werden

können, vom Vermieter (Fonds KG oder Objektgesellschaft) bzw. vom Fonds zu tragen sind. Die Folge einer hierdurch verursachten niedrigeren Liquidität besteht dann in einer Kürzung der Liquiditätsreserve und / oder der Ausschüttung an den Anleger.

Können steigende Kosten langfristig nicht mehr mit Einnahmen aus den erworbenen Immobilien bzw. Beteiligungen an Objektgesellschaften gedeckt werden, besteht das Risiko, dass der Fonds frühzeitig seine Immobilien bzw. Anteile an Objektgesellschaften veräußern muss, im schlimmsten Fall droht die Insolvenz des Fonds.

5.2.23. Fremdfinanzierungsrisiken auf Ebene der Fonds KG und den Objektgesellschaften

Die Fonds KG sowie ihre Objektgesellschaften sind berechtigt, nach Maßgabe der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen, Fremdkapital aufzunehmen.

Es besteht das Risiko, dass eine Aufnahme von Fremdkapital nach den gewünschten Bedingungen nicht zustande kommt oder nur zu ungünstigeren Konditionen erlangt werden kann. Eine unzureichende oder nur zu ungünstigeren Konditionen verfügbare Finanzierung kann einen höheren Eigenkapitaleinsatz der Fonds KG bzw. der Objektgesellschaften zur Folge haben und dem Erwerb einer Immobilie oder einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft in dem geplanten Umfang entgegenstehen. Im Einzelfall kann das Fehlen von Darlehensmitteln in der Fonds KG bzw. den Objektgesellschaften Liquiditätseingänge hervorrufen oder sie zahlungsunfähig werden lassen.

Soweit nach Ablauf der Darlehenslaufzeit Anschlussfinanzierungen erforderlich sind, besteht das Risiko, dass solche Anschlussfinanzierungen nur zu ungünstigeren Konditionen erlangt werden können oder gänzlich versagt werden. Zudem besteht bei Darlehen mit variablem Zinssatz bzw. bei Vereinbarung der Referenzierung auf definierte Marktzinssätze (Referenzzins) das Risiko, dass sich die variablen Zinsen bzw. die Referenzzinssätze negativ zu Lasten der Fonds KG bzw. der Objektgesellschaften entwickeln und dadurch bei der Fonds KG bzw. den Objektgesellschaften ein höherer Fremdfinanzierungsaufwand entsteht.

Sollte es der Fonds KG bzw. den Objektgesellschaften nicht möglich sein, den benötigten Kapitaldienst für die Fremdfinanzierungen aufzubringen, z.B. aufgrund von geringeren Mieteinnahmen als angenommen, so kann es zu außerordentlichen Kündigungen der Darlehen und der Geltendmachung von Verzugszinsen durch den Darlehensgeber kommen und gegebenenfalls zu Zwangsverwertungen von Immobilien.

Zudem ist es möglich, dass die Darlehensgeber die Auszahlung der Darlehen bzw. die Auszahlung einzelner Darlehenstranchen an die Erfüllung bestimmter Bedingungen, wie die Eintragung der Grundschulden knüpfen. Werden diese Bedingungen nicht erfüllt, so hat dies zur Folge, dass die Darlehen nicht oder zumindest nicht in voller Höhe ausgezahlt werden. Die Fonds KG bzw.

5. RISIKEN

die Objektgesellschaften wären in diesem Fall gezwungen, das fehlende Fremdkapital aus Eigenmitteln bereit zu stellen, was sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Investition auswirken kann.

Des Weiteren ist es möglich, dass (langfristige) Darlehensverträge über die Laufzeit die Einhaltung von definierten Wertbemessungsgrundlagen durch die jeweiligen Kreditnehmer vorsehen. Hierbei handelt es sich z.B. um eine Debt Service Coverage Ratio (DSCR), die mit einem bestimmten Prozentsatz nachzuweisen ist. Die DSCR gibt an, mit wie viel Prozent der gesamte Kapitaldienst an festgelegten Terminen durch die zu erwartenden Nettomieteinnahmen (unter Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten) gedeckt ist. Zudem kann in Darlehensverträgen vereinbart sein, dass die Loan-to-Value Ratio (LTV) einen bestimmten Prozentsatz nicht unterschreiten darf. Die LTV ist das Verhältnis des gesamten Schuldsaldos des jeweiligen Darlehens zum aktuellen Verkehrswert des Beleihungsobjektes, wie er von einem unabhängigen Gutachter festgestellt ist. Sinkt der Marktwert der Zielinvestments und ergibt sich daraus eine nachhaltige Verletzung der LTV Anforderung durch Unterschreitung eines Schwellenwertes, ist die refinanzierende Bank üblicherweise berechtigt, eine erhöhte Risikobewertung der Ansprüche gegen den jeweiligen Darlehensnehmer vorzunehmen. Bei nachhaltigen Unterschreitungen der Schwellenwerte für DSCR und LTV kann die refinanzierende Bank verlangen, entweder das Darlehen anteilig zurückzuführen oder eine adäquate Zusatzsicherung durch eine Kontoverpfändung zu stellen; zusätzlich hat die refinanzierende Bank die Möglichkeit, die gesamte freie Liquidität der Fonds KG und der Objektgesellschaften zu thesaurieren, bis die Schwellenwerte wieder eingehalten werden. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Verwendung der Liquiditätsreserve und / oder auf die Höhe der Ausschüttungen an den Anleger.

Realisieren sich die Fremdfinanzierungsrisiken auf Ebene der Fonds KG kumulativ bzw. gleichzeitig mit den Fremdfinanzierungsrisiken auf Ebene der Objektgesellschaften, so kann dies zu erheblichen finanziellen Einbußen der Fonds KG führen. Dies kann für den Anleger bis hin zum Totalverlust seiner Einlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

5.2.24. Insolvenzzisiko

Soweit Umstände eintreten, die die Finanz- und Vermögens- bzw. Ertragslage der Fonds KG bzw. der Objektgesellschaften negativ beeinflussen, besteht insgesamt das Risiko, dass es zur Liquidation derselben, zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder anderen insolvenzrechtlichen Maßnahmen kommt. Dies führt im Ergebnis zur Verringerung oder zum gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an die Anleger. Dasselbe gilt gleichermaßen für die KVG. Sofern die KVG einer Liquidation oder insolvenzrechtlichen Maßnahmen unterfallen sollte, müsste die Verwaltung der Fonds KG auf eine andere, sich zur Fondsverwaltung bereit erklärende, lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft zu ggf. schlechteren / teureren Konditionen übertragen werden.

Da die Fonds KG keinem Einlagensicherungssystem angehört, kann es im Fall der Insolvenz der Fonds KG zur Aussetzung von Auszahlungen an die Anleger, möglicherweise auch zu einem Totalverlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag kommen. Sofern der Anleger seine Einlage fremdfinanziert hat, besteht insoweit für den Anleger das Risiko der Gefährdung seines weiteren Vermögens. Dies kann in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Im Fall der Insolvenz der Treuhandkommanditistin besteht das Risiko, dass keine bevorrechtigte Aus- oder Absonderungsmöglichkeit zugunsten der Treugeber besteht, denen dann nur einfache nachrangige Insolvenzforderungen zustehen. Ursache der Insolvenz kann auch sein, dass einzelne Treugeber Freistellungsansprüche der Treuhandkommanditisten nur anteilig oder gar nicht erfüllen. Eine Insolvenz der Treuhandkommanditistin kann vor diesem Hintergrund zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag führen.

5.2.25. Verwahrnisiko

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen ist ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz-, Sorgfaltspflichtverletzungen beziehungsweise höherer Gewalt resultieren kann. So kann insbesondere im Fall der Insolvenz der Verwahrstelle oder eines etwaigen Unterverwahrers der Verwahrstelle die Herausgabe der Vermögensgegenstände der Fonds KG, soweit diese bei der Verwahrstelle verwahrt werden, stark erschwert sein, nur sehr verzögert erfolgen oder auch unmöglich werden. Guthaben bei der Verwahrstelle können im Fall der Insolvenz der Verwahrstelle wertlos werden.

5.2.26. Fremdfinanzierung (auf Ebene des Anlegers)

Eine persönliche Fremdfinanzierung der Kapitaleinlage des Anlegers ist nicht Konzeptbestandteil des Angebots der Beteiligung an der Fonds KG. Finanziert der Anleger seine Kapitaleinlage ganz oder teilweise durch Fremdmittel, erhöht sich damit das Risiko einer Liquiditätsknappheit oder sogar einer Privatinsolvenz. Es besteht das Risiko, dass der Anleger die Rückzahlung des Darlehens nicht vornehmen kann, soweit er nicht ausreichend andere (private) Mittel vorhält für den Fall, dass das in den Fonds investierte Kapital und die erwarteten Ausschüttungen nicht oder nicht wie erwartet ausgezahlt werden. Ist der Anleger nicht mehr in der Lage, den Kapitaldienst der persönlichen Anteilsfinanzierung zu leisten, kann dies zu einer Kündigung und Fälligkeitstellung des Darlehens seitens des Darlehensgebers, zur Verwertung der Anteile an dem Fonds und gegebenenfalls auch des übrigen Vermögens des Anlegers führen. Über den Totalverlust des eingesetzten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag hinaus kann dies eine Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben. Aus den genannten Gründen rät die KVG ausdrücklich von der Fremdfinanzierung einer Beteiligung ab.

5.2.27. Steuerzahlungen

Es ist zudem denkbar, dass der Anleger eventuell durch die Beteiligung verursachte Steuerzahlungen und Zinsen auf

Steuerzahlungen aus anderen Mitteln leisten muss, ohne dass aus der Beteiligung in dieser Höhe Auszahlungen oder sonstige Rückflüsse an den Anleger stattfinden. Dies könnte beispielsweise dann der Fall sein, wenn Liquiditätsüberschüsse nicht an die Anleger ausgeschüttet, sondern der Liquiditätsreserve zugeführt werden.

5.2.28. Risiken aus Derivaten

Die Fonds KG und die Objektgesellschaften dürfen Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, zur Absicherung der von ihnen gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Solche Sicherungsgeschäfte, wie etwa Zinsgeschäfte (Swaps) sowie Devisentermingeschäfte, unterliegen dem Bonitäts- und Vertragserfüllungsrisiko des jeweiligen Vertragspartners (vgl. im Einzelnen die Ausführungen unter Ziffer 5.2.13). Derivate unterliegen darüber hinaus einem Marktrisiko. Es ist also möglich, dass Änderungen ihres Wertes zu Verlusten führen. Es ist daher möglich, dass der Abschluss von Sicherungsgeschäften bzw. Derivaten zu einer schlechteren Wertentwicklung des Fonds bzw. der Objektgesellschaften führen, als wenn diese Geschäfte nicht abgeschlossen werden. Dies kann sich negativ auf die Auszahlungen an die Anleger auswirken.

5.2.29 Schlüsselpersonenrisiko / Managementfehlentscheidungen

Das Management der ILG-Unternehmensgruppe, insbesondere die verantwortlichen Personen der KVG, können Funktionen ausüben oder über exklusive Kenntnisse oder Fähigkeiten verfügen, die für die Fonds KG von wesentlicher Relevanz sind und daher Schlüsselpersonen darstellen. Es besteht das Risiko, dass diese Schlüsselpersonen ausfallen oder ihre Funktionen nicht mehr vollständig wahrnehmen können, was zu erheblichen Schäden für die Fonds KG führen kann. Zudem besteht das Risiko, dass adäquates Ersatzpersonal aufgrund der Marktgegebenheiten nicht oder nicht rechtzeitig rekrutiert werden kann.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Entscheidungen der Geschäftsführer später als nicht korrekt herausstellen. Da der Anleger über die Gesellschafterversammlung nur eingeschränkte Möglichkeiten hat, auf die Geschäftsführung der Fonds KG Einfluss zu nehmen, besteht für ihn das Risiko, dass von den verantwortlichen Personen Entscheidungen getroffen werden, mit denen er nicht einverstanden ist oder die sich im Nachhinein als nachteilig für die Fonds KG herausstellen. Es besteht das Risiko, dass sich die Geschäftsführer (bewusst oder unbewusst) vertragswidrig verhalten, was zu einer Vermögensminderung oder einem Vermögensschaden bei der Fonds KG führen kann. Je nach Ausmaß und Vielzahl der Fehleinscheidungen und / oder Vertragsverletzungen kann dies zu einer Reduzierung der geplanten Auszahlungen an die Anleger oder auch zu einem Verlust des gezeichneten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen. Dies gilt besonders für die verantwortlichen Personen der KVG. Diese sind aufgrund ihrer Tätigkeit als Vertreter der Fonds KG unmittelbar mit allen

wesentlichen, insbesondere den wirtschaftlichen Erfolg des Fonds betreffenden, Entscheidungen betraut. Ein personeller Austausch oder Fehlentscheidungen der verantwortlichen Personen der KVG können somit schwerwiegende Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg der Fonds KG haben.

5.2.30. Risiken resultierend aus Interessenkonflikten

Sollte es in Zusammenhang mit der Verwaltung der Fonds KG zu einem Interessenkonflikt und deshalb zu für den Fonds oder die Objektgesellschaften wirtschaftlich nachteiligen Entscheidungen bzw. Maßnahmen kommen, kann dies negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Ertrags- und Vermögenslage des Fonds bis hin zu einem Totalverlust haben.

Einzelheiten zu Interessenkonflikten sind in Ziffer 4.7 enthalten.

5.3. IMMOBILIENBEZOGENE RISIKEN

5.3.1. Altlasten

Beim Erwerb eines Grundstücks oder einer bereits errichteten Immobilie werden grundsätzlich Bodengutachten angefordert und auf eine Belastung des Grundstücks oder der Immobilie mit Altlasten überprüft. Dennoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass Altlasten des Grundes oder des Gebäudes unentdeckt geblieben sind, die erst später bekannt werden und zu Schäden (Latenzschäden) führen. Der Eigentümer der Liegenschaft ist in gleicher Weise wie der Verursacher sanierungspflichtig; es kommt hierbei nicht darauf an, ob der Eigentümer von den Kontaminationen Kenntnis hatte oder hätte haben können.

Der Anfall von Altlasten kann zu einer behördlichen Inanspruchnahme der Fonds KG bzw. der Objektgesellschaften führen. Die Kosten dieser Inanspruchnahme können negative Auswirkungen auf die kumulierte Liquiditätsreserve der Objektgesellschaften und des Fonds und/ oder der Ausschüttungen an den Anleger haben und zudem zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag führen.

5.3.2. Mieterträge / Vermietung

Bei Mieterträgen besteht generell das Risiko, dass es bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Mieter zu Mietausfällen und im Fall der außerordentlichen Kündigung des Mieters wegen Zahlungsverzuges zu Leerständen kommen kann. Sofern nicht genügend Mietinteressenten vorhanden sind, könnte der Vermieter (Fonds KG oder Objektgesellschaft) gezwungen sein, Mietverträge zu schlechteren Mietkonditionen abzuschließen. Es besteht zudem das Risiko, dass nach Ankauf einer Immobilie oder bei Anschlussvermietungen eine Restflächenvermietung nicht, nicht zeitnah oder nicht zu der kalkulierten Miete erfolgen kann.

Es ist nicht auszuschließen, dass Mietverträge seitens des Mieters nicht erfüllt wird oder außerordentlich oder mit Verweis

auf ggf. bestehende Schriftformmängel vor Ablauf der Festlaufzeit gekündigt wird. Solche Schriftformmängel können beispielsweise vorliegen, wenn bei solchen langfristigen Mietverträgen Formfehler wie etwa das Fehlen von Vertretungshinweisen bei den Unterschriften, nachträglich abgestimmte Anlagen oder mangelnde Verweise in Nachträgen auf die jeweils vorhergehenden Nachträge bzw. den Mietvertrag vorliegen und somit die für langfristige Mietverträge geltenden Schriftformerfordernisse nicht eingehalten werden. Auch können solche Mängel im Zuge einer Vertragsüberleitung auf einen anderen Mieter entstehen, sofern eine solche durch den Mieter mittels der ihm übertragenen Bevollmächtigung in nicht schriftformkonformer Weise erfolgt. Die Thematik von Schriftformmängeln unterliegt derzeit keiner einheitlichen Rechtsprechung.

Sollte die vereinbarte Nutzbarkeit der Mietobjekte ganz oder teilweise eingeschränkt bzw. langfristig ausgeschlossen sein und die Mieter diese Gründe nicht zu vertreten haben, können die Mieter die Miete entsprechend mindern oder den Mietvertrag kündigen, was zu Mietausfällen führt. Hierbei ist zudem zu berücksichtigen, dass Immobilien (insbesondere großflächige Handelsimmobilien) erworben werden sollen, die für eine bestimmte Zielgruppe konzipiert sind. Insoweit kann auch eine negative wirtschaftliche Entwicklung dieser Zielgruppe bzw. eine allgemein negative konjunkturelle Entwicklung zu einem verschlechterten Vermietungsstand und somit nicht zur Erzielung der kalkulierten Mieteinnahmen führen. Die Höhe der Mieteinnahmen ist abhängig von der allgemeinen Mietentwicklung. Tritt diese nicht wie prognostiziert ein, kann es zu geringeren Mieteinnahmen kommen. In sämtlichen genannten Fällen ist nicht auszuschließen, dass geringere als in der Fondskalkulation kalkulierte Mieteinnahmen erzielt werden, zusätzliche Aufwendungen – gegebenenfalls zu Lasten der Liquiditätsrücklage – entstehen oder die Aufnahme weiteren Fremdkapitals erforderlich werden. Dies könnte jeweils zu einer Reduzierung bis hin zu einem vollständigen Wegfall der Auszahlungen an die Anleger führen. Bei einer besonders nachteiligen Entwicklung der Mieterträge ist neben dem damit verbundenen Wertverlust der Immobilien nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Mieteinnahmen die laufenden Kosten der Fonds KG oder einer Objektgesellschaft, vor allem den Kapaldiens für die Fremdfinanzierung, nicht mehr decken. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die finanzierende Bank die Darlehensverträge kündigt und gegebenenfalls die Immobilien zwangsverwertet. Mit dem Verlust der Mieteinnahmen aus den betroffenen Immobilien sowie einer etwaigen Zwangsverwertung geht der Verlust des investierten Kapitals der Fonds KG und damit auch des gezeichneten Kapitals des Anlegers einher.

5.3.3. Baurechtliche Einschränkungen / Baumängel

Selbst wenn eine gegenwärtige Nutzung den Vorgaben eines Bebauungsplans entspricht und im Umfang der erteilten Baugenehmigungen Bestandsschutz genießt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Nachvermietung aufgrund von künftigen Änderungen des Bebauungsplanes erschwert wird,

wenn eine Nachnutzung anderer Art nicht möglich sein sollte. In diesem Falle könnte ein Leerstand drohen. Möglich ist auch, dass durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes in der Nachbarschaft eine Konkurrenzsituation geschaffen wird, die zu einer Mieterverlagerung und / oder zu einer erschwerten Nachvermietung bis hin zum Leerstand führen kann. Das bedeutet für den Anleger, dass geringere oder keine Mieteinnahmen zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem vollständigen Verlust seiner gesamten Einlage inkl. Ausgabeaufschlag führen können.

Die Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein, für die eventuell keine Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfungen und durch die sorgfältige Auswahl der Vertragspartner nicht auszuschließen.

Es besteht die Möglichkeit, dass gewährleistungsverpflichtete Unternehmen während des Gewährleistungszeitraums in Insolvenz gehen und demzufolge ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen können. Sofern in diesem Fall Baumängel auftreten sollten, deren Beseitigung nicht durch Gewährleistungsbürgschaften abgedeckt ist, müssten für die darüber hinausgehenden Aufwendungen die laufend kalkulierten Instandhaltungsaufwendungen herangezogen werden. Wenn diese ebenfalls nicht ausreichen, könnte auch eine Kürzung der Liquiditätsreserve und / oder der Ausschüttungen an den Anleger die Folge sein. Zudem kann dies zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag führen.

5.3.4. Instandhaltung / Revitalisierung

Es ist nicht auszuschließen, dass die von der Fonds KG oder den Objektgesellschaften zu tragenden Aufwendungen für Instandhaltung und Revitalisierung höher sind als die kalkulierten Aufwendungen. Dies könnte beispielsweise durch künftige Auflagen verursacht werden. Eine Inanspruchnahme der Liquiditätsreserve und / oder Kürzungen der Ausschüttungen an den Anleger wären dann die Folge. Zudem kann dies zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag führen.

5.3.5. Gebäudekonzeption, -ausstattung und -gestaltung

Es ist nicht auszuschließen, dass sich die Anforderungen der Mieter an die Konzeption, Ausstattung und Gestaltung von Handelsimmobilien in Zukunft verändern. Dies könnte dazu führen, dass die Zielinvestments diese Anforderungen in Zukunft nicht mehr erfüllen. Zusätzliche Aufwendungen für eine Revitalisierung der Immobilien oder Zugeständnisse bei den Mieten wären dann die Folge. Dies wiederum kann eine Inanspruchnahme der Liquiditätsreserve und / oder Kürzungen der Ausschüttungen an den Anleger bedeuten. Zudem kann dies zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Ausgabeaufschlag führen.

5.3.6. Verwaltung

Die Qualität der Betreuung einer Handelsimmobilie, insbesondere bei notwendigen Anschlussvermietungen, hängt wesentlich

von der Qualifikation und dem Engagement der mit der Verwaltung der Objekte betrauten Unternehmen, insbesondere des Assetmanagers und des Centermanagers, ab. Es besteht die Möglichkeit, dass mit der Verwaltung beauftragte Unternehmen während der Vertragslaufzeit insolvent werden und deshalb ihre Verwaltungs- und Dienstleistungsverträge nicht mehr erfüllen können oder qualifiziertes Personal verlieren. Beides hätte negative Auswirkungen auf die jeweilige Leistung. Es besteht das Risiko, dass kein gleichwertiger Ersatz beschafft werden kann oder sich die Konditionen bei einer erforderlichen Neuvergabe verschlechtern.

Auch Fehlentscheidungen, z.B. aufgrund unvollständiger Informationen, können nicht ausgeschlossen werden. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unterschiedliche Interessenlagen auftreten. Hieraus ergibt sich das Risiko, dass für den Anleger ungünstige Entscheidungen getroffen werden. Diese Risiken können negative Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve und / oder die Ausschüttungen an den Anleger haben.

5.3.7. Markt- und Standortentwicklung

Die Wertentwicklung der Immobilien unterliegt den Veränderungen des Immobilienmarktes in Deutschland und verstärkt auch den Anforderungen des Immobilienmarktes in Europa. Dieser hängt insbesondere davon ab, welche Entwicklung der jeweilige Standort, das dazugehörige Einzugsgebiet, die Kaufkraft, die Konkurrenzsituation und die Mieterqualität zukünftig nehmen. Der Wert der Immobilien kann sich z.B. aufgrund allgemeiner ungünstiger Entwicklungen am jeweiligen Standort und ihrer Umgebung (beispielsweise großflächiger Leerstand in der Umgebung), Immissionen, Bodenverunreinigungen, ungünstigen sozialen Strukturen, Bevölkerungsverlusten, Konjunktureinflüssen, Konsumverhalten (z.B. Auswirkungen durch den Internet-handel), regionaler und überregionaler Wettbewerbssituationen, Überkapazitäten oder Veränderungen des Mietniveaus negativ entwickeln mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Zielinvestments.

Sollte trotz derartiger ungünstiger Rahmenbedingungen zu diesem Zeitpunkt ein Verkauf der Zielinvestments beschlossen werden, kann sich ein niedrigerer Verkaufspreis negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung auswirken und auch zum Verlust der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag führen.

5.4. STEUERLICHE RISIKEN

Die steuerliche Konzeption des Beteiligungsangebotes beruht auf der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage oder Interpretation geplanter Änderungen. Die Berechnung der Entwicklung der Beteiligung wurde auf der Grundlage der geltenden Steuergesetze durchgeführt (siehe Ziffer 5.2.6 „Änderung der Rechtslage“). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze und -richtlinien, Verwaltungserlasse und

Finanzrechtsprechung sich während der Beteiligungsdauer (durchaus auch rückwirkend zum Ende eines Jahres auf den Beginn des Jahres) nachteilig verändern, z.B. wäre die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen auch außerhalb der bisherigen Mindesthaltefristen denkbar. Dies würde das wirtschaftliche Ergebnis des Anlegers erheblich schmälern. Negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Beteiligung können auch dadurch entstehen, dass die Finanzverwaltung zu der dem Beteiligungsangebot zugrundeliegenden Konzeption eine andere Auffassung vertritt (z.B. Änderung der Abschreibung, steuerliche Behandlung der Ausschüttungen / Entnahmen, Dienstleistungshonorare, abweichende Ergebnisverteilung u. ä.). Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Behandlung erfolgt zudem üblicherweise im Anschluss an Betriebsprüfungen beim Fonds und der Objektgesellschaft, in die der Fonds investiert, durch vorbehaltstfreie Steuerbescheide. Weichen diese Feststellungen von den Annahmen ab, kann sich dies unmittelbar auf die Höhe der steuerlichen Ergebnisse und damit auf die Höhe der Steuerbelastung und -entlastung der Anleger auswirken. Das Risiko der steuerlichen Konzeption ebenso wie das Risiko von Steueränderungen trägt der Anleger. Sofern es zu Einspruchs- und Klageverfahren kommt, können zusätzliche Kosten entstehen, die den Fonds und damit die Ausschüttungen der Anleger belasten können.

Bei einer auch nur teilweisen Fremdfinanzierung der Kommanditeinlage des Gesellschafters besteht die Gefahr, dass ein steuerlicher Totalüberschuss auf Ebene des Gesellschafters nicht erzielt werden kann. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass die Finanzverwaltung die Kommanditbeteiligung am Fonds als sog. „Liebhaberei“ (=Tätigkeit ohne Einkunftserzielungsabsicht) qualifiziert, mit der Folge, dass steuerlich geltend gemachte Werbungskostenüberschüsse durch den Anleger nachversteuert und die daraus resultierenden Steuernachzahlungen verzinst werden müssen.

Im Zuge eines Eintritts des Fonds in eine Objektgesellschaft kann auf Ebene der Objektgesellschaft ein Gewinn entstehen, der der Gewerbesteuer unterliegen kann, wobei die Objektgesellschaft gesetzlich Schuldnerin dieser Steuer wäre (möglicherweise würde diese Belastung allerdings vertraglich auf den Verkäufer der Beteiligung an der Objektgesellschaft abgewälzt).

Soweit Einnahmen der Abgeltungsteuer unterliegen, besteht das Risiko, dass die diesen Einnahmen zugehörigen Aufwendungen einem Werbungskostenabzugsverbot unterliegen und es in der Folge zu einer erhöhten Besteuerung kommt (Sparerpauschbeträge bleiben hiervon unberührt).

Eine Gefährdung der Überschusserzielungsabsicht mangels Vorliegen eines Totalüberschusses kann auch eintreten, sofern der Gesellschafter seine Beteiligung im nahen zeitlichen Abstand zum Beitritt veräußert oder verschenkt. Auch in diesem Fall könnte sich ein nachträglicher und rückwirkender Verlust der bereits wirksam gewordenen Steuereffekte ergeben. Plangemäß

5. RISIKEN

ist eine langfristige Beteiligung der Anleger an dem Fonds angestrebt.

Eine steuerpflichtige Veräußerung vor Ablauf von zehn Jahren ist auf Ebene des Fonds nicht vorgesehen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger seine Beteiligung an dem Fonds vor Ablauf von zehn Jahren seit der maßgeblichen Anschaffung veräußert bzw. in sonstiger Art und Weise über diese verfügt (z.B. durch Schenkung) und dadurch ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft realisiert. Es besteht zudem das Risiko, dass die Gesellschafter der Fonds KG einen Beschluss über die Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft oder über die Veräußerung einer Immobilie innerhalb von zehn Jahren fassen, und mit dem anschließenden Verkauf der Tatbestand des steuerpflichtigen privaten Veräußerungsgeschäfts erfüllt ist.

Steuerliche Risiken können sich bei einer Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft oder bei der Veräußerung einer Immobilie innerhalb von zehn Jahren darüber hinaus durch die Zurechnung dieser Objektverkäufe auf die 3-Objekt-Grenze auch für private Immobilienveräußerungen eines Anlegers aus einem gewerblichen Grundstückshandel ergeben, mit der Folge der Gewerbesteuerpflicht, der Einordnung als Umlaufvermögen und damit verbunden der Versagung von regulären Abschreibungen, der Steuerpflicht eines etwaigen Veräußerungsgewinns unabhängig von der Haltedauer der Immobilien oder Beteiligung durch den Anleger und der Anrechnung auf mögliche andere Grundstücksverkäufe des Gesellschafters, so dass auch diese steuerpflichtig werden und zusätzlich der Gewerbesteuer unterliegen. Sollte also ein Anleger zum Zeitpunkt der Veräußerung der Fondsimmobilie oder seines Anteils an dem Fonds weniger als zehn Jahre an der betreffenden Immobilie bzw. an dem Fonds beteiligt gewesen und folgende weitere Voraussetzungen erfüllt sein:

- _ der Anleger ist mit 10 % oder mehr an dem Fonds beteiligt oder sein Anteil hat einen Wert von mehr als € 250.000 oder
- _ sein Anteil an der betreffenden Immobilie beträgt mehr als € 250.000,

kann durch eine der genannten Veräußerungen ein gewerblicher Grundstückshandel des Anlegers entstehen. In diesem Fall unterlägen seine Einkünfte aus der Beteiligung einschließlich etwaiger Veräußerungsgewinne der Gewerbesteuer, der Einkommensteuer (wobei die Gewerbesteuer unter bestimmten Voraussetzungen zumindest zum Teil auf die Einkommensteuer angerechnet werden würde) und gegebenenfalls dem Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls der Kirchensteuer. Daneben wären unter Umständen auch Einkünfte (auch Veräußerungsgewinne) aus weiteren Immobilien des Anlegers außerhalb der Beteiligung an dem Fonds durch den gewerblichen Grundstückshandel steuerpflichtig (auch für die Gewerbesteuer).

Sofern der Fonds oder eine Objektgesellschaft in Gestalt einer Personengesellschaft, aus zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht ersichtlichen Gründen, eine eigene gewerbliche Tätigkeit aufnimmt, führt diese Tätigkeit nach § 15 Abs. 3 Nr. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) dazu, dass auch der Fonds ab diesem Zeitpunkt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen würde. Diese Qualifikation hätte zur Folge, dass abweichend von den Prospekt Darstellungen und Berechnungen sämtliche Gewinne aus der Veräußerung der Immobilie einkommensteuerpflichtig wären und der Fonds und somit wirtschaftlich mittelbar der Anleger abhängig von seinem steuerlichen Ergebnis Gewerbesteuer zu entrichten hätte.

Mit der Einführung des § 6e EStG sind sog. Fondsetablierungskosten aktivierungspflichtig geworden. Sie können damit nicht mehr vollumfänglich zu dem Zeitpunkt, zu welchem sie anfallen, als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben abgezogen werden, sondern sind anteilig über die Nutzungsdauer des angeschafften Wirtschaftsguts zu verteilen. Zu den Fondsetablierungskosten zählen neben den eigentlichen Baukosten für die Errichtung oder Modernisierung des Gebäudes bzw. dessen Anschaffung beispielsweise die Baubetreuungsgebühren, Treuhandgebühren, Finanzierungsvermittlungsgebühren, Beratungs- und Bearbeitungsgebühren, Haftungsvergütungen der Komplementärin, Managementgebühren für geschäftsführende Gesellschafter und viele weitere (bzgl. Details s. Ziffer 10.2.1). Gerade in der Etablierungsphase werden diese Kosten erfahrungsgemäß nicht unerheblich sein. Es besteht somit das Risiko, dass trotz bestehender wirtschaftlicher Verluste, diese steuerlich im Jahr ihres Anfalls in nur geringem Umfang geltend gemacht werden können und es zu einer Besteuerung (fiktiver) Überschüsse kommt (während die Fondsetablierungskosten steuerlich erst in den Folgejahren geltend gemacht werden können).

Gemäß § 15a UStG sind geltend gemachte Vorsteuern innerhalb eines 10-jährigen Berichtigungszeitraums an die Finanzbehörden zurückzuzahlen, wenn sich die Verhältnisse gegenüber dem Zeitpunkt der Geltendmachung nachteilig verändern. Dies könnte beispielsweise im Falle eines Wechsels von einer umsatzsteuerpflichtigen zu einer umsatzsteuerfreien Nutzung gegeben sein. Hinsichtlich der umsatzsteuerfreien Vermietung der Immobilie oder auf Ebene des Fonds besteht kein Recht zum Vorsteuerabzug hinsichtlich der Beteiligung an einer Objektgesellschaft, so dass höhere Kosten als künftig geplant (z.B. bei einer Umsatzsteuererhöhung) oder eine stärkere umsatzsteuerfreie Vermietung der Immobilie zu einer zusätzlichen Kostenbelastung führen, was negative Auswirkungen auf die Verwendung der Liquiditätsreserve und / oder die Höhe der Ausschüttungen an den Anleger hätte.

Sollte der Erwerb einer Immobilie als Geschäftsveräußerung im Ganzen gemäß § 1 Abs. 1a UStG behandelt werden, hätte dies zur Folge, dass der Fonds oder eine Objektgesellschaft hinsichtlich der umsatzsteuerlichen Pflichten in die Rechtsstellung des jeweiligen Verkäufers eintreten würden. Es besteht das Risiko, dass vom Verkäufer geltend gemachte Vorsteuern berichtigt und

zurückgezahlt werden müssen. Insoweit wird auch für einen zu Unrecht geltend gemachten Vorsteuerabzug seitens des Verkäufers durch die insoweit betroffene Gesellschaft gehaftet. Es besteht weiter das Risiko einer Haftung für Steuerschulden gemäß § 75 AO. Danach haftet der Erwerber eines Betriebes unter bestimmten Voraussetzungen für die Steuern des Verkäufers. Hinsichtlich der Grundsteuer besteht ein solches Haftungsrisiko als Erwerber bezüglich Steuerschulden des Veräußerers nach § 11 Abs. 2 GrStG ebenfalls, soweit diese auf das Erwerbsgrundstück als Steuergegenstand entfallen. Hierfür haftet auch das Erwerbsgrundstück nach § 12 GrStG. Zudem kann es sowohl beim Erwerb von Grundbesitz durch eine Objektgesellschaft als auch beim Erwerb von Anteilen an einer Objektgesellschaft durch die Fonds KG regelmäßig zur Entstehung von Grunderwerbsteuer kommen. Die Grunderwerbsteuer beträgt – je nach Bundesland – regelmäßig zwischen 3,5 % bis 6,5 % des Kaufpreises bzw. bei Anteilserwerben an einer Objektgesellschaft bemisst sich diese nach den Grundbesitzwerten, welche sich aus den maßgeblichen Vorschriften des Bewertungsgesetzes ergeben (§§ 151 Abs. 1 Nr. 1, 157 Abs. 1 bis 3 BewG). Es besteht das Risiko, dass es durch Grunderwerbsteuererhöhungen / -verschärfungen auf Ebene der Fonds KG bzw. auf Ebene der Objektgesellschaften zu erhöhten Kosten kommt, welche sich ertragsmindernd auswirken.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung die Eigenkapitalvermittlung und weitere Leistungen als nicht umsatzsteuerbefreit erachtet. In diesem Fall erhöht sich die von dem Fonds zu zahlende Vergütung an die mit dem Vertrieb Beauftragten um die Umsatzsteuer, die im Umfang etwa fehlender Berechtigung des Fonds zum Vorsteuerabzug nicht als Vorsteuer abziehbar ist. In diesem Fall würden die Erlöse des Fonds reduziert und es käme zu geringeren Auszahlungen an die Anleger.

Es kann nicht garantiert werden, dass die derzeit geltenden Steuergesetze, Richtlinien und Verwaltungserlasse sowie die Finanzrechtsprechung unverändert über die Beteiligungsdauer fortbestehen. Änderungen der steuerrechtlichen Vorschriften und der steuerlichen Beurteilung von Sachverhalten in Deutschland können ggf. erhebliche Auswirkungen auf die steuerliche Situation des Fonds und seiner Anleger haben (z.B. durch eine Finanztransaktionssteuer). Insbesondere durch rückwirkende Änderungen von Steuerveranlagungen kann es zu Steuernachzahlungsverpflichtungen auf Seiten des Anlegers kommen, die unter Umständen nicht mit zeitgleichen Liquiditätszuflüssen aus den Investments einhergehen, so dass diese Nachzahlungen gegebenenfalls aus anderen Mitteln des Anlegers finanziert werden müssten. Es besteht daher das Risiko, dass Anleger zeitnah Steuern zu zahlen haben. Die Höhe und der zwischenzeitliche Anfall des steuerlichen Ergebnisses werden erst nach Abschluss einer Betriebsprüfung für die einzelnen Veranlagungszeiträume endgültig festgestellt. Dies kann zu Steuernachzahlungen bei dem einzelnen Gesellschafter führen, die nach §§ 233a, 238 AO gegenwärtig mit 1,8 % p.a. verzinst werden. Es besteht das

Risiko, dass sich die Höhe der Nachzahlungszinsen wieder erhöht, weil der genannte Zinssatz evaluiert werden soll, und es so zu erhöhten Zinsnachforderungen kommen kann. Dies muss in der Disposition berücksichtigt werden und kann sogar zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Das Beteiligungsangebot ist auf ausschließlich in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige, natürliche Personen ausgerichtet, die weder Staatsbürger der USA sind, noch einen Wohnsitz in der USA oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben, die weder eine Körperschaft noch eine sonstige Einrichtung, organisiert unter dem Recht der USA, sind oder eine sonstige Vermögensmasse sind, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt und die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten.

Die Prospekterläuterung geht davon aus, dass der Anleger seine Beteiligung im Privatvermögen hält. Sofern der Anleger beabsichtigt, die Beteiligung im Betriebsvermögen zu halten oder die individuellen oder persönlichen Verhältnisse des Anlegers von den bei der Darstellung der steuerlichen Grundlagen zugrunde gelegten Annahmen abweichen, ergeben sich völlig andere steuerliche Auswirkungen als in diesem Prospekt beschrieben. Es könnte insbesondere eine generelle Einkommen- und Gewerbesteuerpflicht auf Veräußerungsgewinne bestehen.

Bei der Übertragung einer Treuhandbeteiligung im Wege der Schenkung oder im Todesfall ist Gegenstand der Schenkung ein Sachleistungsanspruch, der jedoch grundsätzlich derselben Bewertung wie die Beteiligung unterliegt. Bei Schenkungen innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren kann ein einkommensteuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft und ggf. auch gewerblicher Grundstückshandel vorliegen.

Falls – gleich, aus welchen Gründen – mehrere Anleger zur gleichen Zeit während der Laufzeit mit einem Abfindungsbetrag ausscheiden, der unter dem Wert der Beteiligung liegt, kann dies dazu führen, dass die Differenz vom Veräußerungsbetrag zum tatsächlichen Wert der Beteiligung den übrigen Anlegern als Schenkung angerechnet wird (die übrigen Anleger erhalten insofern eine Zuwendung, als der Wert ihrer Beteiligung steigt, ohne dass dies durch eine gleich hohe Abfindungsverpflichtung bzw. –zahlung kompensiert wird), was wiederum eine erhöhte steuerliche Belastung bedeuten würde, da der Schenkungsteuersatz z. B. bei nicht verwandten Personen zwischen 30 % und 50 % liegen kann.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass es zu gesetzlichen Änderungen etwa auch der Erbschaft- und Schenkungsteuer kommt, und dabei auch zu Änderungen für vererbtes Privatvermögen und ggf. zu einer Verschlechterung der Situation der Anleger bei der Vererbung oder Verschenkung einer Beteiligung an dem Fonds.

Der persönlichen Steuerlast der Anleger werden nicht die jeweiligen jährlichen Ausschüttungen, sondern das steuerliche Ergebnis des Fonds zu Grunde gelegt, so dass die Steuerbelastung die erhaltenen Ausschüttungen übersteigen könnte.

5. RISIKEN

Die vorbeschriebenen unterschiedlichen Risiken können die vorgesehenen steuerlichen Ergebnisse verändern mit der Folge, dass unvorhergesehene Steuerzahlungen entstehen, die das prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis des Anlegers verschlechtern oder die – wenn sie die Ausschüttungen übersteigen – aus der Liquidität des Anlegers geleistet werden müssen.

Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger gegenüber den Finanzbehörden aufgrund seiner Beteiligung erhöhten Mitwirkungspflichten unterliegen kann nach §§ 138d ff. AO. Entsprechend dieser Regelungen können im Falle einer grenzüberschreitenden Steuergestaltung den Anleger als sog. Nutzer erweiterte Erklärungspflichten treffen. Rein nationale Sachverhalte sind hiervon bislang aber nicht erfasst.

Es wird dem Anleger empfohlen, die konkreten Auswirkungen einer Beteiligung in steuerlicher Hinsicht vor Zeichnung des Angebots durch einen steuerlichen Berater überprüfen zu lassen, der dabei auch die individuellen steuerlichen Verhältnisse des Anlegers berücksichtigt.

5.5. MAXIMALES RISIKO

Die zuvor aufgeführten Risiken der Haftung des Kommanditisten, der Haftung gem. §§ 30, 31 GmbHG analog, der Fremdfinanzierung und der Steuerzahlungen können über die Beteiligung (Einlage inkl. Ausgabeaufschlag) hinaus zu Vermögensverlusten bis hin zu einer Privatinsolvenz des Anlegers als maximales Risiko führen.

Weitere wesentliche Risiken als die unter dieser Ziffer 5 genannten Risiken existieren nach Kenntnis des Anbieters zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht.

6. ERWERB UND AUSGESTALTUNG DER ANTEILE AN DER FONDS KG

6.1. BEGINN UND ENDE DER ZEICHNUNGSFRIST

Ein Erwerb von Beteiligungen, d. h. von Anteilen am Fonds ist mit Beginn der sogenannten Zeichnungsfrist möglich. Die Zeichnungsfrist für die Beteiligung am Fonds beginnt einen Werktag nach der Vertriebszulassung durch die BaFin gemäß § 316 Abs. 3 S. 1 KAGB und endet am 31.12.2026. Die KVG kann die Zeichnungsfrist per Beschluss bereits zu einem früheren Zeitpunkt beenden bzw. die Zeichnungsfrist bis längstens um 1 Jahr verlängern. Darüber hinaus besteht keine Möglichkeit, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Durch das Ende der Zeichnungsfrist werden sowohl die Summe der Einlagen, die gezeichnet werden kann, als auch die Zahl der Anleger, die sich am Fonds beteiligen können, bestimmt.

Die Anleger erwerben mit Zahlung des Ausgabepreises (der aus der Einlage und dem Ausgabeaufschlag besteht) mittelbar über die Treuhandkommanditistin Anteile am Fonds, d.h. an der Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG.

6.2. VERFAHREN UND BEDINGUNGEN FÜR DIE AUSGABE UND RÜCKNAHME SOWIE GEGEBENENFALLS DEN UMTAUSCH VON ANTEILEN

6.2.1. Anteilsausgabe, Zeichnung

6.2.1.1. Zeichnung / Verfügbarkeit der Beitrittsunterlagen

Um eine Beteiligung an der Fonds KG erwerben zu können, muss der Anleger in der Beitrittserklärung einen verbindlichen Antrag auf einen Erwerb von Fondsanteilen abgeben. Die Zeichnungsunterlagen umfassen u.a. neben der Beitrittserklärung auch Angaben und Unterlagen zur geldwäscherechtlichen Identifikation des / der Beitretenden sowie Angaben zur Kontoverbindung des / der Beitretenden. Hinsichtlich der Verwendung von personenbezogenen Daten wird auf die in Ziffer 13 enthaltenen Hinweise zum Datenschutz verwiesen.

Die KVG und die Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, beide Poccistraße 11, 80336 München, halten die Zeichnungsunterlagen, diesen Verkaufsprospekt, das Basisinformationsblatt sowie den letzten veröffentlichten Jahresbericht der Fonds KG zur kostenlosen Ausgabe bereit.

Zudem können der Verkaufsprospekt, das Basisinformationsblatt sowie die Zeichnungsunterlagen auch unter www.ilg-gruppe.de abgerufen werden. Der Jahresbericht des AIF wird zudem im Bundesanzeiger veröffentlicht.

6.2.1.2. Stellen, die die Zeichnungen entgegennehmen

Anleger, die eine Beteiligung an der Fonds KG wünschen, haben die vollständig ausgefüllte Beitrittserklärung zu unterzeichnen (bei Ehepaaren, die sich gemeinsam beteiligen möchten, muss das Formular von beiden Partnern unterschrieben werden). Damit wird als Treugeber gegenüber der ILG

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (hier in der Funktion als Treuhandkommanditistin) der Wille erklärt, mittelbar über die Treuhandkommanditistin in die Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG einzutreten.

Die Beitrittserklärung ist zu senden an die:

ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Poccistraße 11
80336 München
45@ilg-gruppe.de

Die Beitrittserklärung wird durch die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Poccistraße 11, 80336 München, entgegengenommen, welche auch über die Annahme des Beitrittsangebotes entscheidet. Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung und Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin kommt der Treuhandvertrag zustande (eines Zugangs der Annahmeerklärung beim Treugeber / Anleger bedarf es nicht). Dem Anleger werden die Annahme des Angebots und die Begründung der treuhänderischen Beteiligung sowie die durchgeführte Bewertung gemäß § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) cc) KAGB und das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) dd) KAGB (Einschätzung als semiprofessioneller Anleger) schriftlich bestätigt.

Die Treuhandkommanditistin teilt der Geschäftsleitung der Fonds KG den Beitritt hinsichtlich des treuhänderisch übernommenen Anteils mit und erbittet das Einvernehmen der Geschäftsleitung. Erst mit Zustimmung der Geschäftsleitung gegenüber der Treuhandkommanditistin ist der Beitritt wirksam erfolgt. Die Geschäftsleitung der Fonds KG beantragt dann die entsprechenden Handelsregistereintragungen.

Nähere Einzelheiten zu der mit der Annahme der Beteiligungserklärung begründeten Vertragsbeziehung enthält Ziffer 7.

Einzahlungskonto

Nach dem rechtswirksamen Abschluss des Treuhandvertrages ist der gezeichnete Beteiligungsbetrag zzgl. des Ausgabeaufschlags gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung zur Zahlung fällig.

Die Zahlung ist auf das Konto der Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Poccistraße 11, 80336 München bei der

Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg
Sendlinger-Tor-Platz 1
80336 München
IBAN: DE10 7025 0150 0023 6059 83
BIC: BYLADEM1KMS

6. ERWERB UND AUSGESTALTUNG DER ANTEILE AN DER FONDS KG

unter dem Verwendungszweck „Kapitaleinzahlung ILG Fonds Nr. 45“ mit Angabe der jeweiligen Registernummer zu überweisen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung des Beteiligungsbetrages ist der Beitretende / Treugeber verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von jährlich fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinsatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Treuhandkommanditistin und / oder die Fonds KG bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch den Beitretenden / Treugeber bleiben unbenommen. Nähere Ausführungen zu den Folgen bei Zahlungsverzug finden Sie unter Ziffer 7.2.6.

Der Beitretende / Treugeber erhält laufende Ausschüttungen. Die Ausschüttungen erfolgen monatlich (zum 20. des jeweiligen Monats) auf die Kontoverbindung, die der KVG vom Beitretenden / Treugeber mitgeteilt wird. Diese Mitteilung wird mittels eines Formulars abgefragt, das dem Annahmeschreiben beigelegt ist, sofern die Kontoverbindung nicht bereits in der Beitrittserklärung angegeben wurde oder sich die angegebene Bankverbindung geändert hat.

Zahlstelle

Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführt, ist die Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Zahlstelle), Poccistraße 11, 80336 München.

Zahlungen an den Anleger werden über die Bankverbindung der Zahlstelle bei der

Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg
Sendlinger-Tor-Platz 1
80336 München
IBAN: DE10 7025 0150 0023 6059 83
BIC: BYLADEM1KMS

oder ein anderes Konto der Fonds KG ausgeführt.

6.2.2. Ausgabepreis, Mindestbeteiligung, Ausgabeaufschlag

Der Ausgabepreis bildet sich aus dem Erwerbspreis und dem Ausgabeaufschlag. Der Erwerbspreis der Vermögensanlage entspricht der individuellen Zeichnungssumme des Anlegers. Die Mindestbeteiligung (Mindesterwerbspreis) beträgt € 20.000. Höhere Zeichnungsbeträge müssen durch 1.000 teilbar sein. Unabhängig von dieser Mindestbeteiligungssumme kann sich im Fall von Übertragungen bspw. aufgrund von Erbfällen (vgl. Ziffer 6.3.2.3) eine Beteiligung in geringerer Höhe ergeben, jedoch nicht kleiner als € 5.000.

Zusätzlich zum Erwerbspreis wird ein Ausgabeaufschlag von bis zu 5 % der Zeichnungssumme fällig. Nach rechtswirksamem Abschluss des Treuhandvertrages ist die Kapitaleinlage zzgl. des Ausgabeaufschlags gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung zur Zahlung fällig.

Im Handelsregister wird für jeden Anleger eine Haftsumme in Höhe von 1 % der jeweiligen Beteiligung eingetragen. Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt € 20.002.000 (Zielkapital, unter Einschluss des Gesellschaftskapitals des Gründungskommanditisten und der Treuhandkommanditistin in Höhe von jeweils € 1.000) bei Zugrundelegung der Mindestbeteiligungssumme von € 20.000 ergibt sich eine Anzahl der zu begebenden Anteile von maximal 1.000. Die KVG ist ermächtigt und bevollmächtigt, das Gesellschaftskapital auf bis zu insgesamt maximal € 30.002.000 zu erhöhen.

6.2.3. Anteilsrücknahme

Eine Anteilsrücknahme ist nicht vorgesehen.

Davon unberührt bleiben die Rechte des Anlegers zum Widerruf seines Beitritts zur Fonds KG (vgl. dazu im Einzelnen die Ausführungen in Ziffer 14) sowie zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund (vgl. dazu im Einzelnen die Ausführungen in Ziffer 7.2.12).

6.2.4. Umtausch

Ein Umtausch von Anteilen ist nicht vorgesehen.

6.3. ART UND HAUPTMERKMALE DER ANTEILE

6.3.1. Art der Anteile

Die Anleger beteiligen sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin (als Treugeber) am Fonds. Jeder Anleger kann im Übrigen verlangen, unmittelbar als Kommanditist des Fonds in das Handelsregister eingetragen zu werden.

Die Grundlage für die Beteiligung als Kommanditist oder für die Beteiligung über die Treuhandkommanditistin als Treugeber am Fonds stellt der Gesellschaftsvertrag dar.

Im Falle einer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin schließt die Treuhandkommanditistin mit den Anlegern einen Treuhandvertrag, in dem die Anleger als Treugeber die Treuhandkommanditistin beauftragen, für sie eine Kommanditbeteiligung am Fonds in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages, im Außenverhältnis im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Treugebers zu begründen und treuhänderisch zu verwalten, so dass im Innenverhältnis der Treugeber als Kommanditist gilt. Im Fall von Anlegern, die über die Treuhandkommanditistin beitreten (Treugeber), erfolgt eine Anpassung der Beteiligungshöhe der Treuhandkommanditistin.

Die vollständige Fassung des Gesellschaftsvertrags ist in Ziffer 15.2 abgedruckt.

Die vollständige Fassung des Treuhandvertrages ist in Ziffer 15.3 abgedruckt.

6.3.2. Hauptmerkmale der Anteile

Eine Beteiligung als Kommanditist bzw. Treugeber an dem Fonds führt zur Teilhabe an der Wertentwicklung des Gesellschaftsvermögens des Fonds, d.h. die Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen der Fonds KG. Damit sind unterschiedliche gesetzliche und vertragliche Merkmale verbunden.

6.3.2.1. Rechte

Die Hauptmerkmale der Anteile entsprechen den nachfolgenden Rechten und Pflichten. Mit der Beteiligung an der Fonds KG oder als Treugeber über die Treuhandkommanditistin sind folgende Rechte und Pflichten verbunden (in Klammern jeweils § des Gesellschaftsvertrags):

- _ Rechtsstellung der Treugeber (§ 6) – entfällt bei Direktkommanditisten
- _ Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttungen und Vermögen (§§ 14, 18, 19)
- _ Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen (§§ 6, 11)
- _ Einberufungsrecht von Gesellschafterversammlungen (§ 11)
- _ Recht auf Eintragung als Kommanditist (§ 6)
- _ Recht auf Anteilsübertragung (§ 15)
- _ Recht auf Abtretung (§ 15)
- _ Recht auf Kündigung (§ 17)
- _ Informations- und Kontrollrechte (§ 9 Abs. 7, § 13 Abs. 3)
- _ Recht auf Abfindung bei Ausscheiden (§ 18).

Die Haftung ist auf die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme des Kommanditisten in Höhe von vorliegend 1 % der jeweiligen Beteiligung beschränkt. Dies gilt nicht für die Treuhandkommanditistin und die Gründungskommanditistin; diese sind jeweils mit einer Hafteinlage in Höhe von € 1.000 in das Handelsregister eingetragen. Der Treuhandkommanditistin steht gegenüber jedem Treugeber (Anleger) ein Freistellungsanspruch in Höhe von 1 % des jeweiligen Zeichnungsbetrages zu.

6.3.2.2. Anteilklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten

Alle Kommanditanteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 i.V.m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet. Die Gründungskommanditistin und die Treuhandkommanditistin waren berechtigt, ihre Beteiligung ohne Ausgabeaufschlag zu zeichnen, sind mit ihrer vollen eigenen Einlage als Haftsumme im Handelsregister eingetragen und weichen insofern von den anderen Beteiligungen ab. Ansonsten stimmen die Rechte und Pflichten der Kommanditisten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung mit Ausnahme der Rechte und Pflichten der Geschäftsführer aus der

Geschäftsführungsbefugnis überein. Die wesentlichen zusätzlichen Pflichten der Geschäftsführer umfassen die Führung der Geschäfte der Fonds KG mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns sowie die Vertretung der Fonds KG nach außen.

6.3.2.3. Übertragung von Anteilen

Jeder Anteilsinhaber, der über seinen Kapitalanteil verfügen, insbesondere diesen an Dritte abtreten möchte, bedarf hierzu der Zustimmung der Geschäftsführung der Fonds KG; einer entsprechenden Zustimmung bedarf auch die Verpfändung der Treuhandbeteiligung. Keine Zustimmung ist hingegen für die Begründung eines Nießbrauchs an der Treuhandbeteiligung oder für die Abtretung von einzelnen Vermögensrechten aus dem Treuhandvertrag oder dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG erforderlich, insbesondere nicht für die Abtretung von Ansprüchen auf Gewinnbeteiligung, Entnahmen und Auseinandersetzungsguthaben.

Die Geschäftsführung hat bei den zustimmungspflichtigen Übertragungen im vorgenannten Sinn die Zustimmung zu der Übertragung zu erteilen, soweit die Übertragungsvereinbarung die notwendigen Anforderungen und Angaben des Geldwäschegesetzes erfüllt, der Erwerber seiner Verpflichtung zur Identifizierung nachkommt und kein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung vorliegt.

Ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung ist insbesondere gegeben, wenn

- _ sich durch die Verfügung Kapitalanteile von mehr als 15 % des Gesamtkapitals der Fonds KG in einer Hand oder unter gemeinsamer Kontrolle vereinigen;
- _ es sich bei dem Erwerber um einen Mieter oder den Wettbewerber eines Mieters der Immobilien der Fonds KG, der Objektgesellschaften oder diesen nahestehenden Personen oder Unternehmen handelt;
- _ es sich bei dem Erwerber um eine natürliche Person handelt, die nicht Staatsbürger eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union ist oder die nicht in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist;
- _ es sich bei dem Erwerber um eine Person handelt, die Staatsbürger der USA ist, einen Wohnsitz in der USA oder einem ihrer Hoheitsgebiete hat, die eine Körperschaft oder eine sonstige Einrichtung, organisiert unter dem Recht der USA, ist oder eine sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt;
- _ es sich bei dem Erwerber um eine minderjährige Person handelt;
- _ bei Anteilsübertragungen, die nicht kraft Gesetzes (z. B. Übertragungen im Wege der Erbschaft) erfolgen, aufgrund des Umstandes, dass es sich bei der Gesellschaft um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF handelt, der nicht

6. ERWERB UND AUSGESTALTUNG DER ANTEILE AN DER FONDS KG

gemäß dem Grundsatz der Risikomischung investiert, wenn im Hinblick auf den Erwerber der Anteile eine der Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB nicht erfüllt ist;

- sonst ein wichtiger Grund in der Person des Erwerbers vorliegt.

Verfügungen dürfen jeweils nur auf den 01. eines zukünftigen Monats erfolgen.

Bei der Übertragung von Kapitalanteilen ist auszuschließen, dass Kapitalanteile entstehen, die kleiner als € 5.000 sind. Vom Übertragenden wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 1 % der Kommanditbeteiligung, maximal jedoch € 500 zzgl. Umsatzsteuer erhoben.

Der Übertragungsempfänger (Erwerber, Schenkungsempfänger) haftet gesamtschuldnerisch für die Verwaltungsgebühr.

Die Abtretung des und die Verfügung über den Kommanditanteil werden im Verhältnis zu dem Fonds und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtretenden und Abtretungsempfänger dem Fonds schriftlich unter Vorlage einer notariell beglaubigten Vollmacht zur Handelsregistereintragung angezeigt wird. Im Fall der Abtretung eines Treugebers ist diese der Treuhandkommanditistin gegenüber anzuzeigen. Der Fonds bzw. die Treuhandkommanditistin kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage. Die Erwerber der Kapitalanteile erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten oder Treugebern. Bei jedem Übergang des Treuhandverhältnisses werden alle Konten im Sinne des § 5 des Treuhandvertrags (vgl. unter Ziffer 15.3) unverändert und einheitlich für den Erwerber fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Treugeberkonten ist nicht möglich.

Bei Tod eines Gesellschafters geht seine Beteiligung auf die Personen über, die Erben sind oder denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäfts unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung des Gesellschaftsanteils oder Teilanteils des verstorbenen Gesellschafters zusteht und die den Übergang des Gesellschaftsanteils nach dem Tod schriftlich gegenüber der Fonds KG verlangen. Der Übergang des Kapitalanteils bedarf der Zustimmung der Geschäftsführung. Die Geschäftsführung hat die Zustimmung zu erteilen, soweit die notwendigen Anforderungen und Angaben des Geldwäschegesetzes erfüllt sind, der Erwerber seiner Verpflichtung zur Identifizierung nachkommt und kein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung vorliegt. Ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung ist insbesondere gegeben, wenn

- sich Kapitalanteile von mehr als 15 % des Gesamtkapitals der Gesellschaft in einer Hand oder unter gemeinsamer Kontrolle vereinigen;

- es sich bei der nachfolgenden Person um eine natürliche Person handelt, die nicht Staatsbürger eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union ist oder die nicht in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist;

- es sich bei dem Erwerber um eine Person handelt, die Staatsbürger der USA ist, einen Wohnsitz in der USA oder einem ihrer Hoheitsgebiete hat, die eine Körperschaft oder eine sonstige Einrichtung, organisiert unter dem Recht der USA, ist oder eine sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt;

- es sich bei der nachfolgenden Person um einen Mieter oder den Wettbewerber eines Mieters der Immobilien der Gesellschaft, der Objektgesellschaften oder diesen nahestehenden Personen oder Unternehmen handelt;

- es sich bei der nachfolgenden Person um eine minderjährige Person handelt;

- sonst ein wichtiger Grund in der Person der nachfolgenden Person vorliegt.

Wenn der Kommanditist als Treugeber über die Treuhandkommanditistin beteiligt ist, gelten für ihn die in diesem Absatz erläuterten Regeln analog, mit der Maßgabe, dass der Übergang der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag schriftlich gegenüber der Treuhandkommanditistin zu verlangen ist.

6.3.2.4. Börsen und Märkte, an denen Anteile notiert oder gehandelt werden; Einschränkung der Handelbarkeit der Anteile

Ein Handel der Anteile an dem Fonds an Börsen oder Märkten findet nicht statt. Entsprechend den Regelungen im Gesellschaftsvertrag ist ein Verkauf der Kommanditbeteiligung möglich. Da aber kein geregelter Markt für den Handel derartiger Gesellschaftsanteile existiert, kann sich ein Verkauf der Beteiligung schwierig gestalten.

6.3.2.5. Keine Verbriefung der Anteile

Die Anteile werden nicht verbrieft, weder durch Globalurkunden noch durch Anteilscheine oder Einzelurkunden.

6.3.2.6. Namensanteile

Die Anteile lauten auf den Namen.

6.3.2.7. Stückelung

Der Nominalbetrag eines Anteils (= gezeichnete Einlage ohne Ausgabeaufschlag) beträgt mindestens € 20.000. Höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Unabhängig von dieser Mindestbeteiligungssumme kann sich im Fall von Übertragungen aufgrund von Erbfällen (vgl. Ziffer 6.3.2.3) eine Beteiligung in geringerer Höhe ergeben, jedoch nicht kleiner als € 5.000.

7. WICHTIGE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FÜR DIE TÄTIGUNG DER ANLAGE EINGEGANGENEN VERTRAGSBEZIEHUNG

Wie unter Ziffer 6.2.1.2 beschrieben, kommt der Treuhandvertrag mit Annahme der Beitrittserklärung durch die KVG zustande. Daneben ergeben sich für den Anleger Rechte und Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag sowie aus den Anlagebedingungen der Fonds KG. Auf diese einzelnen Vertragsverhältnisse und auf die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten wird im Folgenden eingegangen.

7.1. DER TREUHANDVERTRAG

Der Treuhandvertrag ist im vollen Wortlaut in Ziffer 15.3 dieses Verkaufsprospektes zu finden. Nachfolgend wird auf die wichtigsten rechtlichen Auswirkungen des Treuhandvertrags eingegangen und dabei werden insbesondere die Pflichten der Treuhandkommanditistin und die Rechte der Anleger erläutert. Weitergehende Informationen zur Treuhandkommanditistin finden sich auch in Ziffer 2.3.

7.1.1. Pflichten der Treuhandkommanditistin

Die Treuhandkommanditistin ist zwar im eigenen Namen, jedoch auch für fremde Rechnung an der Fonds KG beteiligt und hält ihren Kapitalanteil anteilig für die Treugeber (Anleger). Zu diesem Zweck wird die Treuhandkommanditistin mit jedem Treugeber (Anleger) einen Treuhandvertrag abschließen. Von den Regelungen des Treuhandvertrages darf ohne Zustimmung der Fonds KG nicht zu Lasten der Fonds KG abgewichen werden.

7.1.2. Rechte des Treugebers gegenüber der Fonds KG

Im Innenverhältnis gelten die Treugeber (Anleger) als Kommanditisten. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an einem Auseinandersetzungsguthaben und einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere Stimm- und Entnahme- (Ausschüttungs-)rechte. Den Treugebern (Anleger) wird insbesondere mit dem Gesellschaftsvertrag des Fonds ein originäres eigenes Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung der Fonds KG eingeräumt. Soweit den Treugebern gemäß vorstehendem Satz ein eigenes Stimmrecht zusteht, ist die Treuhandkommanditistin von ihrem Stimmrecht als Kommanditist ausgeschlossen.

Im Gesellschaftsvertrag ist weiterhin ausdrücklich das Einverständnis aller Gesellschafter geregelt, dass die Treugeber (Anleger) an den Gesellschafterversammlungen bzw. schriftlichen Abstimmungen teilnehmen und das auf ihren Kapitalanteil entfallende Stimmrecht sowie die einem Kommanditisten nach dem Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag zustehenden Kontroll- und sonstigen Rechte selbst ausüben können.

Für den Fall, dass der Treugeber an Beschlussfassungen der Fonds KG nicht selbst oder durch bevollmächtigte Dritte teilnehmen kann, kann er die Treuhandkommanditistin bevollmächtigen, seine Rechte in der Gesellschafterversammlung oder im Rahmen einer schriftlichen Beschlussfassung der Fonds KG unter

Berücksichtigung der im Rahmen der Vollmacht ausdrücklich zu erteilenden Weisungen des Treugebers auszuüben. Soweit der Treugeber keine Weisungen erteilt, wird die Treuhandkommanditistin von der Vollmacht keinen Gebrauch machen, sondern sich der Stimme enthalten. Die Treuhandkommanditistin wird den Treugeber informieren, wenn sie wegen des Vorliegens eines sie betreffenden Stimmverbots die Stimmrechte des Treugebers als Bevollmächtigte nicht ausüben kann.

Nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages kann jeder Treugeber die mit der Treuhandkommanditistin geschlossene Treuhandvereinbarung unter den dort festgelegten Voraussetzungen kündigen und sich als Kommanditist in das Handelsregister eintragen lassen. Er hat hierfür auf eigene Kosten eine Handelsregistervollmacht auf den persönlich haftenden Gesellschafter in notariell beglaubigter Form zu erteilen.

7.1.3. Pflichten des Treugebers

Der Treugeber hat seine Kapitaleinlage (zuzüglich Ausgabeaufschlag) gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung einzuzahlen (vgl. im Einzelnen die Ausführungen unter Ziffer 6.2.1 sowie die Ausführungen zu den Folgen bei Zahlungsverzug unter Ziffer 7.2.6). Eine Nachschusspflicht des Treugebers über die vereinbarte Kapitaleinlage (zuzüglich Ausgabeaufschlag) hinaus besteht nicht.

Soweit dem Treugeber Rechte aus der Kommanditbeteiligung von der Treuhandkommanditistin übertragen sind (vgl. § 3 des Treuhandvertrages; abgedruckt unter Ziffer 15.3), ist der Treugeber verpflichtet, die sich hieraus ergebenden Pflichten eines Kommanditisten gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zu tragen. Der Treugeber ist insbesondere verpflichtet, die Treuhandkommanditistin entsprechend seiner Kapitaleinlage von der Inanspruchnahme durch die Gesellschaft oder Dritte freizustellen. Dies gilt insbesondere für Ansprüche nach §§ 171 ff. HGB, soweit der Treugeber seine Kapitaleinlage nicht oder nicht mehr in Höhe der Hafteinlage erbracht hat.

Gegen Ansprüche der Treuhandkommanditistin ist eine Aufrechnung nur mit unbestrittenen, entscheidungsreifen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

7.1.4. Haftung der Treuhandkommanditistin

Die Treuhandkommanditistin hat ihre Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfüllen. Sie haftet nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit; ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bei denen die Haftung für einfache Fahrlässigkeit vorbehalten bleibt. Bei der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haftet die Treuhandkommanditistin ebenfalls bei einer fahrlässigen Verursachung, jedoch nur für typischerweise vorhersehbare Schäden, nicht aber für entgangenen Gewinn und Folgeschäden.

7. WICHTIGE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FÜR DIE TÄTIGUNG DER ANLAGE EINGEGANGENEN VERTRAGSBEZIEHUNG

Eine weitergehende Haftung, insbesondere für die vom Treugeber verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, für die Bonität der Vertragspartner und die Ertragsfähigkeit der erworbenen Beteiligungen wird nicht übernommen. Die Treuhandkommanditistin haftet auch nicht dafür, dass der persönlich haftende Gesellschafter oder der geschäftsführende Kommanditist sowie die Vertragspartner der Fonds KG die ihnen obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen.

Der Anspruch auf Schadensersatz aufgrund einfacher Fahrlässigkeit – gleich aus welchem Rechtsgrund – verjährt innerhalb von fünf Jahren ab seiner Entstehung. Der Treugeber hat seine Ansprüche innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr nach Kenntniserlangung gegenüber der Treuhandkommanditistin schriftlich geltend zu machen.

7.1.5. Rechtsnachfolge

Die Regelungen zur Rechtsnachfolge auf Grund von Verfügungen über Treuhandbeteiligungen sowie wegen Todes des Treugebers sind bereits unter Ziffer 6.3.2.3 dargestellt.

7.1.6. Beendigung des Treuhandvertrags

Für den Fall der Beendigung des Treuhandvertrages durch Kündigung oder Ausscheiden der Treuhandkommanditistin (vgl. § 13 Abs. 1 lit. a) oder Abs. 1 lit. b) des Treuhandvertrags, abgedruckt unter Ziffer 15.3), ohne dass eine neue Treuhandkommanditistin bestellt wird, wird der Treugeber Kommanditist der Fonds KG. Die Treuhandkommanditistin tritt aufschiebend bedingt für diese Fälle der Beendigung den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil an den dies annehmenden Treugeber in der Höhe der von diesem übernommenen Kapitaleinlage ab. Die Abtretung des Gesellschaftsanteils ist im Außenverhältnis zusätzlich aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers ins Handelsregister. Der Treugeber hat sich ins Handelsregister eintragen zu lassen und eine Handelsregistervollmacht zu erteilen. Der Treugeber wird als Kommanditist mit einer Hafteinlage in Höhe von 1 % seiner Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag ins Handelsregister eingetragen. Die mit der Vollmachtserteilung und der Eintragung ins Handelsregister verbundenen Kosten trägt der Treugeber. Hinsichtlich der Kündigungsrechte des Treugebers wird auf die Ausführungen in den Ziffern 7.1.2 bzw. 7.2.12 verwiesen.

7.1.7. Anpassung des Treuhandvertrags bei Änderungen des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG

Ändern sich Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG durch Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung oder schriftliche Abstimmung, ist der Treuhandvertrag entsprechend anzupassen. Die Treuhandkommanditistin wird in diesem Fall den Treugebern eine Neufassung des Treuhandvertrages unter drucktechnischer Hervorhebung der Änderungen und den zugrunde liegenden Änderungsbeschluss übermitteln.

Soweit sich die Anpassungen im Rahmen der Änderungen des Gesellschaftsvertrages halten und lediglich diese Änderungen

sinngemäß auf den Treuhandvertrag übertragen werden, ist jeder Treugeber verpflichtet, seine Zustimmung zu den Änderungen zu erteilen, solange er im Innenverhältnis einem unmittelbar an der Fonds KG beteiligten Kommanditisten gleichgestellt ist. Durch die Änderungen darf der Treugeber nicht schlechter gestellt werden als ein an der Fonds KG unmittelbar beteiligter Kommanditist. Widerspricht der Treugeber innerhalb von vier Wochen nach Mitteilung der Änderungen nicht, gilt die Zustimmung als erteilt. Die Änderungen werden erst wirksam, wenn alle Treugeber den Änderungen zugestimmt, bzw. innerhalb der Frist von vier Wochen nach Mitteilung der Änderungen nicht widersprochen haben.

Widerspricht der Treugeber den Änderungen, so ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist den Treuhandvertrag mit der Folge zu kündigen, dass der bisherige Treugeber Kommanditist der Fonds KG wird.

7.2. DER GESELLSCHAFTSVERTRAG DER FONDS KG

Der Gesellschaftsvertrag der Fonds KG ist im vollen Wortlaut in Ziffer 15.2 des Verkaufsprospektes zu finden. Nachfolgend wird auf die wichtigsten rechtlichen Auswirkungen des Gesellschaftsvertrages eingegangen. Weitergehende Informationen zur Fonds KG finden sich auch in Ziffer 2.1.

7.2.1. Gegenstand der Fonds KG

Gegenstand der Fonds KG ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.

Die Fonds KG kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand der Fonds KG im unmittelbaren oder mittelbaren Zusammenhang stehen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung stehen.

7.2.2. Mittelbare Beteiligung der Anleger

Bei einer Beteiligung der Anleger über die Treuhandkommanditistin werden die Anleger nicht unmittelbare Kommanditisten der Fonds KG. Rechtlich sind ein mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligter Anleger und ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist gleichgestellt.

7.2.3. Gesellschafter

Persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter ist die ILG Komplementär I GmbH, München. Sie leistet keine Kapitaleinlage und ist nicht am Vermögen der Fonds KG beteiligt.

Gründungskommanditist und weiterer geschäftsführender Gesellschafter ist die ILG Kommanditist I GmbH, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000.

Als weitere Kommanditistin ist der Fonds KG die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einer übernommenen Kapitaleinlage von zunächst € 1.000 beigetreten. Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nimmt die Funktion als Treuhandkommanditistin wahr, das heißt, sie wird zukünftige Beteiligungen an der Fonds KG nicht auf eigene Rechnung, sondern als Treuhänderin für die dem Fonds als Treugeber beitretenden Anleger erwerben und halten. Die Beitrittsbeteiligung in Höhe von € 1.000 wird die Treuhandkommanditistin auch in Zukunft auf eigene Rechnung halten.

Die Treuhandkommanditistin ist unter Befreiung vom Verbot des Inisichgeschäfts gemäß § 181 BGB berechtigt sowie bevollmächtigt, zum Zwecke der Aufnahme von sich als Treugeber beteiligenden Anlegern ihre Kapitaleinlage bis zu einem Betrag zu erhöhen, der zusammen mit Kapitaleinlagen weiterer von den geschäftsführenden Gesellschaftern aufzunehmender Kommanditisten und unter Einschluss des Gesellschaftskapitals des Gründungskommanditisten und der Treuhandkommanditistin in Höhe von jeweils € 1.000 dem Betrag der Summe der Kapitaleinlagen von € 20.002.000 entspricht. Die KVG ist ermächtigt und bevollmächtigt, das Gesellschaftskapital auf maximal € 30.002.000 zu erhöhen.

Die geschäftsführenden Gesellschafter sind jeweils einzeln berechtigt und von allen Gesellschaftern unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, unter Abschluss entsprechender Beitrittsverträge (Annahme von Zeichnungserklärungen) im Namen aller Gesellschafter natürliche und juristische Personen in die Fonds KG aufzunehmen.

Der Gesellschaft können nur Personen beitreten, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Ferner können nur Personen beitreten, die weder Staatsbürger der USA sind, noch einen Wohnsitz in der USA oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben, die weder eine Körperschaft noch eine sonstige Einrichtung, organisiert unter dem Recht der USA, sind oder eine sonstige Vermögensmasse sind, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt. Ausnahmen können durch den geschäftsführenden Gesellschafter auf Antrag zugelassen werden.

7.2.4. Anlage und Verwaltung des Fondsvermögens

Die Fonds KG hat mit der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH eine ihrem Unternehmensgegenstand entsprechende externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB als Verwalterin ihres Fondsvermögens bestellt; dieser KVG obliegt die Anlage und Verwaltung des Fondsvermögens.

7.2.5. Haftung / Keine Nachschusspflicht

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme jedes Kommanditisten beträgt 1 % der jeweiligen Kapitaleinlage. Die Treuhandkommanditistin ist zunächst mit einer Hafteinlage in Höhe von € 1.000 in das Handelsregister eingetragen. Für jeden beitretenden Anleger (Treugeber) erhöht sich die Hafteinlage der

Treuhandkommanditistin um 1 % des jeweiligen Zeichnungsbetrages des Treugebers.

Die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Fonds KG ist im Falle der Inanspruchnahme bei persönlicher Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB auf die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beschränkt. Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe der Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Gemäß § 5 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags sind Nachschussverpflichtungen, also Ansprüche der Fonds KG auf über die vereinbarte Pflichteinlage (zuzüglich Ausgabeaufschlag) hinausgehende Einlageleistungen, ausgeschlossen.

Die persönliche Haftung des Anlegers kann jedoch unter Umständen wieder auflieben, sofern eine Rückgewähr der Einlage oder eine Entnahme den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert. Dies darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist dieser darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern des AIF unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird und unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 1 % der jeweiligen Kapitaleinlage sinkt.

Scheidet ein Gesellschafter während der Laufzeit der Fonds KG aus dieser aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Gesellschafters. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausscheidende Gesellschafter zudem nicht mehr für die Verbindlichkeiten der Fonds KG. Diese gesetzliche Regelung findet auch auf mittelbar beteiligte Treugeber Anwendung, als dass diese einem unmittelbar beigetretenen Kommanditisten auch hinsichtlich der Haftung wirtschaftlich gleichgestellt sind.

Anleger, die sich über die Treuhandkommanditistin an der Fonds KG beteiligen, haften den Gläubigern gegenüber nicht unmittelbar als Kommanditisten. Gemäß der Vereinbarung im Treuhandvertrag müssen sie jedoch die Treuhandkommanditistin von deren Haftung als Kommanditistin, anteilig für die von der Treuhandkommanditistin für den einzelnen Anleger gehaltenen Beteiligung, freistellen. Wirtschaftlich ist damit ab dem Zeitpunkt der Eintragung ins Handelsregister der über die Treuhandkommanditistin beteiligte Anleger dem als Direktkommanditisten beteiligten Anleger bezüglich der Haftung gleichgestellt.

Im Insolvenzfall der Fonds KG kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger bereits erhaltene Ausschüttungen zurückgewähren muss, soweit diese nicht aus einem handelsrechtlichen Bilanzgewinn ausgeschüttet wurden (Kapitalrückzahlungen).

7.2.6. Folgen bei Zahlungsverzug

Der Anleger ist nach Abschluss des Treuhandvertrages verpflichtet, seine Kapitaleinlage zuzüglich des Ausgabeaufschlags auf

7. WICHTIGE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FÜR DIE TÄTIGUNG DER ANLAGE EINGEGANGENEN VERTRAGSBEZIEHUNG

das Konto gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung (Ziffer 6.2.1.2) einzuzahlen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist der Anleger verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten.

Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Fonds KG bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch einen Gesellschafter bleiben unbenommen.

Gerät ein Kommanditist mit einer fälligen Zahlung seiner Kapitaleinlage (zuzüglich Ausgabeaufschlag) nach schriftlicher Mahnung mehr als vier Wochen in Verzug, so kann der geschäftsführende Gesellschafter namens der übrigen Gesellschafter, die ihn hierzu ausdrücklich bevollmächtigen, das Beteiligungsverhältnis kündigen. In diesem Fall scheidet der säumige Kommanditist mit Zugang der Kündigung aus der Fonds KG aus. Bereits geleistete Zahlungen werden nach Abzug der der Fonds KG nachweislich entstandenen Kosten dem Kommanditisten innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Kündigung zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Kommanditisten nicht zu. Insbesondere nimmt der Kommanditist nicht am Ergebnis des Fonds teil. Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die Fonds KG die Kapitaleinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag auf den Betrag der bereits erbrachten Einlage beschränken. Einzahlungen werden zunächst auf evtl. angefallene Verzugszinsen, dann auf den Ausgabeaufschlag und zuletzt auf die Kapitaleinlage angerechnet.

Wenn der Kommanditist als Treugeber über die Treuhandkommanditistin beteiligt ist, gelten für ihn die vorstehenden Regeln zur Zahlungspflicht und -verzug analog, mit der Maßgabe, dass die Treuhandkommanditistin von dem Treuhandvertrag zurücktritt. In diesem Fall trägt der Treugeber die im Zusammenhang mit dem Rücktritt entstehenden Kosten. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, ihren Schadensersatzanspruch mit etwaigen Rückzahlungsverpflichtungen zu verrechnen. Anstelle des Rücktritts kann die Treuhandkommanditistin den Betrag der Kapitaleinlage zzgl. Ausgabeaufschlag unter Beachtung des Mindestbetrags (€ 20.000 oder ein durch 1.000 teilbaren höheren Betrag) auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

7.2.7. Geschäftsführung und Vertretung

Die Geschäftsführung und Vertretung des Fonds obliegen dem persönlich haftenden Gesellschafter. Daneben ist der Gründungskommanditist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Geschäfte des Fonds zu führen. Die Geschäftsführungsbefugnis steht den geschäftsführenden Gesellschaftern jeweils einzeln zu. Jeder geschäftsführende Gesellschafter ist verpflichtet, die Geschäfte des Fonds mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen.

Der persönlich haftende Gesellschafter handelt und vertritt die Fonds KG einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB.

Die geschäftsführenden Gesellschafter sind vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Abs. 2 und 117 HGB befreit, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind. Sie sind berechtigt, Dritte mit der Geschäftsbesorgung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Werden Dritte (wie hier die KVG) mit der Geschäftsbesorgung beauftragt, dürfen dadurch für die Fonds KG keine über die in den Anlagebedingungen beschriebenen Verwaltungskosten hinausgehenden Kosten entstehen. Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im Übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt.

Der persönlich haftende Gesellschafter erhält eine jährliche Vergütung für die Übernahme der Haftung in Höhe von bis zu 0,02 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage (durchschnittlicher Nettoinventarwert der Fonds KG im jeweiligen Geschäftsjahr) gemäß den Anlagebedingungen. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2025 beträgt die Vergütung jedoch € 7.140 (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

Die Geschäftsführung ist verpflichtet, bei der Ausübung ihrer Tätigkeit im ausschließlichen Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes zu handeln, ihre Tätigkeit mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse des von ihr verwalteten Vermögens auszuüben und sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter gelöst werden. Sie hat den Vorrang der KVG insbesondere im Hinblick auf die auf die KVG übertragenen Tätigkeiten zu beachten. Die Geschäftsführung hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle zu handeln.

Jeder Kommanditist bzw. Treugeber hat die Kontrollrechte des § 166 Abs. 1 HGB.

7.2.8. Gesellschafterbeschlüsse

Gesellschafterbeschlüsse werden in den nach dem Gesellschaftsvertrag und durch Gesetz bestimmten Fällen gefasst sowie auf schriftliches (per Post, per Fax, per E-Mail) oder digitales (per Online-Portal) Verlangen von Gesellschaftern oder Treugebern, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10 % des Gesellschaftskapitals gehören.

Soweit nicht ein geschäftsführender Gesellschafter oder Gesellschafter und Treugeber, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10 % des Gesellschaftskapitals gehören, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung beantragen, werden Gesellschafterbeschlüsse in einem schriftlichen (per Post, Fax oder E-Mail) oder digitalen (per Online-Portal) Verlangen gefasst.

Die Gesellschafterversammlung wird durch einen geschäftsführenden Gesellschafter mit einer Frist von mindestens einem Monat einberufen. In von einem Geschäftsführer als dringend beurteilten Fällen können Gesellschafterversammlungen mit einer Frist von mindestens zwei Wochen einberufen werden.

Nach dem Gesellschaftsvertrag ist die Gesellschafterversammlung der Fonds KG insbesondere zuständig für folgende Beschlussfassungen:

- _ Beschlussfassung über den Jahresabschluss;
- _ Entlastung der Geschäftsführung;
- _ Änderung des Gesellschaftsvertrages, einschl. Umwandlungen nach dem UmwG;
- _ Auflösung der Fonds KG;
- _ Verlängerung der Grundlaufzeit der Fonds KG;
- _ Veräußerung wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens sowie Zustimmung zur Veräußerung wesentlicher Teile des Vermögens durch eine Objektgesellschaft;
- _ Wechsel des Abschlussprüfers;
- _ Erteilung der Zustimmung zu Änderungen der Anlagebedingungen;
- _ Verlängerung der Investitionsphase und Reinvestitionsphasen gem. § 2 Ziffern 4 und 5 der Anlagebedingungen;
- _ Wahl und Abberufung der Beiratsmitglieder.

Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Dies umfasst insbesondere Gesellschafterbeschlüsse, die – unter Berücksichtigung der der KVG übertragenen Kompetenzen – die Verpflichtung zur Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens im Sinne von § 179a AktG betreffen. Bei der Beschlussfassung gewährt je € 1 eines Kapitalanteils eine Stimme. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages und die Veräußerung wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens der Fonds KG oder einer Objektgesellschaft ist eine Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen erforderlich. Beschlüsse über die Verlängerung der Investitionsphase bzw. von Reinvestitionsphasen um jeweils weitere 12 Monate, über die Auflösung oder die Verlängerung der Fonds KG sowie über die Umwandlung der Fonds KG i.S.d. Umwandlungsgesetzes bedürfen drei Viertel der abgegebenen Stimmen. Zu Beschlüssen über Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fonds KG nicht vereinbar sind oder die zu einer Änderung der Kosten oder der

wesentlichen Anlegerrechte führen (vgl. § 267 Abs. 3 KAGB), ist eine Mehrheit von zwei Drittel des Zeichnungskapitals erforderlich.

Über sämtliche Gesellschafterbeschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen. Beschlüsse der Gesellschafter können nur innerhalb einer Frist von einem Monat nach Übersendung des Protokolls angefochten werden. Im Einzelfall kann die Anfechtungsfrist durch Gesellschafterbeschluss auf zwei Wochen verkürzt werden.

Die Fonds KG stellt den Kommanditisten / Treugebern nach Abschluss einer gesonderten Vereinbarung die Nutzung eines Online-Portals für insbesondere Pflichtmitteilungen, Aufforderungen zur Abstimmung, Ergebnisprotokolle etc. zur Verfügung, über dessen Nutzung jeder Kommanditist / Treugeber frei entscheiden kann.

7.2.9. Jahresabschluss

Die KVG hat für die Fonds KG eine ordnungsgemäße Buchführung zu unterhalten und innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss eines jeden Geschäftsjahres gemäß §§ 158, 135 KAGB, insbesondere auch unter Beachtung der einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Jahresbericht aufzustellen. Dieser hat den geprüften Jahresabschluss zu enthalten. Der Jahresbericht ist den Anlegern auf Anfrage vorzulegen. Die Kommanditisten und die Treugeber (Anleger) haben das Recht, die Richtigkeit des Jahresberichts auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

7.2.10. Ergebnisbeteiligung, Ausschüttung und Vermögen

Jeder Gesellschafter partizipiert am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis der Fonds KG im Verhältnis seiner jeweils auf dem Kapitalkonto I befindlichen Kapitaleinlage zur Gesamtsumme aller auf den Kapitalkonten I der Gesellschafter befindlichen Kapitaleinlagen.

Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung in den Jahren 2025 und 2026 und gegebenenfalls in den Folgejahren ist es, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt kumulativ eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital herzustellen.

Die handelsrechtlichen und steuerlichen Ergebnisse werden deshalb so lange abweichend vom Verhältnis der Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital auf die Gesellschafter verteilt, bis sie ergebnismäßig gleichgestellt sind. Lässt sich dieses beabsichtigte Ergebnis aus Gründen der Beteiligungszeitpunkte der Gesellschafter nicht erreichen, ist die Fonds KG lediglich verpflichtet, eine größtmögliche Annäherung sicherzustellen. Weitergehende Ansprüche des Gesellschafters bestehen nicht. Sobald die angestrebte Gleichstellung unter den Gesellschaftern erreicht ist, werden die Ergebnisse gleichmäßig im Verhältnis der Kapitaleinlagen auf die Gesellschafter verteilt. Allen Gesellschaftern

7. WICHTIGE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FÜR DIE TÄTIGUNG DER ANLAGE EINGEGANGENEN VERTRAGSBEZIEHUNG

werden Verlustanteile auch dann zugewiesen, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlagen übersteigen.

Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten der Gesellschafter sind von diesen der Fonds KG zwecks Aufnahme in die Jahressteuererklärung bis zum 15. März des Folgejahres nachzuweisen. Ein späterer Nachweis kann vorbehaltlich einer im Einzelfall noch bestehenden verfahrensrechtlichen Möglichkeit nur gegen Erstattung der entstehenden Aufwendungen berücksichtigt werden.

Einnahmen der Fonds KG werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden, an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer gezeichneten Kapitalanteile zum gezeichneten Gesamtkapital ausgeschüttet. Im Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter nur eine anteilige Jahresausschüttung, und zwar unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Kapitaleinlage erbracht wurde.

Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Erteilung der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fonds KG unmittelbar haftet, soweit die Haftsumme durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme (je Treugeberbeteiligung) herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des Treugebers. Auch hier ist der Treugeber vor der Erteilung der Zustimmung darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fonds KG mittelbar über die Treuhandkommanditistin haftet, soweit die Haftsumme durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Unter Beachtung dieser Voraussetzungen, d.h. solange keine Herabminderung der Einlage unter den Betrag der Haftsumme droht, erfolgen die Ausschüttungen an die Gesellschafter auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen abgesunken sind.

Insbesondere in den Anlaufjahren des Fonds werden prognostizierte Ausschüttungen nicht aus einem handelsrechtlichen Bilanzgewinn, sondern aus dem Kommanditkapital erfolgen (Kapitalrückzahlungen). Im Insolvenzfall des Fonds kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger solche Kapitalrückzahlungen zurückgewähren muss.

Ausschüttungen haben bis zum 31. Januar des Folgejahres zu erfolgen. Sie werden monatlich im Voraus in Teilbeträgen zu jeweils 1 / 12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung auf ein Konto innerhalb des Euro-Zahlungsverkehrsraumes bis zum 20. des jeweiligen Monats vorgenommen.

Für den Monat der Kapitaleinzahlung erfolgt die Ausschüttung im Folgemonat.

7.2.11. Anteilsübertragung

Die Anteile an der Fonds KG sind übertragbar und vererbbar. Ausführungen hierzu sowie zur eingeschränkten Handelbarkeit finden sich in Ziffer 6.3 „ART UND HAUPTMERKMALE DER ANTEILE“.

7.2.12. Fondslaufzeit / Kündigung / Ausscheiden

Die Fonds KG wurde am 10.06.2025 gegründet und hat eine Festlaufzeit bis zum 31.12.2046 („Grundlaufzeit“). Die Fonds KG ist mit dem 31.12.2046 aufgelöst und zu liquidieren, es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen die Verlängerung der Fonds KG. Die Gesellschafterversammlung kann die Grundlaufzeit der Fonds KG durch Gesellschafterbeschluss maximal zweimal um bis zu jeweils fünf Jahre verlängern, wobei die Gesamtlaufzeit der Fonds KG maximal 30 Jahre betragen darf. Eine Verlängerung kann nur beschlossen werden, wenn zum 31.12. des Vorjahres der Nettoinventarwert der Fonds KG weniger als 110 % des gezeichneten Kapitals beträgt.

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Gesellschafter (Anleger) besteht nicht. Das Recht des Gesellschafters zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Die Geschäftsführung ist berechtigt, einen Kommanditisten aus wichtigem Grund aus der Fonds KG auszuschließen. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor,

- wenn es den übrigen Gesellschaftern unzumutbar ist, das Gesellschafts- bzw. Vertragsverhältnis mit dem Kommanditisten fortzusetzen; dies gilt insbesondere bei einer groben Verletzung der Gesellschafterpflichten etwa durch nicht fristgerechte Bezahlung der Kommanditeinlage oder die Nichterfüllung seiner Mitwirkungspflichten z.B. hinsichtlich seiner Eintragung ins Handelsregister.
- wenn der Fonds KG ein Beschluss zugestellt wird, durch den der Gesellschaftsanteil des Kommanditisten oder alle damit im Zusammenhang stehenden Rechte und Ansprüche für einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, dass der Gesellschafter den Pfändungsbeschluss binnen zwei Monaten beseitigt. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Pfändungsbeschlusses, frühestens jedoch mit der Rechtskraft des Schuldtitels, auf dem die Pfändung beruht.
- mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird.
- wenn in seiner Person die Voraussetzungen wegfallen, nach denen er gemäß § 4 Abs. 5 Satz 1 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG zum Beitritt zu der Fonds KG berechtigt wäre.

Der Beschluss über die Ausschließung wird wirksam mit der schriftlichen Mitteilung an den Kommanditisten, unbeschadet einer etwaigen gerichtlichen Anfechtung. Ab diesem Zeitpunkt ruhen die Gesellschafterrechte des betroffenen Kommanditisten.

Kündigt ein Kommanditist aus wichtigem Grund, wird er ausgeschlossen oder scheidet er aus, so wird die Fonds KG nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt. Bei Ausscheiden der Treuhandkommanditistin kann durch Gesellschafterbeschluss eine neue Treuhandkommanditistin bestellt werden, die unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten der ausscheidenden Treuhandkommanditistin eintritt. Daneben ist der persönlich haftende Gesellschafter ermächtigt, eine neue Treuhandkommanditistin zu bestellen. Die Bestellung bedarf der Genehmigung durch Gesellschafterbeschluss. Wird eine neue Treuhandkommanditistin bestellt, haben alle bisherigen Treugeber (Anleger) ihr Treuhandverhältnis mit dieser fortzusetzen.

Ein ohne Rechtsnachfolge ausscheidender Gesellschafter erhält für seinen Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Vermögen der Fonds KG nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz. Die Feststellung des Vermögens erfolgt auf der Grundlage des Nettoinventarwertes der Fonds KG, wie dieser im Rahmen der letzten Bewertung durch die Bewerter festgestellt wurde. Diese Bewertung ist für die Gesellschaft und den ausscheidenden Gesellschafter bindend. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 2,5 % p.a. zu verzinsen und in sechs gleichen Jahresraten zu tilgen. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszus zahlen und, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlasst ist, die Tilgungs- und Zinsraten über einen längeren Zeitraum als sechs Jahre zu erbringen. Zur Wahrung der Interessen der Fonds KG kann die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung der Beteiligung ausgesetzt werden, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung in der prozentualen Höhe erhält, wie sie die anderen Gesellschafter der Gesellschaftergruppe in den entsprechenden Jahren erhalten. Für die Berechnung der Ausschüttung wird der ursprüngliche Kapitalanteil des ausgeschiedenen Gesellschafters um den Anteil gekürzt, der dem Teil des Auseinandersetzungsguthabens entspricht, der ihm schon zugeflossen ist.

Die Fonds KG ist berechtigt, den Wert des Anteils des Kommanditisten am Vermögen dann entsprechend zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase eine Veräußerung einer Objektgesellschaft bzw. deren Immobilien oder der Immobilien der Fonds KG erfolgt und der tatsächlich erzielte anteilige

Nettoinventarwert niedriger ist. Sicherheiten für das Abfindungsguthaben werden nicht geleistet. Der ausscheidende Gesellschafter kann Befreiung von den Gesellschaftsschulden und Sicherheitsleistungen wegen nicht fälliger oder fälliger Schulden nicht verlangen.

7.2.13. Auflösung / Liquidation des Fonds

Die Fonds KG wird aufgelöst, wenn dies gesetzlich vorgeschrieben ist, oder wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen beschließen. Im Falle der Auflösung der Fonds KG erfolgt die Liquidation durch die geschäftsführenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluss anderen Personen übertragen wird. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt. Die Kommanditisten bzw. Treugeber haften nach der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Fonds KG.

7.2.14 Beirat

Zur Beratung und Unterstützung der Fondsverwaltung können die geschäftsführenden Gesellschafter einen Beirat berufen. Der Beirat besteht aus 3 Mitgliedern, die durch die Gesellschafter gewählt werden. Mitglieder des Beirats können nur Gesellschafter oder durch Gesellschafter vorgeschlagene Dritte sein. Für die Beiratstätigkeit erhält jedes Beiratsmitglied ausschließlich für die 3 Jahre der Amtsperiode eine Aufwandsentschädigung i.H.v. € 1.500 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer pro tatsächlich und unter Beteiligung des Beiratsmitglieds stattfindender Sitzung, maximal jedoch € 2.000 p.a. zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

7.2.15 Ermächtigung bezüglich Photovoltaikanlagen / Ladeinfrastruktur

Die Geschäftsführung wird ermächtigt, im Zuge der Verpachtung der Dachflächen der unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien an Dritte zu marktüblichen Konditionen sowie zur Nutzung von Flächen für Ladestationen / Leitungs- und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben sowie Beschlüsse zu fassen, die erforderlich sind, um die Verpachtung bzw. Nutzung rechtswirksam vereinbaren und durchführen zu können, insbesondere dingliche Rechte wie etwa beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im erforderlichen Rang einzuräumen.

7.3. DIE ANLAGEBEDINGUNGEN DER FONDS KG

Die Anlagebedingungen sind im vollen Wortlaut in Ziffer 15.1 dieses Verkaufsprospekts zu finden.

Die Anlagebedingungen der Fonds KG bilden zusammen mit dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG das Rechtsverhältnis der Fonds KG zu den Anlegern. In den Anlagebedingungen sind die Anlagegrundsätze, d.h. die zulässigen Vermögensgegenstände sowie die Investitionskriterien und die Anlagegrenzen geregelt (vgl. Ausführungen in Ziffer 3.1). Zudem wird in den

7. WICHTIGE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FÜR DIE TÄTIGUNG DER ANLAGE EINGEGANGENEN VERTRAGSBEZIEHUNG

Anlagebedingungen die Zulässigkeit von Fremdkapitalaufnahmen und Belastungen festgelegt (vgl. Ausführungen in den Ziffern 4.2 und 4.4) sowie der Einsatz von Derivaten geregelt (vgl. Ausführungen in Ziffer 4.1). Außerdem ist festgehalten, dass keine verschiedenen Anteilklassen gebildet werden und alle Anteile gleiche Ausgestaltungsmerkmale haben (vgl. Ausführungen in Ziffer 6.3.2.2). Die Anlagebedingungen beinhalten zudem die Kosten, die von der Fonds KG und vom Anleger zu tragen sind (vgl. Ausführungen in Ziffer 8 „KOSTEN“). Des Weiteren sind die Vorgaben zur Ausschüttung an die Anleger geregelt (vgl. Ausführungen in Ziffer 9.2 „VERWENDUNG DER ERTRÄGE“), sowie Regelung zum Geschäftsjahr, zu Kündigungsrechten, zur Dauer des Fonds und zu Berichten enthalten.

7.4. ERFASSUNG PERSÖNLICHER DATEN

Der Fonds wird notwendige persönliche Daten der Gesellschafter oder Treugeber (Anleger) erfassen, elektronisch speichern und automatisch verarbeiten. Jeder Gesellschafter oder Treugeber (Anleger) ist verpflichtet, alle notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen und Änderungen unverzüglich mitzuteilen und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Unterlagen zu belegen. Eine Nutzung der Daten zu Werbe-, Meinungs- und Marktforschungszwecken erfolgt nicht. Die Gesellschafter / Treugeber widersprechen hiermit der Weitergabe der sie betreffenden personenbezogenen Daten an andere Gesellschafter / Treugeber. Die Weitergabe ist nur zulässig, soweit der Gesellschafter / Treugeber hierzu eine Einwilligung in Textform erteilt. Für weitere Informationen wird auf die in Ziffer 13 enthaltenen Hinweise zum Datenschutz verwiesen.

7.5. ZUSTÄNDIGE GERICHTE

Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag und über das Zustandekommen dieses Vertrags ist der Sitz der Fonds KG, soweit dies zulässig vereinbart werden kann (vgl. § 23 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags). Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Treuhandvertrag und über das Zustandekommen dieses Vertrags ist der Sitz der Fonds KG, soweit dies zulässig vereinbart werden kann (vgl. § 17 Abs. 6 des Treuhandvertrags).

Soweit es sich bei dem Treugeber oder Kommanditist um einen Verbraucher im Sinne des § 13 BGB handelt, gelten hinsichtlich des Gerichtsstands die gesetzlichen Vorschriften. Demnach wird das zuständige Gericht grundsätzlich durch den jeweiligen Sitz des Beklagten bestimmt (allgemeiner Gerichtsstand). Soweit Klage gegen die KVG als Verwalterin des Fonds oder als Treuhandkommanditistin erhoben wird, ist daher der Gerichtsstand der Sitz der KVG. Soweit Klage gegen die Fonds KG erhoben wird, ist Gerichtsstand demnach der Sitz der Fonds KG. Nach den gesetzlichen Vorschriften können jedoch auch besondere oder ausschließliche Gerichtsstände eingreifen.

7.6. ANWENDBARES RECHT

Auf die Rechtsbeziehungen zwischen dem Anleger und der Fonds KG, den Gesellschaftern der Fonds KG (einschließlich der Treuhandkommanditistin) und der KVG findet ausschließlich deutsches Recht Anwendung.

7.7. VOLLSTRECKUNG VON URTEILEN

Urteile werden nach deutschem Recht vollstreckt, d.h. nach der Zivilprozessordnung, gegebenenfalls dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. nach der Insolvenzordnung.

8.1. AUSGABEAUFSCHLAG UND RÜCKGABEABSCHLAG

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 %, d.h. es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben. Die Gründungskommanditistin und die Treuhandkommanditistin waren berechtigt, ihre Beteiligung ohne Ausgabeaufschlag zu zeichnen.

Sofern es während der Laufzeit des Fonds zu einer außerordentlichen Kündigung der Beteiligung kommt oder der Anleger aus anderen Gründen aus dem Fonds ausscheidet, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

8.2. AUSGABEPREIS UND INITIALKOSTEN

8.2.1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Fonds KG und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens € 20.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 13,98 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 14,67 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

8.2.2. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden dem Fonds von der KVG und von Dritten in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,67 % der gezeichneten Kommanditeinlage belastet („Initialkosten“).

Die Initialkosten sind, soweit sie die Beschaffung des Gesellschaftskapitals betreffen (Vertriebskosten), unmittelbar nach Einzahlung der ersten Teilleistung auf die Einlage und Ablauf des Widerrufs fällig. Alle weiteren Kosten sind mit Rechnungsstellung, in Abhängigkeit von den Darlehensvereinbarungen mit finanzierenden Banken und der Liquiditätsslage der Fonds KG, spätestens mit Vollplatzierung, fällig. Die während der Beitrittsphase einmalig anfallenden Initialkosten beinhalten eine erfolgsbasierte Provision in Höhe von 6 % des einzuwerbenden Kommanditkapitals für die mit der Eigenkapitalbeschaffung beauftragten Personen oder Gesellschaften.

8.2.3. Steuern

Die in Ziffern 8.2.1 und 8.2.2 genannten Prozentsätze berücksichtigen – sofern die zugrundeliegenden Leistungen umsatzsteuerpflichtig sind – die aktuellen Umsatzsteuersätze. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung die Eigenkapitalvermittlung und ggf. weitere Leistungen als nicht umsatzsteuerbefreit erachtet. Bei einer Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuersätze werden die genannten Prozentsätze entsprechend angepasst.

8.2.4. Veröffentlichungen

Der Ausgabepreis kann sich nur im Fall einer Änderung der Anlagebedingungen und einer Änderung des Gesellschaftsvertrags ändern. Die geänderten Anlagebedingungen werden von der KVG im Bundesanzeiger sowie auf ihrer Internetseite veröffentlicht. Zudem wird der Verkaufsprospekt im Hinblick auf den neuen Ausgabepreis aktualisiert.

Nach Abschluss des Platzierungszeitraumes werden keine weiteren Kommanditanteile ausgegeben, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben zu Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises entfallen. Eine Rücknahme der Anteile ist während der Laufzeit des Fonds nicht möglich, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben zu Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Rücknahmepreises entfallen. Einzelheiten zur Möglichkeit einer Anteilsrückgabe sind in Ziffer 6.2.3 dargestellt.

8.3. SONSTIGE KOSTEN, DIE VON DER FONDS KG ZU ZAHLEN SIND

8.3.1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller auf Ebene des Fonds anfallenden laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG oder des Fonds sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ausführungen (Ziffern 8.3.2 – 8.3.4) kann ab dem 01.01.2026 jährlich insgesamt bis zu 0,38 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Für den Zeitraum von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2025 beträgt die Vergütung € 87.140. Nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände bis zur Liquidation der Gesellschaft fallen Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte in Höhe von maximal € 75.000 p.a. an.

Die Summe aller auf Ebene von Objektgesellschaften anfallenden laufenden Vergütungen gemäß den nachstehenden Ausführungen (Ziffer 8.3.5) kann ab dem 01.01.2026 – einschließlich der auf die Mieter umlagefähigen Kosten – jährlich insgesamt bis zu 0,60 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände bis zur Liquidation der Gesellschaft fallen Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte in Höhe von maximal € 80.000 p.a. an.

Die rechnerische Summe aller auf Ebene des Fonds und von Objektgesellschaften kumuliert anfallenden laufenden Vergütungen kann somit jährlich insgesamt bis zu 0,98 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, für den Zeitraum von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2025 jedoch € 87.140 betragen. Für den Zeitraum zwischen Veräußerung der Vermögensgegenstände und der Liquidation beträgt die rechnerische Summe € 155.000 p.a.

Daneben können Transaktionsvergütungen und eine erfolgsabhängige Vergütung berechnet werden.

8.3.2. Bemessungsgrundlage der laufenden Vergütungen

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert des Fonds (vgl. dazu Ziffer 4.5.2) im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

8.3.3. Vergütungen, die an die KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

8.3.3.1. Vergütung der KVG

Die KVG erhält für die Verwaltung des Fonds ab dem 01.01.2026 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,36 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2025 beträgt die Vergütung jedoch pauschal € 80.000. Nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände bis zur Liquidation der Gesellschaft fallen Vergütungen an die KVG in Höhe von maximal € 75.000 p.a. an. Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

8.3.3.2. Vergütung des persönlich haftenden Gesellschafters

Der persönlich haftende Gesellschafter der Fonds KG erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2025 beträgt die Vergütung jedoch € 7.140. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

8.3.4. Vergütungen an Dritte

Es ist nicht vorgesehen, dass die KVG Vergütungen an Dritte für Dienstleistungen, wie z.B. das Assetmanagement oder die Liquidation der Fonds KG zahlt, die nicht von der laufenden Verwaltungsvergütung abgedeckt sind, d.h. der Gesellschaft gesondert belastet werden.

8.3.5. Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften

Auf Ebene der von dem Fonds gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden direkt der Objektgesellschaft in Rechnung gestellt. Sie wirken sich damit mittelbar, soweit sie nicht von den Mietern der Vermögensgegenstände getragen werden, über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert des Fonds aus.

Die Objektgesellschaft zahlt Dritten oder Gesellschaftern der KVG für die kaufmännische Objektverwaltung (sog. Asset- und Property Management) laufende, jährliche Vergütungen in Höhe von insgesamt bis zu 0,60 % der Bemessungsgrundlage. Nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände bis zur Liquidation der Gesellschaft fallen Vergütungen in Höhe von maximal € 80.000 p.a. an.

8.3.6. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,15 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Fonds im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch € 11.500. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Die Verwahrstelle kann der Fonds KG zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung notwendiger externer Gutachten entstehen.

8.3.7. Aufwendungen, die zu Lasten der Fonds KG gehen

8.3.7.1. Fonds KG

Folgende Kosten einschließlich darauf entfallender Steuern hat der Fonds zu tragen:

- (1) Kosten für den bzw. die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- (2) bankübliche Depotgebühren außerhalb der Verwahrstelle;
- (3) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr sowie etwaige Negativzinsen;
- (4) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- (5) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- (6) Kosten für die Prüfung des Fonds durch dessen Abschlussprüfer;
- (7) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen des Fonds sowie der Abwehr von gegen den Fonds erhobenen Ansprüchen;
- (8) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf den Fonds erhoben werden;
- (9) Ab Zulassung des Fonds zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf den Fonds und seine Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;

(10) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;

(11) Steuern und Abgaben, die der Fonds als Steuersubjekt schuldet;

(12) angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;

(13) angemessene Beiratskosten.

8.3.7.2. Objektgesellschaft

Auf Ebene einer von dem Fonds gehaltenen Objektgesellschaft können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Ziffer 8.3.7.1 anfallen; sie werden nicht unmittelbar dem Fonds in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert des Fonds aus. Aufwendungen, die bei der Objektgesellschaft oder bei einer sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von dem Fonds im Verhältnis seiner Anteile zu tragen.

8.3.8. Transaktions- und Investitionskosten

8.3.8.1. Transaktionsgebühr KVG

Die AIF-KVG, Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie Dritte können für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach Ziffer 3.1 Buchstaben a) und b) jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 6,28 % des Kaufpreises erhalten; darin sind Gebühren in Höhe von bis zu 1,50 % des Kaufpreises für die Vermittlung von Fremdkapital auf Ebene einer Objektgesellschaft oder des Fonds enthalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 4,76 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der der Fonds beteiligt ist. Etwaige Maklerkosten für die Vermittlung des Erwerbs oder Verkaufs sind hierin enthalten. Dem Fonds werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Im Fall des Erwerbs oder einer Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der der Fonds beteiligt ist, ist für die Berechnung der Transaktionsgebühr der Kaufpreis – unter Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungshöhe – anteilig anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist der Verkehrswert der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte – unter Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungshöhe – anteilig anzusetzen.

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

8.3.8.2. Weitere Kosten

Dem Fonds werden die im Zusammenhang mit nicht von Ziffer 8.3.8.1 erfassten Transaktionen (z.B. der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung / Verpachtung der Vermögensgegenstände) von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können dem Fonds unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

8.3.9. Erfolgsabhängige Vergütung

Die KVG kann für die Verwaltung des Fonds je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,00 % p.a. übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung).

Die erfolgsabhängige Vergütung der KVG beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 6,00 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Fonds und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände nach Ziffer 3.1 Buchstaben a) und b) beendet. Die erfolgsabhängige Vergütung wird anhand der gesetzlichen Regelungen zur Anteilwertberechnung in der Abrechnungsperiode ermittelt.

8.3.10. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter des Fonds im Zusammenhang mit der Verwaltung des Fonds oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

8.3.11. Steuern

Die vorgenannten Kosten und Aufwendungen berücksichtigen – sofern umsatzsteuerpflichtig – die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

8.4. SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ENTRICHTENDE KOSTEN

a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder dem Fonds entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

b) Für Direktkommanditisten, d.h. Anleger, die sich unmittelbar – ohne Beteiligung über die Treuhandkommanditistin – an dem Fonds beteiligen, fallen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung des Anteils an dem Fonds Kosten für die

8. KOSTEN

Erteilung der formgerechten Handelsregistervollmacht bzw. für die Eintragung und Löschung in und aus dem Handelsregister an (Höhe einzelfallabhängig).

c) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus dem Fonds oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 1 % des Anteilswertes verlangen.

8.5. RÜCKVERGÜTUNGEN

Der KVG fließen keine Rückvergütungen der aus dem Fonds an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendererstattungen zu. Vergütungen, die aus dem Vermögen des Fonds an die KVG geleistet werden, werden nicht für Vergütungen an Vermittler von Anteilen des Fonds auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet.

8.6. ANGABEN ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Die KVG weist im Jahresbericht eine Gesamtkostenquote aus. Die Gesamtkostenquote stellt eine einzige Zahl dar, die auf den Zahlen des vorangegangenen Jahres basiert. Sie umfasst sämtliche vom Fonds im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (s. Ziffer 8.3) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des jeweiligen Jahres; sie ist als Prozentsatz auszuweisen. Soweit keine Zahlen des vergangenen Geschäftsjahres vorliegen, erfolgt eine Schätzung auf Grundlage der erwarteten Gesamtkosten. Soweit Pauschalgebühren erhoben werden, sind diese zu berücksichtigen. Erst nach Ablauf des ersten Geschäftsjahres ist es möglich, auf Basis des zur Verfügung stehenden Datenmaterials eine verlässliche Angabe über die tatsächliche Gesamtkostenquote zu tätigen. Die der Berechnung zugrunde liegenden konkreten Kostenpositionen, insbesondere die im Rahmen der Fondsverwaltung angefallenen Vergütungen der KVG, können dem Jahresbericht des Fonds entnommen werden.

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes kann, da die Laufzeit des Fonds erst nach erfolgter Vertriebszulassung durch die BaFin beginnt, die Ausweisung der Gesamtkostenquote lediglich basierend auf einer Schätzung der wirtschaftlichen Daten des Fonds erfolgen. Dieser Schätzung wird eine Kalkulation des Fonds zugrunde gelegt, die einerseits auf der Annahme basiert, dass das prospektierte Eigenkapital der Fonds KG wie angenommen eingeworben und zusammen mit dem entsprechenden Fremdkapital zu Investitionszwecken genutzt werden kann; daneben liegen dieser Fondskalkulation im Rahmen der Mittelverwendung umfangreiche Wirtschaftlichkeitsberechnungen zugrunde.

In der Gesamtkostenquote werden die gemäß den Anlagebedingungen anfallenden Initial- und Transaktionskosten, eine etwaige erfolgsabhängige Vergütung, die Fremdkapitalkosten sowie die im Rahmen der Verwaltung von Immobilien bzw.

Immobilien Gesellschaften entstehenden außerplanmäßigen Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt. Bei den außerplanmäßigen Bewirtschaftungskosten handelt es sich um solche Kosten, die nicht regelmäßig anfallen und zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht bezifferbar sind.

8.7. ANGABEN ZUM NETTOINVENTARWERT (NAV) DER FONDS KG

Der Nettoinventarwert der Fonds KG berechnet sich anhand aller zu der Fonds KG gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommenen Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten. Das zur Ermittlung des Nettoinventarwerts herangezogene Kommanditanlagevermögen des Fonds soll während der Beitritts- und der nachfolgenden Investitionsphase sowie während des Reinvestitionszeitraums sukzessive erhöht werden. Die Aussagekraft des angegebenen Nettoinventarwerts ist während der Beitrittsphase stark eingeschränkt. Durch Einzahlungen der Anleger, Investitionstätigkeit und ggf. Aufnahme von Fremdkapital unterliegt der Nettoinventarwert Veränderungen. Der jüngste Nettoinventarwert des Fonds gemäß § 297 Abs. 2 KAGB kann der Internetseite der KVG entnommen werden. Der Nettoinventarwert des Fonds wird künftig gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf jährlicher Basis ermittelt und regelmäßig auf der Internetseite der KVG bzw. im Jahresbericht mitgeteilt. Nach Abschluss der Beitrittsphase ist der Nettoinventarwert des Fonds auch bei Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen zu ermitteln und auf der Internetseite der KVG mitzuteilen.

8.8. ABWEICHENDER KOSTENAUSWEIS DURCH VERTRIEBSSTELLEN

Wird der Anleger beim Erwerb von Anteilen durch Dritte beraten oder vermitteln diese den Kauf, weisen sie ihm gegebenenfalls Kosten oder Kostenquoten aus, die nicht mit den Kostenangaben in diesem Prospekt und in dem Basisinformationsblatt deckungsgleich sind und die hier beschriebene Gesamtkostenquote übersteigen können. Grund dafür können insbesondere gesetzliche Vorgaben sein, nach denen der Dritte die Kosten seiner eigenen Tätigkeit (z.B. Vermittlung oder Beratung) zusätzlich zu berücksichtigen hat. Darüber hinaus kann der Dritte verpflichtet sein, auf Fondsebene anfallende weitere Kosten, insbesondere Transaktionskosten, in die Berechnung einzubeziehen, obwohl diese nach den aktuell für die Gesellschaft geltenden Regelungen nicht Teil der in dem Basisinformationsblatt angegebenen Gesamtkostenquote sind. Auch kann der Dritte verpflichtet sein, auf Fondsebene anfallende Kosten anders zu berechnen, als die Gesellschaft nach den für sie aktuell geltenden Regelungen. Abweichungen im Kostenausweis können sich sowohl bei Informationen vor Vertragsschluss ergeben als auch bei regelmäßigen Kosteninformationen über die bestehende Fondsanlage im Rahmen einer dauerhaften Kundenbeziehung.

9. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

9.1. ERMITTLUNG DER ERTRÄGE

Jeder Gesellschafter partizipiert am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis des Fonds im Verhältnis seiner jeweils auf dem Kapitalkonto I befindlichen Kapitaleinlage zur Gesamtsumme aller auf den Kapitalkonten I der Fonds KG befindlichen Kapitaleinlagen.

Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß §§ 179, 180 AO für alle Gesellschafter ermittelt (sog. Grundlagenbescheid). Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten der Gesellschafter sind von diesen dem Fonds zwecks Aufnahme in die Jahressteuererklärung bis zum 15. März des Folgejahres nachzuweisen. Ein späterer Nachweis kann vorbehaltlich einer im Einzelfall noch bestehenden verfahrensrechtlichen Möglichkeit nur gegen Erstattung der entstehenden Aufwendungen berücksichtigt werden.

Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung in den Jahren 2025 und 2026 und gegebenenfalls in den Folgejahren ist es, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt kumulativ eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital herzustellen.

Die handelsrechtlichen und steuerlichen Ergebnisse werden deshalb so lange abweichend vom Verhältnis der Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital auf die Gesellschafter verteilt, bis sie ergebnismäßig gleichgestellt sind. Lässt sich dieses beabsichtigte Ergebnis aus Gründen der Beteiligungszeitpunkte der Gesellschafter nicht erreichen, ist die Fonds KG lediglich verpflichtet, eine größtmögliche Annäherung sicherzustellen. Weitergehende Ansprüche des Gesellschafters bestehen nicht. Sobald die angestrebte Gleichstellung unter den Gesellschaftern erreicht ist, werden die Ergebnisse gleichmäßig im Verhältnis der Kapitaleinlagen auf die Gesellschafter verteilt. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugewiesen, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlagen übersteigen.

9.2. VERWENDUNG DER ERTRÄGE

Einnahmen des Fonds werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden, an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer gezeichneten Kapitalanteile zum gezeichneten Gesamtkapital ausgeschüttet. Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Erteilung der Zustimmung ist der Kommanditist

darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fonds KG unmittelbar haftet, soweit die Haftsumme durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.

Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme (je Treugeberbeteiligung) herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des Treugebers; auch hier ist der Treugeber vor Erteilung der Zustimmung darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fonds KG mittelbar über die Treuhandkommanditistin haftet, soweit die Haftsumme durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Unter Wahrung dieser Anforderungen erfolgen die Ausschüttungen an die Gesellschafter auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen abgesunken sind.

Insbesondere in den Anlaufjahren des Fonds werden prognostizierte Ausschüttungen nicht aus einem handelsrechtlichen Bilanzgewinn, sondern aus dem Kommanditkapital erfolgen (Kapitalrückzahlungen). Im Insolvenzfall des Fonds kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger solche Kapitalrückzahlungen zurückgewähren muss.

9.3. HÄUFIGKEIT DER AUSSCHÜTTUNG VON ERTRÄGEN

Für das Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter nur eine anteilige Jahresausschüttung, und zwar unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Kapitaleinlage erbracht wurde. Zur Ermittlung der Ausschüttung wird jeweils der auf den Zeitpunkt der Einzahlung folgende Kalendertag berücksichtigt.

Ausschüttungen haben bis zum 31. Januar des Folgejahres zu erfolgen. Sie werden monatlich im Voraus in Teilbeträgen zu jeweils 1 / 12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung auf ein Konto innerhalb des Euro-Zahlungsverkehrsraumes bis zum 20. des jeweiligen Monats vorgenommen. Für den Monat der Kapitaleinzahlung erfolgt die Ausschüttung im Folgemonat.

9.4. BISHERIGE WERTENTWICKLUNG DES FONDS

Da es sich hier um einen neu aufgelegten Fonds handelt, können Angaben zur bisherigen Wertentwicklung des Fonds nicht gemacht werden.

Die Wertentwicklung des Fonds, also jede neue Bewertung der Vermögensgegenstände und jede neue Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil, werden im Rahmen des Jahresberichts des Fonds im Unternehmensregister veröffentlicht.

10. BEDEUTSAME STEUERVORSCHRIFTEN

10.1. VORBEMERKUNG

Im Folgenden werden wesentliche Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage dargestellt. Sie beruhen auf der Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung und berücksichtigen neben den geltenden Steuergesetzen auch die Vorgaben der Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung. Die Darstellung der Risiken, die sich aus der steuerlichen Konzeption ergeben, sind in Ziffer 5.4 „STEUERLICHE RISIKEN“ dargestellt.

Die endgültige Steuerfestsetzung und die Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegen den Finanzbehörden. Sie erfolgen im Rahmen der Veranlagung bzw. nach steuerlichen (Außen-) Prüfungen. Verbindliche Auskünfte der Finanzbehörden wurden nicht eingeholt.

Änderungen von Steuergesetzen, ihre Auslegung durch Gerichte und Finanzverwaltung sowie Änderungen von Verwaltungsanweisungen oder abweichende Festsetzungen im Rahmen einer Betriebsprüfung können nicht ausgeschlossen werden. Sie können dazu führen, dass die angenommenen steuerlichen Folgen nicht oder nicht in der kalkulierten Höhe eintreten und deshalb andere Ergebnisse erzielt werden als prognostiziert.

Die nachfolgenden Aussagen gelten für ausschließlich in Deutschland ansässige und unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen, die weder Staatsbürger der USA sind, noch einen Wohnsitz in der USA oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben, die weder eine Körperschaft noch eine sonstige Einrichtung, organisiert unter dem Recht der USA, sind oder eine sonstige Vermögensmasse sind, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt und die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Für Gesellschafter, die ihre Beteiligung im Betriebsvermögen halten und für natürliche Personen, die ihre Beteiligung zwar im Privatvermögen halten, aber nicht in Deutschland ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt haben, ergeben sich hiervon abweichende steuerliche Folgen. Der Anbieter empfiehlt generell allen Anlegern und besonders denjenigen Gesellschaftern, die ihre Beteiligung in einem Betriebsvermögen halten wollen oder nicht in Deutschland ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt haben, den Rat eines Steuerberaters einzuholen.

Dargestellt werden – soweit dies Folgen für die Kommanditisten bzw. Treugeber der Fonds KG hat – auch die steuerlichen Ansätze, Bewertungen und Auswirkungen bei einer Objektgesellschaft (in der Rechtsform einer Personengesellschaft). Hierauf wird dann ausdrücklich hingewiesen.

Zum 01.01.2018 ist das Investmentsteuergesetz (InvStG) in Kraft getreten. Das InvStG findet auf den Fonds jedoch keine Anwendung, da es sich beim Investmentfonds um ein Investmentvermögen nach § 1 Abs. 1 KAGB in der Rechtsform einer Personengesellschaft handelt und kein OGAW i.S.v. § 1 Abs. 2 KAGB und

kein Altersvermögensfonds i.S.v. § 53 InvStG vorliegt (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG). Insofern erfolgt die Besteuerung der Anleger nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen.

Die Zahlung der aus der Beteiligung resultierenden Einkommensteuer nebst ggf. Solidaritätszuschlag und ggf. weiterer Steuern (z. B. Kirchensteuer, Erbschaft- und Schenkungsteuer) obliegt dem jeweiligen Anleger / Gesellschafter. Die Zahlung der Umsatzsteuer und ggf. der Gewerbesteuer sowie der Grunderwerbsteuer beim Grunderwerb obliegt dem Fonds beziehungsweise einer Objektgesellschaft, wobei jedenfalls der Fonds bei plangemäßigem Verlauf nicht gewerbesteuerpflichtig ist. Die KVG oder Dritte übernehmen keine Zahlung von Steuern.

Die steuerlichen Grundlagen stellen die für die gesamte Beteiligungsdauer geltenden steuerlichen Auswirkungen dar; im Anschluss wird auf die steuerlichen Besonderheiten der Investitions-, Nutzungs- und Beendigungsphase der Beteiligung eingegangen.

Die steuerliche Konzeption wurde bereits bei früheren Vermögensanlagen der Geschäftsführung der Prospektverantwortlichen angewandt, die teilweise bereits durch die Finanzverwaltung geprüft wurden.

10.2. ERLÄUTERUNGEN FÜR DIE GESAMTE BETEILIGUNGSDAUER

10.2.1. Einkommensteuer

10.2.1.1. Einkunftsart

a) Fonds KG

Die Fonds KG erzielt plangemäßig Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und ggf. geringfügig Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Die Fonds KG erwirbt direkt oder mittelbar über eine Objektgesellschaft in der Bundesrepublik Deutschland belegenen Grundbesitz. An dem Fonds beteiligen sich die Gesellschafter / Anleger mittelbar über die Treuhandkommanditistin oder direkt als Kommanditisten.

Auch der Fonds ist eine Sonderform einer Investmentkommanditgesellschaft, deren persönlich haftender Gesellschafter eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist (GmbH & Co. geschlossene Investment KG). Geschäftsführungsbefugt ist neben dem persönlich haftenden Gesellschafter, der ILG Komplementär I GmbH, auch die Kommanditistin, die ILG Kommanditist I GmbH.

Da somit nicht ausschließlich eine Kapitalgesellschaft als persönlich haftende Gesellschafterin allein oder zusammen mit einem Dritten geschäftsführungsbefugt ist, sind die Voraussetzungen des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG bei der Fonds KG nicht erfüllt. Dies bedeutet, dass die Fonds KG nicht bereits

rechtsformbedingt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt, also nicht kraft Rechtsform gewerblich geprägt ist (sog. „Entprägung“).

Auch unter Berücksichtigung der Tätigkeit der Fonds KG liegen keine gewerblichen Einkünfte vor. Nach § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages ist Gegenstand der Gesellschaft die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Zudem kann sich die Gesellschaft nach § 2 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand der Gesellschaft im unmittelbaren oder mittelbaren Zusammenhang stehen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung stehen. Anlageziel ist das Halten und Verwalten von deutschem Grundbesitz, entweder unmittelbar oder mittelbar über eine oder mehrere Objektgesellschaften. Hierin ist eine rein vermögensverwaltende Tätigkeit zu sehen. Der Grundsatz, dass eine reine Vermögensverwaltung regelmäßig keinen Gewerbebetrieb bildet, gilt auch für Personengesellschaften.

Zinseinnahmen aus der Anlage etwaiger Liquiditätsüberschüsse, die grundsätzlich den Einkünften aus Kapitalvermögen zuzurechnen sind, werden den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zugeordnet, sofern sie mit diesen Einkünften in originärem Zusammenhang stehen (§ 20 Abs. 8 EStG). Dieses ist bei Kapitalerträgen aus der Anlage der Liquiditätsreserve regelmäßig nicht der Fall. Neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erzielt der Anleger daher mit den Zinseinnahmen Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG), die nach § 32d EStG grundsätzlich der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer unterliegen. Sollte die Abgeltungsteuer für Kapitaleinkünfte künftig aufgrund entsprechender politischer Bestrebungen abgeschafft werden, so werden die Kapitalerträge voraussichtlich dem persönlichen Einkommensteuersatz des Steuerpflichtigen unterworfen. Der persönliche (normale tarifliche) Einkommensteuersatz kann bis zu 42 % bzw. 45 % (jeweils zuzüglich ggf. 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf sowie ggf. Kirchensteuer) bei sehr hohen Einkommen betragen. Es ist allerdings auch davon auszugehen, dass im Falle einer solchen Gesetzesänderung voraussichtlich der Abzug der tatsächlich entstandenen Werbungskosten möglich sein wird.

b) Fonds KG und Objektgesellschaft (als Personengesellschaft)

Einkommensteuerrechtlich sind die beiden Gesellschaften nicht Steuersubjekt, sie unterliegen also nicht der Steuerpflicht. Vielmehr erzielt jeder einzelne Gesellschafter/Anleger aus seiner im Privatvermögen gehaltenen Beteiligung an dem Fonds anteilig in Höhe der jeweiligen Beteiligungsquote Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen und hat diese direkt zu versteuern (steuerliche Transparenz).

Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber der Treuhandkommanditistin an dem Fonds. Die steuerliche Behandlung ändert sich für ihn im Wesentlichen, soweit nachstehend nicht auf Abweichungen hingewiesen wird, aber nicht, wenn er – nach Beendigung des Treuhandvertrages – Direktkommanditist des Fonds wird. Nachfolgend werden unter Gesellschaftern des Fonds auch die Treugeber verstanden.

10.2.1.2. Einkunftserzielungsabsicht

Nachfolgende Erläuterungen gelten sowohl für den Fonds als auch für Objektgesellschaften (in der Rechtsform einer Personengesellschaft).

Eine einkommensteuerlich relevante Betätigung setzt die Absicht voraus, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen (sog. Streben nach einem Totalgewinn). Im Falle einer Liebhaberei wären entstehende Anfangsverluste steuerlich unbeachtlich.

Es ist zur Ermittlung dieses Totalgewinns auf das Ergebnis der voraussichtlichen Nutzung durch den Steuerpflichtigen bzw. ggf. auch seiner unentgeltlichen Rechtsnachfolger abzustellen. Steuervorteile (z. B. Sonderabschreibungen etc.) und steuerfreie Veräußerungsgewinne bleiben unberücksichtigt. Bei gewerblich genutzten Gebäuden ist von einer tatsächlichen Nutzungsdauer von 30 Jahren auszugehen, es sei denn, der Steuerpflichtige geht selbst von einer kürzeren Nutzungsdauer aus. Für geschlossene Immobilienfonds gelten die vorgenannten Grundsätze entsprechend. Dabei muss die Einkunftserzielungsabsicht sowohl auf der Ebene einer Objektgesellschaft, auf der Ebene des Fonds als auch auf der Ebene der Gesellschafter gegeben sein.

Insoweit ist darauf abzustellen, dass sich die Erzielung eines Totalgewinnes in einer solchen Weise konkretisiert hat, dass nach dem Urteil eines ordentlichen Kaufmanns mit großer Wahrscheinlichkeit mit einem Totalgewinn gerechnet werden kann. Eine bestimmte prozentuale Größe des Totalgewinns im Verhältnis zum eingesetzten Kapital fordert die Rechtsprechung nicht. Die Aussagen der finanzgerichtlichen Rechtsprechung zu der erforderliche Totalgewinngröße reichen von „wirtschaftlich ins Gewicht fallend“ über „bescheidene Rendite“ bis zu Aussagen, die fordern, dass mindestens „nach den objektiven Verhältnissen mit dem zukünftigen Zufluss von Ertragsanteilen in Höhe der Gesamtaufwendungen“ zu rechnen gewesen sein muss.

Nach der Anlagepolitik des Fonds werden Investitionen getätigt, aus denen Gewinne erwartet werden. Etwaige Anlaufverluste sind weitgehend auf Absetzungen für Abnutzungen und ggf. Bankbearbeitungsgebühren und Finanzierungskosten zurückzuführen. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass eine Objektgesellschaft und der Fonds auch steuerlich auf einen Totalgewinn ausgerichtet sind und somit die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes zur Problematik der steuerlichen Liebhaberei nicht zum Tragen kommt.

10. BEDEUTSAME STEUERVORSCHRIFTEN

Ob der einzelne Gesellschafter / Treugeber aus seiner Beteiligung ein positives Gesamtergebnis erzielt, ist unter Berücksichtigung seiner individuellen Aufwendungen für negatives Sondervermietungsvermögen (z.B. Disagio und Zinsen für eine Fremdfinanzierung der Beteiligung) sowie Reisekosten zur Gesellschafterversammlung etc. für die voraussichtliche Dauer seiner Beteiligung zu beurteilen. Ob beim einzelnen Gesellschafter Einkunfts-erzielungsabsicht gegeben ist, hängt von der jeweiligen individuellen Situation ab. Jeder Gesellschafter sollte daher unter Berücksichtigung der ihm persönlich entstehenden Werbungskosten – insbesondere bei Finanzierung seiner Beteiligung – und der beabsichtigten Dauer seiner Beteiligung an der Fonds KG im Zeitpunkt des Anteilserwerbs dafür Sorge tragen, einen Totalüberschuss anzustreben. Soweit der Gesellschafter bereits bei Beitritt beabsichtigt, die Beteiligung vor Erzielung eines Totalüberschusses zu veräußern oder aus der Fonds KG auszuscheiden oder soweit die Langzeitprognose unter Berücksichtigung der persönlichen Sonderwerbungskosten nicht dazu führt, dass ein Totalüberschuss entsteht, wären insbesondere etwaige steuerliche Anlaufverluste nicht zu berücksichtigen. Dies ist insbesondere dann zu beachten, wenn vom Gesellschafter eine Anteilsfinanzierung vorgesehen ist, sofern durch die bei einer Anteilsfinanzierung anfallenden Zinsaufwendungen ein Totalüberschuss nicht erreicht werden kann. Die Prospektverantwortliche empfiehlt, eine beabsichtigte Fremdfinanzierung des Beteiligungsbetrags mit dem persönlichen Steuerberater abzustimmen.

Die Veräußerung der Gesellschaftsbeteiligung innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs – von i.d.R. fünf Jahren – nach deren Erwerb kann auf das Fehlen einer Einkunftszielungsabsicht auf Ebene des Gesellschafters hindeuten, sofern innerhalb dieser Zeit nur ein Werbungskostenüberschuss erzielt wurde. Hinsichtlich der steuerlichen Konsequenzen einer Anteilsveräußerung oder -übertragung in Bezug auf einen sog. „gewerblichen Grundstückshandel“ sowie sog. „private Veräußerungsgeschäfte“ wird auf die Erläuterungen in Ziffer 10.4.2 verwiesen; schenkungsteuerliche Fragen sind in Ziffer 10.4.4.2 dargestellt.

10.2.1.3. Einkunftsermittlung / Zurechnung und Verteilung der Einkünfte

Die Fonds KG und eine Objektgesellschaft sind handelsrechtlich zur Erstellung von Jahresabschlüssen verpflichtet, die steuerpflichtigen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden demgegenüber auf Grund der vermögensverwaltenden Tätigkeit als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten pro Kalenderjahr ermittelt.

Mit der Einführung des § 6e EStG sind Fondsetablierungskosten (Initialkosten) aktivierungspflichtig, d.h. sie erhöhen die Anschaffungskosten und sind über die Nutzungsdauer des Wirtschaftsguts abzuschreiben. Die Norm soll den sofortigen Abzug von Fondsetablierungskosten verhindern, welcher durch die BFH-Rechtsprechung (BFH, Urteil vom 26.04.2018, DStR 2018,

1491), entgegen dem Verständnis der Finanzverwaltung, durch die Einführung von § 15b EStG möglich geworden war. Die Regelung wird auf solche Fondsetablierungskosten angewendet, die von einem Anleger im Rahmen des Erwerbs eines Fondsanteils zu zahlen sind. Ein Anleger in einen Fonds ist immer dann als ein solcher Erwerber anzusehen, wenn er keine wesentlichen Einflussnahmemöglichkeiten auf das vom Projektanbieter (Initiator des Fonds) vorgegebene einheitliche Vertragswerk hat. Wesentliche Einflussnahmemöglichkeiten entstehen nicht bereits dadurch, dass der Projektanbieter als Gesellschafter oder Geschäftsführer für den Fonds handelt, denn die Einflussnahmemöglichkeiten müssen den Gesellschaftern selbst gegeben sein und sie müssen rechtlich und tatsächlich dazu in der Lage sein, wesentliche Teile des Konzepts zu verändern. Ein einheitliches Vertragswerk liegt immer dann vor, wenn der Initiator ein Bündel von Verträgen vorgibt. Vorliegend wäre eine derart weitreichende Einflussnahmemöglichkeit zur Veränderung des Anlagekonzepts nicht gegeben, da wesentliche Anlagekriterien vorgegeben sind und von der Kapitalverwaltungsgesellschaft umgesetzt werden (vgl. § 2 des Gesellschaftsvertrags i.V.m. den Anlagebedingungen). Zudem werden mehrere Verträge einheitlich vorgegeben (Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag, Bestellungsvertrag, Anlagebedingungen).

Eine Anwendbarkeit des § 6e EStG ist vorliegend auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass bei dem vorliegenden Blind-Pool die anzuschaffenden Wirtschaftsgüter bei Anfall der Fondsetablierungskosten noch nicht zwingend und final feststehen. Die Fondsetablierungskosten müssen zwar nach § 6e Abs. 2 S. 1 EStG auf den Erwerb bestimmter Wirtschaftsgüter gerichtet sein. Insofern dürfte aber ausreichend sein, dass diese vorliegend zumindest dem Grunde nach bereits feststehen, zumal eine Nichterfassung von Blind-Pools dem Sinn und Zweck der Einführung des § 6e EStG widersprechen sollte. Folglich findet § 6e EStG vorliegend Anwendung. Die Fondsetablierungskosten erhöhen die Anschaffungskosten auf Ebene des Fonds und nicht erst auf Ebene des Anlegers.

Die Fondsetablierungskosten können damit nicht mehr vollumfänglich zu dem Zeitpunkt, zu welchem sie anfallen, als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben abgezogen werden, sondern sind anteilig über die Nutzungsdauer des angeschafften Wirtschaftsguts zu verteilen. Die Neuregelung des § 6e EStG orientiert an den Bestimmungen des BMF-Schreibens vom 20.10.2003 (BStBl. I 2003, S. 546 ff., sog. Bauherren- und Fondserlass) sowie den BFH-Urteilen vom 14.11.1989 (BStBl. II 1990, S. 299), vom 08.05.2001 (BStBl. II 2001, 720) und vom 28.06.2001 (BStBl. II 2001, S. 717).

Demnach sollen zu den Anschaffungskosten auf Grund des formulierten Vertragswerks neben den eigentlichen Baukosten für die Errichtung oder Modernisierung des Gebäudes insbesondere die Baubetreuungsgebühren, Treuhandgebühren, Finanzierungsvermittlungsgebühren, Zinsfreistellungsgebühren, Gebühren für die Vermittlung des Objekts oder Eigenkapitals und des

Treuhandauftrags, Abschlussgebühren, Courtage, Agio, Beratungs- und Bearbeitungsgebühren, Kosten für die Ausarbeitung der technischen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkonzeption, für die Werbung der Bauinteressenten, für die Prospektprüfung und sonstige Vorbereitungskosten sowie Gebühren für die Übernahme von Garantien und Bürgschaften zählen. Weiter rechnet die Finanzverwaltung zu den Fondsetablierungskosten unter anderem die Gründungskosten, Haftungsvergütungen der Komplementärin, Managementgebühren für geschäftsführende Gesellschafter, Kosten der Prospekterstellung, Konzeptions- und Projektierungskosten, Marketingaufwand, Eigenkapitalvermittlungsprovision und Rechtsberatungskosten. Gerade in der Etablierungsphase sind diese Kosten nicht unerheblich. Es besteht somit das Risiko, dass trotz bestehender wirtschaftlicher Verluste, diese steuerlich nur in geringem Umfang geltend gemacht werden können und es zu einer Besteuerung (fiktiver) Überschüsse kommt (während die Fondsetablierungskosten erst in den Folgejahren über Abschreibungen geltend gemacht werden können). Die Anwendung des § 6e EStG besteht neben einer möglichen Anwendung des § 15b EStG (§ 6e Abs. 5 EStG). Mit der Einführung des § 6e EStG als „Nichtanwendungsgesetz“ sollte somit die ursprüngliche Behandlung nach dem Bauherren- und Fondserlass gesetzlich festgeschrieben werden (Blümich/Rüsch, 153. EL Juni 2020, EStG § 6e, Rn. 4).

Auch nach dem aktuellen Entwurf eines BMF-Schreibens vom 14.11.2024 („Zweifelsfragen zur ertragsteuerlichen Behandlung von Fondsetablierungskosten als Anschaffungskosten“) bleiben gewisse Aufwendungen sofort abzugsfähige Werbungskosten. Von den geplanten Aufwendungen des Investitionsplans wären im Wesentlichen die Notar- und Grundbuchkosten für Grundschuldbestellungen, Handelsregisterkosten, laufende Verwaltungskosten sowie nicht vom Anbieter garantierte Fremdfinanzierungskosten (Bearbeitungsgebühr und Disagio Bank, Fremdkapitalzinsen) grundsätzlich sofort abzugsfähige Werbungskosten. Wegen der besonderen steuerlichen Beurteilung der Verwaltungskosten des Fonds in der Investitionsphase wird auf die nachfolgenden Erläuterungen in Ziffer 10.3 verwiesen. Alle anderen Kosten, die mit dem unmittelbaren Immobilienerwerb in Zusammenhang stehen, stellen dagegen grundsätzlich steuerlich aktivierungspflichtige Anschaffungsnebenkosten dar.

Die Ermittlung des Einnahmen- bzw. Werbungskostenüberschusses bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erfolgt nach dem Zu- und Abflussprinzip gemäß §§ 8 und 11 EStG. Sollten Einnahmen (im Wesentlichen die Miet- bzw. Pachteinahmen) bzw. Werbungskosten (zu denen insbesondere die Grundsteuer, Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer hierauf, Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen und ähnliches zählen) nicht wie geplant zu- bzw. abfließen, können sich Verschiebungen im Rahmen des steuerlichen Ergebnisses für die einzelnen Jahre ergeben. Dies gilt auch für die Umsatzsteuer. Gleiches gilt für die Dotierung von Instandhaltungsrücklagen, deren steuerliche Berücksichtigung erst im Jahr der tatsächlichen Verausgabung erfolgt. Die Aussagen bezüglich

der Werbungskosten gelten nicht für Anschaffungs- und Herstellungskosten von abnutzbaren Wirtschaftsgütern (z.B. Gebäude und Außenanlagen), die über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer verteilt geltend zu machen sind.

Soweit die Einnahmen die Werbungskosten übersteigen, ist der sich ergebende positive Saldo vom Gesellschafter/Treugeber persönlich anteilig gemäß seiner Beteiligungsquote zu versteuern. Sind dagegen die Werbungskosten höher als die Einnahmen, ergibt sich ein steuerlicher Verlust, der vorbehaltlich der nachfolgend unter Ziffer 10.2.1.4 dargestellten Verlustausgleichsbeschränkungen mit anderen positiven Einkünften des Gesellschafters verrechnet werden kann.

Soweit Einkünfte aus Kapitalvermögen (z.B. aus einer verzinslichen Anlage der allgemeinen Liquiditätsreserve) erzielt werden und diese nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehen, sind auch diese Einkünfte ebenfalls als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nach dem Zufluss- / Abflussprinzip zu ermitteln.

Für die meisten Zinseinkünfte ist die sogenannte Abgeltungssteuer anzuwenden. Mit der Abgeltungssteuer gilt für den Privatanleger die Steuerpflicht als „abgegolten“, das heißt, dass die so versteuerten Kapitalerträge nicht mehr in der jährlichen Einkommensteuererklärung aufgeführt werden müssen und nicht mit dem individuellen Steuersatz versteuert werden müssen. Sie werden vielmehr mit einem pauschalen Steuersatz von 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und einer vom Anleger ggf. zusätzlich zu zahlenden Kirchensteuer versteuert. Allerdings können auch Aufwendungen / Werbungskosten, die mit den abgeltungssteuerpflichtigen Erträgen in Zusammenhang stehen, nicht mehr geltend gemacht werden (Sparerpauschbeträge bleiben allerdings unberührt). Bei den genannten Erträgen wird die Abgeltungssteuer von der Bank direkt an das Finanzamt abgeführt, wenn es sich um ein inländisches Kreditinstitut handelt. Soweit die Erträge der Abgeltungssteuer unterliegen und die Abgeltungssteuer bisher nicht an das zuständige Finanzamt abgeführt wurde (beispielsweise bei der Anlage der Liquiditätsreserve im Ausland), muss der Steuerabzug im Rahmen der jährlichen Einkommensteuererklärung des Gesellschafters nachgeholt werden (vgl. auch Ziffer 10.2.1.5).

Im Fall der Kirchensteuerpflicht eines Anlegers sind die Kapitalerträge zur Festsetzung der Kirchensteuer ebenfalls in der Einkommensteuererklärung zu erfassen. Die bisher einbehaltene Abgeltungssteuer mindert sich um den anteiligen Sonderausgabenabzug für auf diese Kapitalerträge einbehaltene Kirchensteuer. Von diesem geminderten Betrag wird danach die jeweilige Kirchensteuer festgesetzt. Das ab dem Jahr 2015 durchzuführende automatisierte Abzugsverfahren, wonach der Schuldner der Kapitalerträge auch die Kirchensteuer bereits einbehalten muss und danach eine Erklärungspflicht alleine für die

10. BEDEUTSAME STEUERVORSCHRIFTEN

Festsetzung der Kirchensteuer entfallen würde, ist für die anteiligen Kapitalerträge aus Personengesellschaften nicht vorgesehen.

Aus der Beteiligung an einer Objektgesellschaft (in der Rechtsform einer Personengesellschaft) erzielt der Fonds handelsrechtlich Beteiligungserträge und plangemäß steuerlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Daneben erwirtschaftet er ggf. Zinseinnahmen aus der Anlage vorhandener Mittel und damit Einkünfte aus Kapitalvermögen. Werbungskosten entstehen ihm im Wesentlichen in Form von Verwaltungskosten (z. B. der Kapitalverwaltungsgesellschaft), Kosten der Jahresabschlussprüfung, Verwahrstellenvergütung, Kosten der regelmäßigen Bewertung und nicht abzugsfähigen Vorsteuern auf diese Kosten. Soweit Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt werden und diese nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehen, ist auch für diese Einkünfte die sogenannte Abgeltungsteuer anzuwenden. Mit der Abgeltungsteuer gilt für den Privatanleger die Steuerpflicht als „abgegolten“, das heißt, dass die Kapitalerträge nicht mit dem individuellen Steuersatz versteuert werden müssen. Sie werden vielmehr mit einem pauschalen Steuersatz in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer versteuert. Allerdings können auch Aufwendungen / Werbungskosten, die mit den abgeltungsteuerpflichtigen Erträgen in Zusammenhang stehen (z.B. auch anteilige Verwaltungskosten), nicht mehr geltend gemacht werden (Sparerpauschbeträge bleiben unberührt). Im Rahmen der Darstellungen in diesem Verkaufsprospekt werden Einkünfte aus Kapitalvermögen allerdings grundsätzlich als in unmittelbarem Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehend betrachtet, so dass die Abgeltungsteuer keine Anwendung findet.

An den Ergebnissen der Fonds KG sind die Gesellschafter / Treugeber im Verhältnis der jeweils gezeichneten Kapitaleinlage zum Gesamtkapital der Gesellschaft unabhängig vom Zeitpunkt ihres jeweiligen Beitritts in die Fonds KG beteiligt, bis eine ergebnismäßige Gleichstellung der Gesellschafter erreicht ist (Gleichverteilungsabrede). Falls die tarifliche Einkommensteuer zu einer niedrigeren Einkommensteuer als die Abgeltungsteuer führt, weil z.B. der persönliche Steuersatz des Gesellschafters unter dem pauschalen Abgeltungsteuersatz liegt, kann dieser die günstigere Veranlagung beantragen.

Ergebnisverteilungsabreden abweichend von der gesetzlichen Regelung (§ 168 i.V.m. § 121 HGB) sind sowohl handels- wie steuerrechtlich zulässig (vgl. BFH-Urteile vom 07.07.1983, BStBl. II, 1984, S. 53, vom 17.03.1987, BStBl. II, 1987, S. 558, vom 08.09.1992, BStBl. II, 1993, S. 281).

Bei der Ergebnisverteilung sind die Anforderungen an die Aufstellung von Abschichtungsbilanzen zu erfüllen, wobei die zufließenden Einnahmen und abfließenden Ausgaben zu berücksichtigen sind. Zweck der Ergebnisabschichtung ist, den Anteil der Gesellschafter am steuerlichen Ergebnis der Gesellschaft

periodengerecht zu ermitteln. Treten Gesellschafter sukzessive in eine bestehende Gesellschaft ein, kann diesem Erfordernis nur dadurch entsprochen werden, dass für jeden Zeitabschnitt, in dem die Beteiligungsverhältnisse unverändert geblieben sind, eine gesonderte Ergebnismittlung durchgeführt wird. Die steuerlichen Ergebnisse in den Gesellschaftergruppen (zeitliche Zuordnung; Gesellschafter, die innerhalb eines Zeitabschnittes der Gesellschaft beitreten) sind entsprechend ihrer Entstehung im Rahmen der Überschussermittlung zuzuordnen. Ergebnisse, die vor dem Beitritt der Gesellschaftergruppen festzustellen sind, können diesen nicht zugeordnet werden. Ergebnisse, die nach dem Beitritt der Gesellschaftergruppen festzustellen sind, können diesen abweichend von ihrer prozentualen Beteiligung zugeordnet werden, um eine möglichst gleichmäßige Verteilung beispielsweise eventueller Anlaufverluste zu gewährleisten. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich die Abschreibung, die allen Gesellschaftern so zuzurechnen ist, wie sie prozentual in der betreffenden Periode beteiligt sind. Ziel der gesellschaftsvertraglichen Ergebnisverteilung ist, die Kommanditisten in ihrer Teilhabe am erzielten steuerlichen Jahresergebnis – verursachungsgerecht und entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesellschaftskapital – gleichzustellen und zwar unabhängig vom jeweiligen Beitrittszeitpunkt.

Werbungskosten können bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden. Soweit die Gesellschaften allerdings Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielen, die mit einem pauschalen Steuersatz (im Rahmen der sog. Abgeltungsteuer) zu versteuern sind, können Werbungskosten nicht abgezogen werden.

Soweit bei den Gesellschaften Werbungskosten entstehen, die nicht einer der Einkunftsarten direkt zugeordnet werden können mit der Folge, dass sie entweder in voller Höhe abziehbar oder in voller Höhe nicht abziehbar wären, sind sie auf die beiden Einkunftsarten prozentual aufzuteilen. Die auf die Einkünfte aus Kapitalvermögen entfallenden Anteile sind nicht abziehbar und bleiben steuerlich unberücksichtigt. Dies gilt auch für von den Gesellschaftern möglicherweise geltend zu machenden Sonderwerbungskosten z.B. aus privaten Anteilsfinanzierungen.

10.2.1.4. Verlustausgleich

a) Sinngemäße Anwendung des § 15a EStG

Gemäß § 21 Abs. 1 S. 2 und § 15a EStG können etwaige Verluste aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich nur in dem Umfang mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden, in dem der Gesellschafter Einlagen in die Fonds KG geleistet und dort belassen hat (Verlustausgleichsvolumen). Ausschüttungen der Fonds KG sowie Verluste des Gesellschafters mindern das Verlustausgleichsvolumen des Gesellschafters entsprechend. Ergibt sich im Einzelfall durch Verlustzurechnung bei dem Gesellschafter ein negatives Kapitalkonto, so ist der Verlust grundsätzlich insoweit nicht ausgleichsfähig. Nicht ausgleichsfähige Verluste können unbegrenzt in spätere Jahre vorgetragen werden

(Verlustvortrag) und mit Gewinnen aus der Beteiligung an der Fonds KG verrechnet werden.

Entsteht oder erhöht sich ein negatives Kapitalkonto eines Kommanditisten durch Entnahmen (Einlagenminderung) und entsteht oder besteht keine Außenhaftung i.S.d. § 15a Abs. 1 S. 2 EStG, ist dem Kommanditisten gem. § 15a Abs. 3 EStG der Betrag der Einlagenminderung als Gewinn zuzurechnen. Für den Treugeber als nur mittelbar Beteiligten gilt, dass mangels Eintragung seiner Einlage in das Handelsregister bei einer Einlagenminderung keine Außenhaftung entstehen kann. Ein Wiederaufleben der Haftung und damit der erweiterte Verlustausgleich des § 15a EStG tritt bei Treugebern nicht ein, da die Treugeber nur mittelbar über den Treuhandvertrag gem. § 172 Abs. 4 HGB haften, nicht jedoch unmittelbar aufgrund dieser gesetzlichen Vorschrift. Die Einlagenminderung führt zu fiktiven Gewinnen, soweit sich hierdurch ein negatives Kapitalkonto ergibt. Zudem werden regelmäßig in gleicher Höhe verrechenbare Verluste begründet, mit welchen die in den folgenden Jahren aus der Beteiligung an der Gesellschaft erzielten Gewinne gemindert werden können. Droht eine fiktive Gewinnbesteuerung, sollte die treugeberische Beteiligung gegebenenfalls in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung umgewandelt werden. Die Einzelheiten hierzu sollte sich ein Treugeber von seinem persönlichen Steuerberater erläutern lassen.

Eine Fremdfinanzierung des Beteiligungsbetrages des Gesellschafters mindert nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes das Verlustausgleichsvolumen nicht. Unbeschadet einer möglicherweise nach § 15a EStG bestehenden Verlustausgleichsbegrenzung sind Zinsen und ein eventuelles Damnum einer Fremdfinanzierung der Beteiligung stets in vollem Umfang als Sonderwerbungskosten abzugsfähig. Eine Anteilsfinanzierung könnte jedoch – insbesondere wenn sie „modellhaften“ Charakter hätte – negative Auswirkungen im Sinne des § 15b EStG haben (vgl. die nachfolgenden Ausführungen) oder den Nachweis der Einkunftserzielungsabsicht (Totalüberschuss) erschweren. Es wird darauf hingewiesen, dass bei dem Beteiligungsangebot keine modellhafte Anteilsfinanzierung angeboten wird.

Nach der Anlagestrategie werden ausschließlich Zielinvestitionen getätigt, aus denen Gewinne erwartet werden. Nach den Annahmen sind auch keine hohen Werbungskostenüberschüsse geplant, so dass das steuerliche Kapitalkonto der beitretenden Gesellschafter bei plangemäßigem Verlauf nicht negativ wird, und somit die Verlustausgleichsbeschränkung der §§ 21 Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 15a EStG nicht eintritt.

b) Beschränkung der Verlustverrechnung in sinngemäßer Anwendung des § 15b EStG

Nach § 21 Abs. 1 S. 2 und § 15b EStG können Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen nicht mit den übrigen Einkünften im Jahr der Verlustentstehung, sondern

lediglich mit Gewinnen aus späteren Veranlagungszeiträumen aus der gleichen Einkunftsquelle verrechnet werden, wenn die prognostizierten Verluste mehr als 10 % des gezeichneten und aufzubringenden Kapitals betragen. Die §§ 10d und 15a EStG sind insoweit nicht anwendbar.

Nach § 15b EStG liegt ein Steuerstundungsmodell vor, wenn aufgrund modellhafter Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte zumindest in der Anfangsphase der Investition erzielt werden sollen. Dabei ist es ohne Belang, auf welchen Ursachen die negativen Einkünfte beruhen. Die Kriterien für die Annahme der Modellhaftigkeit sind das Vorliegen eines vorgefertigten Konzepts und das Vorhandensein gleichgerichteter Leistungsbeziehungen, die im Wesentlichen identisch sind. Dabei spricht für das Vorliegen eines vorgefertigten Konzeptes das Anlageangebot mittels eines Verkaufsprospektes. Dieses Kriterium ist im vorliegenden Fall für die Fonds KG erfüllt.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 15b EStG ist, dass nach dem Konzept steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften sind neben der Beteiligung an der Personengesellschaft für die Einkunftsquelle die Sonder-einnahmen und Sonderwerbungskosten der einzelnen Gesellschafter bei der Anwendung des § 15b EStG einzubeziehen.

Die verlustbeschränkende Wirkung des § 15b EStG tritt allerdings nur dann ein, wenn innerhalb der Anfangsphase die prognostizierten Verluste 10 % des gezeichneten und nach dem Konzept aufzubringenden Kapitals übersteigen. Unter der Anfangsphase ist der Zeitraum zu verstehen, in dem nach dem zugrundeliegenden Konzept nicht nachhaltig positive Einkünfte erzielt werden. Sie endet, wenn nach der Prognoserechnung ab einem bestimmten Zeitpunkt dauerhaft und nachhaltig positive Einkünfte erzielt werden. Maßgeblich für die Berechnung der 10 %-Grenze sind die kumulierten prognostizierten Verluste, nicht die tatsächlich erzielten. Das nach dem Konzept aufzubringende Kapital stellt das gezeichnete Eigenkapital gekürzt um die planmäßigen Eigenkapitalrückzahlungen in Form von Ausschüttungen dar. Bei modellhafter Fremdfinanzierung des aufzubringenden Kapitals ist dieses um die Fremdfinanzierung zu kürzen. Eine modellhafte Fremdfinanzierung wird vom Anbieter nicht angeboten. Insofern wird das aufzubringende Kapital allein aus dem Beteiligungsverhältnis bestimmt.

Hinsichtlich einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist zu beachten, dass nach Auffassung der Finanzverwaltung (BMF-Schreiben vom 17.07.2007, BStBl. I 2007, S. 542) bei mehrstöckigen Personengesellschaften bereits auf Ebene der Untergesellschaft § 15b EStG zu prüfen ist. Danach ist ein Verlustausgleich auf Ebene der Fonds KG (Obergesellschaft) mit anderen Einkünften nicht möglich, wenn § 15b EStG auf Ebene der jeweiligen Objektgesellschaft (Untergesellschaft) bejaht wird. Nach Auffassung der Finanzverwaltung werden die Verluste der Untergesellschaft für den Gesellschafter „Obergesellschaft“

10. BEDEUTSAME STEUERVORSCHRIFTEN

festgestellt und von dieser als § 15b-Verluste an ihre Gesellschafter weitergegeben. Ausgleichsfähig sind danach auf Ebene der Obergesellschaft allenfalls solche Verluste, die nicht aus der Untergesellschaft stammen, vorausgesetzt § 15b EStG findet nicht auch auf die Obergesellschaft selbst Anwendung.

Auf Ebene der Fonds KG erscheint eine Überschreitung der Verlustgrenze von 10 % in der Anfangsphase sehr unwahrscheinlich, denn die vorstehend bereits beschriebenen sog. Fondsetablierungskosten werden nach § 6e EStG grundsätzlich als Anschaffungs(neben)kosten behandelt und die entsprechenden eigentlichen Werbungskosten über die gesamte Nutzungsdauer des Wirtschaftsguts verteilt. Käme es dennoch zu dem sehr unwahrscheinlichen Fall einer Überschreitung der 10 %-Grenze oder würde eine Objektgesellschaft die Grenze überschreiten und wäre entsprechend der Rechtsprechung eine modellhafte Gestaltung anzunehmen, so würden solche Verluste als verrechenbare Verluste festgestellt und könnten allenfalls in der Zukunft mit Gewinnen bzw. Überschüssen verrechnet werden.

c) Einschränkungen des Verlustausgleichs gem. § 10d EStG

Negative und positive Einkünfte aus derselben und auch aus verschiedenen Einkunftsarten sind im Wege des Verlustausgleichs innerhalb eines Veranlagungszeitraums vorbehaltlich der o.g. Ausführungen zu den §§ 15a, 15b EStG grundsätzlich unbeschränkt miteinander verrechenbar (horizontaler und vertikaler Verlustausgleich). Auf die begrenzten Möglichkeiten der Verrechnung von und mit Verlusten gem. §§ 20, 23 EStG (Einkünfte aus Kapitalvermögen und bei privaten Veräußerungsgeschäften) wird hingewiesen. Die Nutzung einkommensteuerlicher Verlustvorträge aus früheren Veranlagungszeiträumen ist in § 10d EStG eingeschränkt.

Soweit nach dem jährlichen Verlustausgleich negative Einkünfte verbleiben, sind diese in den Verlustabzug gem. § 10d EStG (Verlustrücktrag und Verlustvortrag) mit einzubeziehen (interperiodischer Verlustausgleich). Dabei ist der Verlustrücktrag auf zwei Jahre (die zwei vorangegangenen) und auf höchstens € 1.000.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten € 2.000.000) beschränkt.

Verbleibende Verluste, d.h. nicht ausgeglichene negative Einkünfte vorangegangener Veranlagungszeiträume, können uneingeschränkt vorgetragen werden. Der jährliche Abzug ist bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von € 1.000.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten € 2.000.000) unbeschränkt, darüber hinaus bis zu aktuell 70 % des € 1.000.000 (bzw. € 2.000.000) übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte möglich. Danach noch immer nicht ausgeglichene Verluste können auf die Folgejahre vorgetragen werden.

d) Vererbung von Verlustvorträgen

Nach der Rechtsprechung des BFH (Beschluss vom 17.12.2007, GrS 2 / 04, DStR 2008, 545) sind die auf den Erblasser entfallenden Verlustvorträge nach § 10d EStG nicht vererblich. Der Erbe

kann diese Verlustvorträge nicht steuerlich geltend machen. Dagegen ist nach Ansicht der Finanzverwaltung an der Vererbbarkeit der vom Erblasser nicht genutzten Verluste nach §§ 15a, 15b EStG, trotz der geänderten Rechtsprechung zu § 10d EStG, weiterhin festzuhalten und diese gehen im Erbfall auf den Erben über.

10.2.1.5. Steuerliches Verfahren

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und ggf. die aus Kapitalvermögen werden gemäß § 179, § 180 Abs. 1 Nr. 2a der AO von dem für die Fonds KG bzw. im Falle eines mittelbaren Investments für die Objektgesellschaft zuständigen Finanzamt einheitlich und gesondert festgestellt. An diese Feststellung sind die Wohnsitzfinanzämter der Kommanditisten gebunden, d.h. etwaige Einwendungen gegen diese Feststellungen können nur diesem gegenüber und nicht bei den Wohnsitzfinanzämtern erhoben werden.

Die Fonds KG wird bei einem mittelbaren Investment ihrerseits Gesellschafterin einer Objektgesellschaft und erhält in den für diese Gesellschaft ergehenden einheitlichen und gesonderten Feststellungen Ergebnisanteile zugewiesen.

Kosten, die der Fonds KG entstehen und sofort abziehbare Werbungskosten darstellen und mit der Beteiligung zusammenhängen, sind ebenso wie die in den Ergänzungsbilanzen/-rechnungen der Fonds KG vorzunehmenden Abschreibungen auf Anschaffungskosten zwingend in dieses Feststellungsverfahren bei der Objektgesellschaft einzubeziehen.

Für die Fonds KG selbst werden sowohl die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus einer Objektgesellschaft als auch ggf. die Einkünfte aus Kapitalvermögen von dem zuständigen Finanzamt einheitlich und gesondert festgestellt.

Etwaige Sonderwerbungskosten der Gesellschafter (z.B. Disagio und Zinsen aus einer Anteilsfinanzierung) sind zwingend in dieses Feststellungsverfahren einzubeziehen; sie müssen daher, um steuerlich wirksam zu werden, von jedem Gesellschafter der Fonds KG bis zum 15. März des Folgejahres mitgeteilt werden.

Maßgebend für die Besteuerung ist der im Feststellungsbescheid festgestellte Einnahmenüberschuss.

Während der Laufzeit der Beteiligung können für die jeweiligen Kalenderjahre Einkommensteuervorauszahlungen auf Basis der voraussichtlichen Ergebnisse aus der Fonds KG auf Ebene des Anlegers / Gesellschafters festgesetzt werden. Die Einkommensteuervorauszahlungen berücksichtigen hierbei die anteilig aus der Beteiligung zuzurechnenden Einkünfte, wobei sich die Einkommensteuervorauszahlungen grundsätzlich nach der Einkommensteuer bemessen, die sich bei der letzten Veranlagung ergeben hat. Unter weitergehenden Voraussetzungen kann jedoch seitens der Finanzverwaltung auch bis zum Ablauf des auf den Veranlagungszeitraum folgenden 15. Kalendermonats eine Anpassung der Vorauszahlungen auf die Einkommensteuer vorgenommen werden.

Auf die mittelbar über die Fonds KG ggf. erzielten Kapitaleinkünfte der Gesellschafter wird die Abgeltungsteuer mit einem einheitlichen Steuersatz von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer erhoben und – soweit die Kapitalanlagen im Inland erfolgen – von den Banken einbehalten. Mit diesem Einbehalt ist die Besteuerung der Kapitaleinkünfte abgegolten, eine gesonderte Angabe in der Steuererklärung des Gesellschafters muss nicht mehr erfolgen, es sei denn der Gesellschafter ist kirchensteuerpflichtig. Bei Personengesellschaften als Gläubiger der Kapitalerträge wird die Kirchensteuer nicht bereits beim Einbehalt der Abgeltungsteuer vom Schuldner der Kapitalerträge einbehalten. Somit wird die jeweilige Kirchensteuer auf die Kapitalerträge des Fonds gemäß § 51a Abs. 2d EStG erst im Rahmen des Einkommensteuerveranlagungsverfahrens festgesetzt. Die entsprechenden sich anteilig für jeden Gesellschafter ergebenden Werte der Höhe der Kapitaleinkünfte und der einbehaltenen Abgeltungsteuer werden ihm von der Fonds KG und dieser von der Objektgesellschaft mit dem steuerlichen Ergebnis mitgeteilt. Sollten die Einkünfte aus Kapitalvermögen beispielsweise bei einer Anlage im Ausland nicht der Abgeltungsteuer unterliegen haben, werden die Werte anteilig über die einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung der Fonds KG den Wohnsitzfinanzämtern der Gesellschafter mitgeteilt, fließen in die privaten Steuerveranlagungen ein und werden dort der Abgeltungsteuer unterworfen. Dies gilt auch bei kirchensteuerpflichtigen Gesellschaftern. Falls die tarifliche Einkommensteuer zu einer niedrigeren Einkommensteuer als die Abgeltungsteuer führt, weil z.B. der persönliche Steuersatz des Gesellschafters unter dem pauschalen Abgeltungsteuersatz liegt, kann dieser die günstigere Veranlagung beantragen.

Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen steuerlicher Außenprüfungen. Fallen hiernach die tatsächlichen Einkünfte geringer oder höher als vorläufig anerkannt aus, sind hieraus resultierende Einkommen und ggf. Kirchensteuernachforderungen oder –erstattungsansprüche gemäß § 233a AO zu verzinsen. Der Zinslauf beginnt 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist. Er endet mit Ablauf des Tages, an dem die Steuerfestsetzung wirksam wird. Der Zinssatz beträgt 0,15 % pro vollen Monat (d.h. 1,8 % p.a.). Der Zinssatz soll regelmäßig evaluiert werden und kann sich deshalb auch kurzfristig erhöhen. Für die Gesellschafter stellen Erstattungsinsen steuerpflichtige Einnahmen dar, während dem gegenüber Nachforderungsinsen nicht als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben geltend gemacht werden können.

10.2.1.6. Einkommensteuersätze / Solidaritätszuschlag / Kirchensteuer

Die Einkommensteuer wird abhängig von der Höhe des Einkommens und anderen Kriterien nach einem progressiven Tarif zuzüglich ggf. eines Solidaritätszuschlags von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 5,5 % auf die Einkommensteuerschuld erhoben. Maßgeblich für die Steuerbelastung bzw. Steuerentlastung der Einkünfte aus der Fonds KG ist der persönliche

Steuersatz des Gesellschafters, der auf die anteilig zuzurechnenden Einkünfte aus der Beteiligung entfällt.

Der Spitzensteuersatz in der Einkommensteuer beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 45 % zzgl. ggf. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer. Die Einkommensgrenze, ab der dieser Spitzensteuersatz erhoben wird, beläuft sich in der aktuellen Gesetzesfassung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ab Veranlagungszeitraum 2025 auf € 277.826 p.a. bei Ledigen. In der politischen Diskussion wird in regelmäßigen Abständen eine Erhöhung der Steuersätze, eine Abschwächung der sog. „kalten Progression“ und / oder die Senkung der Einkommensgrenzen zur Anwendung des Spitzensteuersatzes erörtert, so dass diesbezügliche Änderungen nicht auszuschließen sind. Der Eingangssteuersatz beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 14 %.

Bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften erzielen die Gesellschafter gegebenenfalls – im Gegensatz zu Gesellschaftern bei gewerblich tätigen Personengesellschaften – auch Einkünfte aus Kapitalvermögen. Auf diese Einkünfte ist die Abgeltungsteuer von 25 % anzuwenden, soweit nicht ein niedrigerer persönlicher Steuersatz Anwendung findet. Auch auf diese Einkünfte wird der Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer erhoben. Mit der Zahlung der Abgeltungsteuer gilt die Einkommensteuer als abgegolten. Die anteiligen Beträge der einbehaltenen Abgeltungsteuer werden den Gesellschaftern zusammen mit der steuerlichen Ergebnismitteilung durch die Gesellschaft mitgeteilt. Die Mitteilung enthält auch diejenigen Kapitaleinkünfte, von denen der Steuerabzug bisher nicht vorgenommen wurde. Die Beträge, von denen bislang kein Steuerabzug vorgenommen wurde, sind dann im Rahmen der persönlichen Steuererklärung des Anlegers von diesem anzugeben. Dies gilt auch, wenn der Anleger kirchensteuerpflichtig ist. Freistellungsaufträge können weder von den steuerpflichtigen Gesellschaftern noch von der Fonds KG oder einer Objektgesellschaft gestellt werden.

Ab dem Veranlagungszeitraum 2025 wird der Solidaritätszuschlag bis zu einer Freigrenze einer Einkommensteuer von € 19.950 nicht mehr fällig. Diese Freigrenze ist bislang jährlich angehoben worden. In der sog. Milderungszone, die sich an die Freigrenze anschließt, wird die Durchschnittsbelastung durch den Solidaritätszuschlag allmählich an die Normalbelastung von 5,5 % herangeführt. Dadurch wird beim Überschreiten der Freigrenze ein Belastungssprung vermieden. Erst nach Überschreiten der Milderungszone ist der Solidaritätszuschlag unverändert in voller Höhe von 5,5 % zu zahlen. Bei einer gemeinsamen Veranlagung mit dem Ehe- oder Lebenspartner verdoppeln sich die Beträge. Bei Einkünften aus Kapitalerträgen, auf welche die Abgeltungsteuer Anwendung findet, wird der Solidaritätszuschlag auch nach neuer Rechtslage weiterhin in voller Höhe fällig. Mit Urteil vom 26.03.2025 hat das Bundesverfassungsgericht eine Verfassungsbeschwerde gegen das Solidaritätszuschlaggesetz zurückgewiesen. Betreffend der Körperschaftsteuer, welche bei Körperschaften (beispielsweise GmbH) als Anleger erhoben wird, sowie bei der Abgeltungsteuer findet der Solidaritätszuschlag nach wie vor Anwendung.

10. BEDEUTSAME STEUERVORSCHRIFTEN

Bei kirchensteuerpflichtigen Gesellschaftern beträgt die Kirchensteuer zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in der Regel 8 % bis 9 % der jeweils festgesetzten Einkommensteuer. Die Kirchensteuer kann in der persönlichen Einkommensteuererklärung als Sonderausgabe berücksichtigt werden.

10.2.1.7. Behandlung der Ausschüttungen

Ausschüttungen stellen Entnahmen dar, die nicht steuerbar sind. Dementsprechend wird auch auf Ausschüttungen keine Quellensteuer einbehalten. Durch den Gesellschafter zu versteuern ist ausschließlich das jeweils bei der Fonds KG einheitlich und gesondert festgestellte Ergebnis des jeweiligen Veranlagungsjahres.

10.2.2. Umsatzsteuer

Vermietungsumsätze sind grundsätzlich gemäß § 4 Nr. 12 Umsatzsteuergesetz (UStG) von der Umsatzsteuer befreit. Zinserträge unterliegen ebenfalls nicht der Umsatzsteuer (§ 4 Nr. 8 UStG).

Der Fonds bzw. im Falle eines mittelbaren Investments die Objektgesellschaft kann gemäß § 9 Abs. 1 und 2 UStG zur Umsatzsteuerpflicht der Vermietungs- und Verpachtungsumsätze optieren, wenn die Leistungsempfänger das Grundstück (als Entscheidungsgrundlage ist hierbei in der Regel jeder einzelne Mietvertrag sowie die tatsächliche Nutzung heranzuziehen) ausschließlich für Umsätze verwenden oder zu verwenden beabsichtigen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Soweit die vermietende Gesellschaft wirksam zur Umsatzsteuerpflicht optiert, ist sie grundsätzlich zum Vorsteuerabzug berechtigt. Betreffend ihrer umsatzsteuerfreien Ausgangsumsätze ist sie aber nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt, und die geleistete Umsatzsteuer wirkt sich ertragswirksam als Aufwand aus.

Sollte sich allerdings eine Änderung der für den Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse bei der Nutzung der zukünftigen Immobilie, die eine Option bislang zulassen, innerhalb von 10 Jahren (120 Monate) ab jeweiligem Nutzungsbeginn ergeben, ist für jedes Kalenderjahr eine Berichtigung der auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aber auch auf bestimmte sonstige Leistungen entfallenden Vorsteuern nach § 15a UStG vorzunehmen. In den Fällen, in denen der Erwerb der Immobilie im Rahmen einer sog. „Geschäftsveräußerung im Ganzen“ nach § 1 Abs. 1a UStG erfolgte, ist Fristbeginn im Sinne des § 15a UStG die erstmalige Verwendung durch den Voreigentümer. Ursprünglich abziehbare Vorsteuer wird zu nicht abziehbarer Vorsteuer, wenn eine bisher zum Vorsteuerabzug berechtigende Nutzung durch eine solche, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt, ersetzt wird. Diese Berichtigung würde sich zu Ungunsten der Fonds KG bzw. im Falle eines mittelbaren Investments der Objektgesellschaft auswirken und müsste aus deren Liquiditätsreserve bezahlt werden, soweit sie nicht durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden kann. Die Vorsteuerrückzahlung erfolgt mit den monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen. Die

Berichtigungspflicht endet mit Ablauf der genannten 10 Jahre (120 Monate). Die zurückzuzahlenden (nicht abziehbaren) Vorsteuerbeträge wären als Werbungskosten abziehbar.

Auch im Falle eines mittelbaren Investments ist die Fonds KG nur im Rahmen ihrer eigenen Geschäftstätigkeit als Unternehmer anzusehen. Die Tätigkeit beschränkt sich dann im Wesentlichen auf die Ausübung ihrer Gesellschafterstellung bei der Objektgesellschaft und die Anlage liquider Mittel.

Die erzielten Zinseinnahmen sind nach § 4 Nr. 8 UStG steuerfrei. In Rechnung gestellte Vorsteuerbeträge für Eingangsleistungen im Zusammenhang mit diesen Umsätzen sind nach § 15 Abs. 2 UStG vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen.

Alle sonstigen Tätigkeiten übt die Fonds KG nicht als Unternehmerin, sondern nur im Rahmen ihrer Gesellschafterstellung der Objektgesellschaft aus. Denn durch das bloße Erwerben, Halten und Veräußern von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen wird der Fonds kein Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes; auch soweit der Fonds Gesellschafter gegen Leistung einer Kommanditeinlage aufnimmt, erbringt er keinen steuerbaren Umsatz. In Rechnung gestellte Vorsteuerbeträge für Eingangsleistungen sind auch aus diesem Grund mangels Unternehmereigenschaft vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen. Die Vorsteuer ist entweder zu aktivieren – wenn die Eingangsleistung selbst auch aktivierungspflichtig ist – oder sie hat Kostencharakter, wenn die Eingangsleistung zu sofort abziehbaren Werbungskosten führt.

Der Fonds beauftragt die KVG im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags bezüglich der Eigenkapitalvermittlung mit der Vermittlung des Kommanditkapitals. Gem. § 4 Nr. 8 Buchst. f) UStG sind u.a. die Umsätze und die Vermittlung der Umsätze von Anteilen an Personengesellschaften grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit, wenn es sich um eine echte Vermittlungsleistung handelt. Eine Vermittlungsleistung setzt insbesondere voraus, dass eine Mittelsperson der Gesellschaft oder dem zukünftigen Gesellschafter die Gelegenheit zum Abschluss des Vertrags über den Erwerb eines Gesellschaftsanteils nachweist oder sonst das Erforderliche tut, damit der Vertrag über den Anteilserwerb zustande kommt. Auch Leistungen eines etwaigen Untervermittlers können steuerfrei sein, wenn der jeweilige Vermittler auf jede einzelne Vertragsbeziehung einwirken kann. Vorliegend sollten sowohl die KVG als auch planmäßig mögliche Vertriebsgesellschaften eine echte Vermittlungsleistung erbringen und daher keine Umsatzsteuer auf die Vermittlungsleistung anfallen. Sofern nach Auffassung der Finanzverwaltung keine Vermittlungsleistung gegeben ist und somit Umsatzsteuer auf die Eigenkapitalvermittlungsvergütung anfallen sollte, erhöht diese die Eigenkapitalvermittlungsvergütung.

Nach Auffassung des BFH und der Finanzverwaltung sind Geschäftsführungs- und Vertretungsleistungen von juristischen Personen als Gesellschafter als umsatzsteuerbare

Umsätze zu qualifizieren, soweit für diese Leistungen ein erfolgsunabhängiges Sonderentgelt vereinbart wird. Nach dem Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds werden die Geschäftsführungsleistungen unabhängig vom Gewinn des Investmentfonds vergütet und unterliegen damit der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Umsätze für die Verwaltung von OGAW im Sinne des § 1 Abs. 2 KAGB sowie für die Verwaltung von AIF im Sinne des § 1 Abs. 3 KAGB sind gemäß § 4 Nr. 8h UStG von der Umsatzsteuer befreit.

Der Bundesfinanzhof hat sich mit Urteil vom 03.03.2011 (Az: V R 24 / 10) der Auffassung der Finanzverwaltung angeschlossen, wonach die Haftungsvergütung der Komplementärin umsatzsteuerpflichtig ist.

10.2.3. Gewerbesteuer

Sowohl der Fonds als auch eine Objektgesellschaft sind plangemäß rein vermögensverwaltend tätig. Eine Gewerbesteuerpflicht besteht in so einem Fall nicht. Im Einzelfall kann durch den Verkauf der Beteiligung durch den Anleger / Gesellschafter ein gewerblicher Grundstückshandel begründet werden; insoweit wird auf die weitergehenden Ausführungen unter Ziffer 10.4 („ERLÄUTERUNG FÜR DIE BEENDIGUNG DER BETEILIGUNG“) verwiesen.

10.2.4. Vermögensteuer

Vermögensteuer wird zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht erhoben. Ob künftig eine Vermögen- oder ähnliche Substanzsteuer wieder eingeführt wird, kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht beurteilt werden.

10.2.5. Grundsteuer

Die jährliche Grundsteuer bestimmt sich nach dem Grundsteuermessbetrag und dem Hebesatz der Gemeinde. Wegen der Verfassungswidrigkeit der Verwendung der aktuellen Einheitswerte für die Grundsteuer hat der Gesetzgeber das Verfahren zur Erhebung der Grundsteuer mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26.11.2019 reformiert. Das neue Verfahren kommt erstmals für das Kalenderjahr 2025 zur Anwendung. Die Reform zeichnet sich durch eine Anpassung der Steuermesszahl und der gemeindeeigenen Hebesätze aus. Die Grundsteuer stellt einen von der Fonds KG bzw. der Objektgesellschaft zu tragenden Kostenfaktor dar, soweit sie nach den jeweiligen Mietverträgen nicht als Nebenkosten von dem betreffenden Mieter zu tragen ist.

10.3. ERLÄUTERUNGEN FÜR DIE INVESTITIONSPHASE

10.3.1. Einkommensteuer

Beurteilung der Werbungskosten

Nach der prognostizierten Einnahmen-Überschuss-Rechnung fallen voraussichtlich in Bezug auf die Grundstücksverwaltung im Wesentlichen folgende Werbungskosten an:

a) Abschreibungen

b) Zinsen, Bankgebühren, Disagio

c) Notargebühren Grundschuldbestellung und diesbezügliche Grundbuchkosten, Handelsregisterkosten

Die Beurteilung der einzelnen Werbungskostenpositionen erfolgt unter Einbeziehung des § 6e EStG betreffend Fondsetablierungskosten und unter Zugrundelegung des Bauherren- und Fondserlasses bzw. des aktuellen Entwurfs eines BMF-Schreibens vom 14.11.2024 zu Zweifelsfragen. Danach ist auf der Ebene jeder Gesellschaft zu entscheiden, ob Aufwendungen, die die einzelne Gesellschaft trägt, Anschaffungskosten oder Werbungskosten sind. Der auf dieser Ebene ermittelte Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ist den einzelnen Gesellschaftern zuzurechnen. Zu den Anschaffungskosten gehören grundsätzlich alle auf Grund des vorformulierten Vertragswerks an die Anbieterseite geleisteten Aufwendungen, die auf den Erwerb des Grundstücks mit dem bezugsfertigen Gebäude gerichtet sind.

Alle weiteren relevanten Aufwendungen, soweit sie nicht auf den Erwerb der Immobilien gerichtet sind, können als Werbungskosten abgezogen werden, soweit diese nicht den Anschaffungskosten des Objekts zuzurechnen sind. Eine Aufspaltung von Aufwendungen in sofort abziehbare Werbungskosten und aktivierungspflichtige Anschaffungskosten anhand ihrer Verursachung durch die Finanzierung, steuerliche Beratung oder die Errichtung des Gebäudes kommt insofern nicht in Betracht. Insofern besteht eine Aktivierungspflicht.

Fallen Werbungskosten nicht oder nicht in der kalkulierten Höhe an oder werden Einnahmen nicht oder nicht in der kalkulierten Höhe realisiert, führt dies zu Abweichungen bei den steuerlichen Ergebnissen.

a) Abschreibungen

Abschreibungsbemessungsgrundlage für Gebäude ist der Gebäudeanschaffungs- bzw. -herstellungspreis zzgl. der anteilig direkt dem Gebäude zurechenbaren Gebühren und Kosten, soweit diese nicht sofort abzugsfähige Kosten darstellen.

Bei Gebäuden wird grundsätzlich die lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG mit jährlich 2 % bzw. 3 % bei deren Fertigstellung nach dem 31.12.2022 in Anspruch genommen werden. Sollte die tatsächliche Nutzungsdauer weniger als 50 bzw. 33 Jahre sein, wird die Abschreibung entsprechend der tatsächlichen Nutzungsdauer vorgenommen werden. Die Abschreibung kann erst ab der Fertigstellung der Gebäude bzw. im Falle eines mittelbaren Investments ab dem Beitritt der Fonds KG in die Objektgesellschaft erfolgen.

10. BEDEUTSAME STEUERVORSCHRIFTEN

Die Abschreibungsbemessungsgrundlage des Gebäudes wird im Wesentlichen aus dem bezahlten anteiligen Kaufpreis sowie etwaigen weiteren aktivierungsfähigen Positionen ermittelt werden. Konkret werden im Wesentlichen folgende Nebenkosten in der Platzierungsphase neben der Grunderwerbsteuer und den Notar- und Grundbuchkosten für den Erwerb in der Abschreibungsbemessungsgrundlage anteilig berücksichtigt werden: Konzeptionskosten, Gutachten und Beratungskosten, Due Dilligence, Treuhandgebühren, Haftungs- und Geschäftsführungsvergütungen, Vermittlungskosten für das Objekt und für Eigenkapital, Vermittlung Fremdkapital und damit zusammenhängende Aufwendungen, Treuhandgebühren und weitere Aufwendungen (s. Ziffer 10.2.1 „Einkommensteuer“).

Die auf Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten (anteiliger Kaufpreis inkl. Nebenkosten) können planmäßig nicht abgeschrieben werden.

Die im Rahmen der Feststellungserklärung angesetzte Abschreibungsbemessungsgrundlage bzw. die geltend gemachten Abschreibungen können sich auf Grund einer anderen Auffassung der Finanzverwaltung verändern, über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse wird erfahrungsgemäß erst auf Grundlage einer Betriebsprüfung entschieden, die erst in einigen Jahren später stattfinden wird. Die Abschreibungen stellen auch bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung abziehbare Werbungskosten dar, soweit sie den steuerlichen Vorschriften entsprechend ermittelt werden. Dies gilt während der gesamten Beteiligungsdauer.

Soweit Aufwendungen bei der Fonds KG anfallen und steuerlich nicht sofort abziehbare Werbungskosten darstellen, sind diese zu aktivieren und für den Fall eines mittelbaren Investments im Wege einer Ergänzungsbilanz/-rechnung entsprechend der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Wirtschaftsgüter bei der Objektgesellschaft abzuschreiben. Die anteilig auf die Grundstücke (Grund und Boden) der Objektgesellschaft entfallenden zu aktivierenden Kosten bei der Fonds KG können auch über die Ergänzungsbilanz/-rechnung nicht abgeschrieben werden.

b) Zinsen, Bankgebühren, Disagio

Bei zu leistenden Zinsen für eine in Anspruch genommene Finanzierung handelt es sich um Werbungskosten.

Gem. § 4h EStG wird die steuerliche Berücksichtigung betrieblich veranlasster Zinsaufwendungen beschränkt. Danach kann ein negativer Zinsüberhang (Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge) nur noch bis zur Höhe von 30 % des steuerlichen Gewinns vor Zinsen, Steuern, Regelabschreibungen und gekürzt um steuerfreie Dividenden (steuerliches EBITDA) als Betriebsausgaben abgezogen werden (sog. Zinsschranke). Zinsaufwendungen, die nicht abgezogen werden dürfen, sind in die folgenden Wirtschaftsjahre vorzutragen. Soweit die Zinsaufwendungen nicht die Höhe des EBITDA erreichen, erhöht die Differenz als

sogenannter EBITDA-Vortrag in den fünf folgenden Wirtschaftsjahren die Abzugsmöglichkeit für Zinsaufwendungen. Die Regelung des § 4h EStG gilt für Gewinneinkünfte aller Unternehmensformen und grundsätzlich für jede Art der Fremdfinanzierung, insbesondere auch für Bankdarlehen. Aufgrund der Ausnahmeregelungen des § 4h Abs. 2 EStG werden von der Zinsschranke bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen jedoch nur Betriebe erfasst, die einen negativen Zinssaldo von € 3 Mio. p.a. (Freigrenze) oder mehr aufweisen und zu einem Konzern gehören.

Diese Vorschrift ist bei plangemäßigem Verlauf weder auf die Fonds KG noch auf eine Objektgesellschaft anzuwenden, da beide Gesellschaften lediglich vermögensverwaltend und nicht gewerblich (geprägt) tätig sind und somit keine Gewinneinkünfte erzielen bzw. kein Betrieb im Sinne der Zinsschranke vorliegt; im Übrigen wäre voraussichtlich jeweils nicht die o.g. Freigrenze erreicht, so dass die Zinsschranke nicht den steuerlichen Schuldzinsabzug beschränkt.

Die bezahlten Zinsen werden folglich in voller Höhe sowohl in der Investitions- als auch in der Nutzungsphase sofort abzugsfähige Werbungskosten darstellen.

Etwaige Bankgebühren (Bearbeitungskosten für einen Kreditvertrag für die langfristige Fremdfinanzierung wie auch für eine ggf. erforderliche Zwischenfinanzierung) stehen nicht im Zusammenhang mit Anschaffungskosten des Objektes. Sie entstehen in gleicher Form auch einem Einzelerwerber und sind deshalb ebenfalls den Werbungskosten zuzurechnen.

Ein an die finanzierende Bank bezahltes Disagio / Damnum ist als Werbungskosten abziehbar, soweit die marktüblichen Beträge nicht überschritten werden (§ 11 Abs. 2 S. 4 EStG). Damnum- / Disagiovereinbarungen mit Geschäftsbanken sind regelmäßig als marktüblich anzusehen, soweit nicht besondere Umstände wie beispielsweise Kreditunwürdigkeit des Darlehensnehmers, atypische Vertragsgestaltungen oder persönliche Beziehungen der Beteiligten zueinander vorliegen.

c) Notargebühren und Grundbuchkosten für Grundschauldbestellungen, Handelsregisterkosten

Die anfallenden Notar- / Grundbuchkosten (für Grundschauldbestellung) und Handelsregisterkosten sind nicht auf den Erwerb des Objektes gerichtet. Sie sind deshalb den Werbungskosten zuzurechnen.

10.3.2. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb eines Grundstückes im Wege des Asset Deal (durch notariellen Grundstückskaufvertrag) ist Grunderwerbsteuerpflichtig. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der Kaufpreis zzgl. etwaiger sonstiger Leistungen. Die Grunderwerbsteuer erhöht anteilig die Abschreibungsbemessungsgrundlage der abschreibungsfähigen Wirtschaftsgüter.

Nach § 1 Abs. 2a Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) kann auch im Falle des Übergangs von Gesellschaftsanteilen an einer Personengesellschaft die Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst werden, wenn zum Vermögen dieser Personengesellschaft ein inländisches Grundstück gehört. Der Grunderwerbsteuer unterliegt ein mindestens 90 %-iger Übergang der vermögensmäßigen Beteiligung an einer Personengesellschaft auf neue Gesellschafter innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren. In diesem Fall schuldet die grundbesitzende Personengesellschaft selbst (hier also der Fonds bzw. die Objektgesellschaft) die Grunderwerbsteuer, was sich insbesondere auf die Liquiditäts- und Ausschüttungssituation entsprechend negativ auswirken kann.

Zusätzlich wird Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 3 bzw. Abs. 3a (sog. zivilrechtliche bzw. wirtschaftliche Anteilsvereinigung) GrEStG erhoben, wenn ein Gesellschafter unmittelbar oder mittelbar mindestens 90 % der Gesellschaftsanteile im Ganzen erhält oder sich eine derart qualifizierte Beteiligung von 90 % oder mehr in einer Hand vereinigt (Vereinigung von mindestens 90 % der Anteile in der Hand einer Person und die Übertragung der bereits vereinten Anteile auf eine andere Person) bzw. unmittelbar oder mittelbar eine wirtschaftliche Beteiligung in Höhe von mindestens 90 % an einer grundbesitzenden Gesellschaft innehat. Die wirtschaftliche Beteiligung ergibt sich aus der Summe der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen am Kapital oder am Vermögen der Gesellschaft.

10.4. ERLÄUTERUNG FÜR DIE BEENDIGUNG DER BETEILIGUNG

Bei einem Verkauf der Beteiligung durch den Gesellschafter oder ggf. einer Veräußerung der Beteiligung der Fonds KG an einer Objektgesellschaft oder einem Immobilienverkauf durch eine Objektgesellschaft oder einem Immobilienverkauf durch die Fonds KG vor Ablauf von zehn Jahren seit deren jeweiliger Anschaffung kann ein Gewinn aus einem privaten Veräußerungsgeschäft nach § 23 EStG festzustellen sein, sofern nicht vorrangig ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt. Zudem kann die Beteiligung durch Übertragung der Beteiligung unter Lebenden oder von Todes wegen enden.

10.4.1. Verkauf der Beteiligung

Gewinne, die bei der Veräußerung der Anteile an der Fonds KG erzielt werden oder auch bei der Kündigung der Beteiligung als Abfindungsguthaben ausgezahlt werden, sind, soweit die Anteile im Privatvermögen gehalten werden, kein sog. gewerblicher Grundstückshandel vorliegt und soweit die Veräußerung bzw. Kündigung nach Ablauf der gegenwärtigen Spekulationsfrist von 10 Jahren erfolgt, nicht steuerbar. Dies gilt auch ggf. für die Veräußerung der Gesellschaftsanteile an einer Objektgesellschaft durch die Fonds KG. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch gesetzliche Änderungen auch zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht steuerbare

Grundstücksveräußerungen außerhalb der Spekulationsfrist künftig einkommensteuerpflichtig werden.

Nach § 23 Abs. 1 S. 4 EStG gilt die Veräußerung einer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung an einer Personengesellschaft als Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter. Für die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform einer GmbH & Co. geschlossene Investment KG wie im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass für die Veräußerung die zehnjährige Spekulationsfrist für Grundstücke nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG Anwendung findet.

Bei einer Schenkung von Anteilen an vermögensverwaltenden Personengesellschaften mit Schulden handelt es sich gemäß § 10 Abs. 1 S. 4 i.V.m. § 7 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) um eine so genannte gemischte Schenkung. In dem Umfang, in dem der Beschenkte im Rahmen der Schenkung die anteiligen Schulden übernimmt, liegt ein Entgelt und damit wie bei einem Verkauf seines Gesellschaftsanteils durch einen Gesellschafter innerhalb der Zehn-Jahresfrist ein grundsätzlich einkommensteuerbares Geschäft vor. Damit führt auch eine Schenkung der Beteiligung innerhalb der Zehn-Jahresfrist zu einem privaten Veräußerungsgeschäft und kann neben Schenkungsteuer auf den unentgeltlichen Teil der Schenkung (vgl. weitere Erläuterungen unter Ziffer 10.4.4 „Erbschaft- und Schenkungsteuer“) unter Umständen auch Einkommensteuer auf den entgeltlichen Teil der Schenkung sowie ein Zählobjekt im Rahmen des gewerblichen Grundstückshandels (vgl. Ziffer 10.4.2.2) auslösen.

Maßstab für die Fristberechnungen im Sinne des § 23 EStG sind jeweils die schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfte, also hier der Beitritt des Anlegers zur Fonds KG oder der spätere Grundstückserwerb bzw. die Veräußerung der Beteiligung. Die Fristberechnungen erfolgen taggenau.

Der Gewinn im Sinne des § 23 EStG errechnet sich als Differenz zwischen dem anteiligen Veräußerungserlös für die verkaufte Immobilie und dem anteiligen steuerlichen Buchwert im Zeitpunkt der Veräußerung. Der Gewinn ist mit dem individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers zu versteuern.

10.4.2. Gewerblicher Grundstückshandel

Die vorstehend zum Verkauf der Beteiligung dargestellten Grundsätze gelten nur, solange der Gesellschafter die Anteile an der Fonds KG nicht in einem Betriebsvermögen hält bzw. die Fonds KG oder der Gesellschafter nicht als gewerblicher Grundstückshändler einzustufen ist. Die Anteile bilden insbesondere dann Betriebsvermögen des Gesellschafters, wenn dieser einen gewerblichen Grundstückshandel ausübt oder der Verkauf der Beteiligung einen gewerblichen Grundstückshandel begründet.

Die Ansicht der Finanzverwaltung zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel ist im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 26.03.2004 (BStBl. 2004 I, S. 434) dargestellt. Gewerblicher

10. BEDEUTSAME STEUERVORSCHRIFTEN

Grundstückshandel wird danach u.a. dann angenommen, wenn innerhalb eines 5-Jahreszeitraumes (im Ausnahmefall 10 Jahre) mehr als drei Objekte veräußert werden (sog. „Drei-Objekt-Grenze“).

Objekte im Sinne dieser „Drei-Objekt-Grenze“ sind Grundstücke jeder Art. Auf Größe, Wert oder Nutzungsart des einzelnen Objektes kommt es nicht an.

Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist die Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb eines Fünf-Jahres-Zeitraums grundsätzlich als gewerbliche Tätigkeit einzustufen. Dabei zählen grundsätzlich nur solche Veräußerungen im Rahmen der Berechnung der „Drei-Objekt-Grenze“ mit, bei denen ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Erwerb und Veräußerung besteht, wobei als zeitliche Obergrenze ein Zeitraum von fünf (unter besonderen Umständen, z.B. bei branchenkundigen Personen wie Architekten, Grundstücksmaklern und Bauunternehmern: zehn) Jahren heranzuziehen ist, so dass ein gewerblicher Grundstückshandel bei einer Besitzdauer von mehr als fünf (zehn) Jahren folglich nicht mehr vorliegen kann. Die Besitzdauer ist der Zeitraum zwischen Beitritt und Veräußerung der Beteiligung. Sofern der Beitritt vor Abschluss des Kaufvertrages der Immobilie erfolgt, ist das Kaufvertragsdatum als maßgebender Fristbeginn anzusetzen.

Trotz Überschreitens der Drei-Objekt-Grenze ist aber ein gewerblicher Grundstückshandel dann nicht anzunehmen, wenn eindeutige Anhaltspunkte, wie zum Beispiel die fehlende Veräußerungsabsicht von Anfang an dagegen stehen. Andererseits könnten besondere Umstände auf die gewerbliche Betätigung schließen lassen, auch wenn weniger als 4 Objekte veräußert werden. Dies wurde vom Großen Senat des BFH im Beschluss vom 10.12.2001 nochmals bestätigt (BFH GrS 1 / 98), wonach es bei der Beurteilung, ob gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, auf die gesamten Umstände des Einzelfalles ankommt (Bild des Gewerbetreibenden). Auch das BMF-Schreiben vom 26.03.2004 folgt den in vorgenanntem Beschluss dargelegten Grundsätzen. Das Schreiben unterscheidet bei Beteiligungen an Personengesellschaften zwischen Anteilsverkäufen durch die Gesellschafter einer Personengesellschaft und Grundstücksveräußerungen durch die Personengesellschaft selbst.

10.4.2.1. Grundstücksverkäufe durch die Fonds KG oder durch eine Objektgesellschaft und Verkauf der Beteiligung an einer Objektgesellschaft durch die Fonds KG

Es ist zunächst auf Ebene der Fonds KG bzw. der jeweiligen Objektgesellschaft zu prüfen, ob diese durch die Grundstücksverkäufe selbst als gewerbliche Grundstückshändler zu behandeln sind und damit originär Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen. Sofern dies nicht gegeben ist, werden die Grundstücksverkäufe durch die Fonds KG bzw. die Objektgesellschaft den Gesellschaftern der Fonds KG dann als Zählobjekte zugerechnet, wenn die nachfolgend dargestellten Voraussetzungen erfüllt sind.

Voraussetzung für die Behandlung der im Gesamthandsvermögen befindlichen Grundstücke als Zählobjekte ist, dass der Gesellschafter entweder zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder dass die Beteiligung unabhängig von der nominalen Höhe der Beteiligung im Zeitpunkt der Veräußerung einen Verkehrswert von mehr als € 250.000 hat oder der Verkehrswert des veräußerten Grundstücks bezogen auf den jeweiligen Gesellschaftsanteil höher als € 250.000 ist. Es ist dabei zu beachten, dass der anteilige Verkehrswert des veräußerten Grundstücks anders als der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils nicht durch die von der Gesellschaft aufgenommene Fremdfinanzierung gemindert wird.

Angesichts der geplanten langfristigen Vermietungsdauer im Rahmen der Anlagepolitik stellt allerdings eine eventuelle Veräußerung private Vermögensverwaltung dar, wenn die Immobilien bis zur tatsächlichen Veräußerung für mindestens 10 Jahre zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt werden (BMF-Schreiben vom 26.03.2004, a.a.O., Tz. 2).

10.4.2.2. Veräußerung eines Gesellschaftsanteils

Die Veräußerung eines Gesellschaftsanteils durch den Gesellschafter (auch eine gemischte Schenkung – vgl. Ziffer 10.4.4.2 – zählt als Veräußerung) wird einer anteiligen Grundstücksveräußerung gleich gestellt. Für die Erfüllung der „Drei-Objekt-Grenze“ kommt es nach Auffassung der Finanzverwaltung auf die Zahl der im Gesamthandsvermögen befindlichen Grundstücke an.

Voraussetzung für Zurechnung der im Gesamthandsvermögen befindlichen Grundstücke als Zählobjekte durch die Anteilsveräußerung ist jedoch, dass der Gesellschafter entweder zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder dass die Beteiligung unabhängig von der nominalen Höhe der Beteiligung im Zeitpunkt der Veräußerung einen Verkehrswert von mehr als € 250.000 hat. Der Verkehrswert der Beteiligung kann den Nominalwert der Beteiligung übersteigen.

10.4.2.3. Zusammenfassung

Nach dem oben genannten BMF-Schreiben können folglich Grundstücksverkäufe einer Personengesellschaft innerhalb von 5 (bzw. 10) Jahren seit Beitritt bzw. Erwerb einem Gesellschafter, der auch eigene Grundstücke veräußert, in der Weise zugerechnet werden, dass unter Einbeziehung dieser Veräußerungen ein gewerblicher Grundstückshandel des Gesellschafters besteht oder durch die Veräußerung begründet wird. Dies ist allerdings nur dann gegeben, wenn der Gesellschafter mindestens mit 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils am veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als € 250.000 beträgt.

Auch der Verkauf des Gesellschaftsanteils oder eine gemischte Schenkung innerhalb von 5 (bzw. 10) Jahren seit Beitritt bzw. Erwerb durch den Gesellschafter selbst kann als Zählobjekt in

Höhe der Anzahl der in der Gesellschaft befindlichen Grundstücke berücksichtigt werden, wenn der Gesellschafter mindestens mit 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als € 250.000 beträgt.

Aus Verkäufen ergeben sich, wenn gewerblicher Grundstücks-handel festgestellt werden sollte, grundlegend andere steuerliche Konsequenzen als bei den unterstellten Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Insbesondere wären Veräußerungsgewinne unabhängig von einer Spekulationsfrist immer steuerpflichtig, Abschreibungen auf Gebäude und ggf. Außenanlagen könnten nicht beansprucht werden. Des Weiteren würde Gewerbesteuerpflicht auf alle Gewinne einschließlich der Veräußerungsgewinne bestehen, wobei die Gewerbesteuer unter bestimmten Umständen auf die Einkommensteuer des Gesellschafters ggf. teilweise anrechenbar ist. Es könnten andere, bisher steuerfreie Grundstücksgeschäfte des Anlegers / Gesellschafters einkommen- und gewerbesteuerpflichtig werden.

Vorstehende Ausführungen sind auch bei mittelbarer Beteiligung an Gesellschaften zu beachten, die Grundstücke veräußern. Eine Veräußerung der Grundstücke einer Objektgesellschaft ist innerhalb von 10 Jahren seit dem jeweiligen Erwerb konzeptgemäß nicht geplant. Es ist jedem am Verkauf seiner Beteiligung interessierten Gesellschafter zu empfehlen, vor dem Verkauf seines Gesellschaftsanteils innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb der Beteiligung den Rat eines Steuerberaters einzuholen, um etwaige Auswirkungen auch auf bereits getätigte oder zukünftig geplante private Grundstücksveräußerungen abzuklären.

10.4.3. Verkauf des Grundstückes

Nach der gegenwärtigen Gesetzeslage des § 23 EStG bleiben Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften von Grundstücken steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als 10 Jahre beträgt. Dies gilt auch für die Veräußerung eines Grundstückes einer Objektgesellschaft. Eine Veräußerung innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren ist nicht beabsichtigt. Allerdings kann auch hier nicht ausgeschlossen werden, dass durch gesetzliche Änderungen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht steuerbare Grundstücksveräußerungen künftig einkommensteuerpflichtig werden.

10.4.4. Erbschaft- und Schenkungsteuer (Übertragung der Beteiligung unter Lebenden oder von Todes wegen)

10.4.4.1. Erbschaftsteuer (Übertragungen von Todes wegen)

Wird ein Anteil an einem geschlossenen Immobilienfonds (hier der Fonds KG) von Todes wegen auf eine andere Person übertragen, unterliegt dieser Erwerbsvorgang der Erbschaftsteuer.

Dabei dienen die Anteile des Gesellschafters an den Vermögensgegenständen und Schulden der Fonds KG als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Erbschaftsteuer. Bei der vorliegenden Beteiligung an der Fonds KG und einer ggf. mittelbaren

Beteiligung an einer Objektgesellschaft werden neben den Vermögensgegenständen und Schulden der Fonds KG auch die Vermögensgegenstände und Schulden der Objektgesellschaft den Gesellschaftern anteilig zugerechnet.

Zur Finanzierung der Wirtschaftsgüter aufgenommene Fremdmittel können bei der Erbschaftsteuer in vollem Umfang abgezogen werden, es sei denn, sie stehen im Zusammenhang mit begünstigtem Vermögen nach §§ 13 ff. ErbStG. In diesem Fall sind die Schulden lediglich in Höhe des steuerpflichtigen Anteils zum Abzug zugelassen. Dies gilt auch für etwaige Darlehen, die zur Finanzierung der Einlageverpflichtung (Anteilsfinanzierung) aufgenommen wurden (§ 10 Abs. 5 ErbStG).

Für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke wird zum Zeitpunkt des Erbfalles bzw. zum Schenkungszeitpunkt für Grundvermögen eine Bedarfsbewertung durchgeführt (§ 151 Abs. 1 BewG). Bebaute Grundstücke sind gemäß § 12 Abs. 3 ErbStG in Verbindung mit §§ 157, 177 BewG mit dem gemeinen Wert im Sinne des § 9 BewG anzusetzen. Die Bewertung erfolgt dabei für unbebaute Grundstücke mit den von den Gemeinden festgestellten Bodenrichtwerten (§ 179 BewG). Für bebaute Grundstücke wird die Bewertung abhängig von der Art der Bebauung (Grundstücksart) entweder im Vergleichswert-, im Ertragswert- oder im Sachwertverfahren (vgl. § 182 BewG) durchgeführt. Es bleibt dem Gesellschafter der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts als dem durch die typisierenden Verfahren ermittelten Wertes offen (§ 198 BewG).

Bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Grundstücksmarkt im Vordergrund steht (typische Renditeobjekte), ist regelmäßig das Ertragswertverfahren (§ 184 BewG) anzuwenden. Dabei wird der Wert auf der Grundlage des für diese Grundstücke nachhaltig erzielbaren Ertrags ermittelt. Ausgangswerte sind der Bodenwert, der wie bei einem unbebauten Grundstück zu ermitteln ist, und der Gebäudeertragswert. Basis für die Berechnung des Gebäudeertragswertes ist die Jahresmiete (Rohertrag), von dem die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung abzuziehen sind. Durch Anwendung des Vervielfältigers wird der Gebäudeertragswert ermittelt. Der Bodenwert wird durch Anwendung des Bodenrichtwertes auf die Grundstücksfläche errechnet.

Die Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände und der Schulden blieb gegenüber der bisherigen Rechtslage unverändert. Sie erfolgen zum gemeinen Wert bzw. dem Nennwert.

Mit Erlass (vgl. Erlass des Finanzministeriums Bayern vom 16.09.2010, 34-S-3811-035-38476 / 10) geht die Finanzverwaltung davon aus, dass der Anleger (Treugeber) bei Übertragung seiner treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsbeteiligung im Wege der Erbschaft oder Schenkung einen einseitigen Sachleistungsanspruch auf Herausgabe der vom Treuhänder gehaltenen Kommanditbeteiligung überträgt: „Die weitere steuerliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, orientiert sich daran,

10. BEDEUTSAME STEUERVORSCHRIFTEN

auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treugutes“ (vgl. Absatz 2 Satz 2 o.g. Erlasses). Die Bewertung sollte also sowohl für Treugeber, als auch für Direktkommanditisten zu einem identischen Ergebnis führen.

Die Erbschaft- bzw. Schenkungssteuersätze bemessen sich nach dem Verwandtschaftsgrad zwischen Erblasser/ Schenker und Erwerber (Steuerklasse) sowie nach den nach dem Verwandtschaftsgrad gestaffelten Freibeträgen. Für Übertragungen zwischen Ehegatten und Lebenspartner gilt insgesamt ein Freibetrag von € 500.000, für Erwerbe der Kinder des Erblassers oder Schenkers jeweils € 400.000 und für Enkel € 200.000. Je nach verwandtschaftlichem Verhältnis des Erben zum Erblasser und je nach Höhe des Erbes ergeben sich unterschiedliche Steuersätze, die zwischen 7 % und 50 % betragen.

Der Erbschaftsteuer unterliegt die Bereicherung des Erwerbers (§ 10 Abs. 1 ErbStG). Diese wird als Differenz der Vermögenswerte und der Schulden ermittelt. Grundsätzlich ist der Stichtag, auf den dieser Wert berechnet wird, der Todestag des Erblassers. Da sich der steuerliche Wert des Fondsvermögens, bezogen auf eine Beteiligung im Laufe eines Jahres, erfahrungsgemäß nicht wesentlich ändert, wird es aus der Sicht der Finanzverwaltung regelmäßig zulässig sein, auf eine Neuermittlung des steuerlichen Wertes auf den Todestag zu verzichten und stattdessen auf den zu Jahresbeginn festgestellten Wert, gegebenenfalls modifiziert durch Zu- oder Abschläge, zurückzugreifen.

10.4.4.2. Schenkungsteuer (Übertragung unter Lebenden)

Die Schenkung unter Lebenden unterliegt der Schenkungsteuer. Dabei dienen die Anteile des Gesellschafters an den Vermögensgegenständen und Schulden der Gesellschaft als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Schenkungsteuer. Auch für die Schenkungsteuer werden ggf. die Vermögensgegenstände und Schulden einer Objektgesellschaft mittelbar sowie die Vermögensgegenstände und Schulden der Fonds KG direkt den Gesellschaftern anteilig zugerechnet.

Gemäß § 7 Abs. 7 ErbStG gilt als Schenkung auch der auf dem Ausscheiden eines Gesellschafters beruhende Übergang des Anteils oder des Teils eines Anteils eines Gesellschafters einer Personengesellschaft auf die anderen Gesellschafter oder die Gesellschaft, soweit der Wert, der sich für seinen Anteil zur Zeit seines Ausscheidens für Erbschaftsteuerzwecke ergibt, den Abfindungsanspruch übersteigt.

Schenkungssteuerlich wird allerdings eine sogenannte „gemischte Schenkung“ angenommen, bei der die Gesellschaftsschulden nicht in voller Höhe, sondern nur anteilig im Verhältnis des steuerlichen Wertes zum Verkehrswert als abzugsfähiger Schuldposten zu behandeln sind. Die gemischte Schenkung führt dazu, dass die Übertragung in einen voll unentgeltlichen sowie in einen voll entgeltlichen Anteil aufgespalten wird, soweit der Gesellschaftsanteil oder die Gesellschaft selbst noch mit

Schulden (insbesondere langfristigen Darlehen der Immobilienfinanzierung) belastet sind. Die mit der Beteiligung verbundenen Schulden sind im Rahmen einer anzustellenden Verhältnisrechnung nur anteilig abziehbar; der schenkungssteuerliche Wert ist dadurch immer positiv. Hinsichtlich des voll entgeltlichen Anteils der Schenkung kann – soweit die Übertragung innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren nach Anschaffung der Beteiligung erfolgt – ein einkommensteuerlich zu berücksichtigendes Ergebnis aus einem privaten Veräußerungsgeschäft (vgl. § 23 EStG sowie die Erläuterungen in Ziffer 10.4.1) sowie ggf. ein Zählobjekt für die Beurteilung des gewerblichen Grundstückshandels entstehen. Der Anbieter empfiehlt den Gesellschaftern, sich bei Schenkungen zu gegebener Zeit um den Rat eines Steuerberaters oder Rechtsanwaltes zu bemühen, da ggf. Nachteile (z. B. Annahme einer fehlenden Gewinnerzielungsabsicht) auftreten könnten. Für die Schenkungsteuer gelten ansonsten die zur Erbschaftsteuer gemachten Ausführungen entsprechend.

10.5. SCHLUSSBEMERKUNG

Das vorbeschriebene steuerliche Konzept beruht auf den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetzen unter Berücksichtigung bekannter und bereits beschlossener Steueränderungen, auf geltenden Verwaltungsanweisungen, auf der aktuellen Rechtsprechung und hinsichtlich seiner wesentlichen Bestandteile auf den Ergebnissen bei einer Vielzahl von Betriebsprüfungen in vergleichbaren Fällen bei von der Geschäftsführung des Prospektherausgebers initiierten geschlossenen Immobilienfonds.

Sowohl während der Initialphase als auch in der Vermietungsphase und schließlich beim Verkauf können sich die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Steuergesetze, die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung sowie die Steuersätze – teilweise auch rückwirkend – ändern. Die steuerliche Behandlung hängt zudem von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab.

Derartige Änderungen können Auswirkungen auf die entsprechenden steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter verursachen. Insbesondere können sich die in der Ergebnisprojektion ausgewiesenen Ergebnisse zeitlich verschieben bzw. überhaupt nicht in der ausgewiesenen Höhe eintreten. Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung i.d.R. im Rahmen steuerlicher Außenprüfungen. Fallen hiernach die tatsächlichen Einkünfte geringer oder höher als vorläufig anerkannt aus, sind hieraus resultierende Einkommen- und ggf. Kirchensteuernachforderungen oder -erstattungsansprüche mit 0,15 % pro vollem Monat (d.h. 1,8 % p.a.) zu verzinsen. Dies kann erhebliche Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis aus der Beteiligung haben.

Ständige Änderungen und die zunehmende Komplexität des Steuerrechts bringen es mit sich, dass diese Darstellung gewisse steuerrechtliche Kenntnisse des Lesers erfordert. Ferner kann

sie auf individuelle Umstände von Gesellschaftern nur in sehr begrenztem Umfang eingehen, weshalb die Hinzuziehung des persönlichen steuerlichen Beraters jedem Gesellschafter empfohlen wird. Die hier dargestellten ausgewählten steuerlichen Grundlagen stellen keine persönliche steuerliche Beratung von Anlegern oder potenziellen Anlegern dar.

Die Bundesrepublik Deutschland und die Vereinigten Staaten von Amerika haben sich darauf verständigt, durch gegenseitigen Informationsaustausch über Finanzkonten (mit US-Bezug bzw. mit Bezug zu Deutschland) eine effektive Besteuerung sicherzustellen (FATCA Abkommen: Foreign Account Tax Compliance Act). Durch das Abkommen verpflichten sich die beiden Vertragsparteien, die vereinbarten Daten von Finanzinstituten zu erheben und regelmäßig automatisch auszutauschen.

Zur Bekämpfung grenzüberschreitender Steuerhinterziehung sowie sonstiger Formen mangelnder Steuerehrlichkeit sind Finanzinstitute zur Meldung von Informationen über Finanzvermögen, welches für Steuerpflichtige aus am Informationsaustausch teilnehmenden Ländern und Gebieten verwaltet wird, an die deutsche Steuerverwaltung verpflichtet. Diese Informationen werden zwischen den Steuerverwaltungen der teilnehmenden Staaten ausgetauscht. Die deutsche Umsetzung der CRS erfolgte durch das Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG). Das FKAustG und FATCA verpflichten Finanzinstitute, wozu auch die Fondsgesellschaft als Investmentvermögen gehört, Meldepflichten für Konten von natürlichen Personen und Rechtsträgern (z.B. Kapital- und Personengesellschaften) zu erfüllen, sofern die Konten für meldepflichtige Personen oder Rechtsträger geführt werden, die in den teilnehmenden Staaten ansässig sind.

Sofern die Fondsgesellschaft bzw. ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft meldepflichtige Konten(-inhaber) identifiziert, wird sie die nachstehend benannten Daten an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) innerhalb von sieben Monaten nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres übermitteln. Das BZSt wird diese Informationen regelmäßig bis zum 30.09. nach Ablauf des Kalenderjahres an die zuständige Behörde im anderen Staat übermitteln.

Folgende Informationen werden u. a. übermittelt:

__ Name, Anschrift, Steueridentifikationsnummer sowie Geburtsdatum und -ort (bei natürlichen Personen) des meldepflichtigen Kontoinhabers

__ Ansässigkeitsstaaten

__ Kontonummer

__ Name und (ggf.) Identifikationsnummer des meldenden Finanzinstituts

__ Kontosaldo oder -wert

__ Gesamtbruttobetrag, der an den Kontoinhaber gezahlt oder ihm gutgeschrieben wurde

11. INFORMATIONEN FÜR AM ERWERB VON ANTEILEN INTERESSIERTE, ERHÄLTlichkeit DER JAHRESBERICHTE, INFORMATIONEN GEMÄSS § 300 KAGB, GESCHÄFTSJAHR, JAHRESABSCHLUSSPRÜFER

11.1. INFORMATIONEN FÜR AM ERWERB VON ANTEILEN INTERESSIERTE / ERHÄLTlichkeit DER JAHRESBERICHTE

Der Verkaufsprospekt sowie etwaige Nachträge, das Basisinformationsblatt, die Anlagebedingungen sowie die aktuellen Jahresberichte des Fonds und weitere etwaige für den Anleger relevante Informationen sind auf Anfrage kostenlos in Papierform bei der KVG, der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Poccistraße 11, 80336 München, sowie im Internet unter www.ilg-gruppe.de erhältlich.

Die KVG veröffentlicht jeweils zum 30. Juni eines jeden Geschäftsjahres den Jahresbericht des Fonds und stellt diesen den Anlegern kostenlos in deutscher Sprache zur Verfügung.

Zusätzliche Informationen für den am Erwerb eines Anteils Interessierten über die Anlagegrenzen des Risikomanagements des Fonds, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen sind in schriftlicher Form ebenfalls bei der KVG unter der vorbenannten Adresse auf Anfrage erhältlich.

Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und ihre Anlegerbetreuung werden durch die Pflege der Stammdaten aller Anleger sicherstellen, dass sowohl der Zahlungsfluss wie auch die Informationsvermittlung gegenüber allen Anlegern erfolgen kann. Um dies zu gewährleisten, sind die Anleger daher aufgefordert, jegliche Änderungen ihrer persönlichen Daten, insbesondere ihrer Adress- und Kontodaten, unverzüglich der KVG mitzuteilen. Den Anlegern werden die auf Grundlage der geschlossenen Verträge bekanntzugebenden Informationen entweder auf einem dauerhaften Datenträger oder auf elektronischem Wege, insbesondere auch auf der Internetseite, zur Verfügung gestellt. Jeder Anleger kann verlangen, dass ihm die erforderlichen Dokumente und Informationen in gedruckter Form übermittelt werden.

11.2. OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN NACH § 300 KAGB

Die KVG legt insbesondere folgende Informationen im Jahresbericht offen:

- Den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände des Fonds, die schwer liquidierbar sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten.
- Jegliche neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement des Fonds.

- Das aktuelle Risikoprofil des Fonds und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme.

- Alle Änderungen des maximalen Umfangs, in welchem die KVG für Rechnung des Fonds Leverage einsetzen kann, sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden.

- Die Gesamthöhe des Leverage des betreffenden Fonds.

Zudem wird die KVG Angaben über die Änderung der Haftung der Verwahrstelle den Anlegern unverzüglich mittels eines dauerhaften Datenträgers sowie durch Veröffentlichung auf der Internetseite unter www.ilg-gruppe.de mitteilen.

11.3. ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES

Das Geschäftsjahr des Fonds beginnt am 1. Januar eines jeden Jahres und endet am 31. Dezember.

11.4. JAHRESABSCHLUSSPRÜFER

Zum Jahresabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 soll die Quintum Revisions und Treuhand-GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Schwanthalerstraße 3, 80336 München („Quintum“), bestellt werden. Die Quintum soll mit der Prüfung des Fonds, einschließlich des Jahresberichts beauftragt werden.

12. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DER FONDS KG

12.1. AUFLÖSUNG MIT ENDE DER FESTLAUFZEIT

Der Fonds hat eine Festlaufzeit bis zum 31.12.2046 (Grundlaufzeit). Der Fonds ist mit dem 31.12.2046 aufgelöst und zu liquidieren, es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen die Verlängerung des Fonds. Die Gesellschafterversammlung kann die Grundlaufzeit der Fonds KG durch Gesellschafterbeschluss maximal zweimal um bis zu jeweils fünf Jahre verlängern, wobei die Gesamtlaufzeit des Fonds maximal 30 Jahre betragen darf. Eine Verlängerung kann nur beschlossen werden, wenn zum 31.12. des Vorjahres der Nettoinventarwert der Fonds KG weniger als 110 % des gezeichneten Kapitals beträgt.

12.2. AUFLÖSUNG DURCH GESELLSCHAFTERBESCHLUSS

Der Fonds wird aufgelöst, wenn dies gesetzlich vorgeschrieben ist, oder wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen beschließen. Im Falle der Auflösung des Fonds erfolgt die Liquidation durch die geschäftsführenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluss anderen Personen übertragen wird. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt. Die Kommanditisten haften nach der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten des Fonds.

12.3. ÜBERTRAGUNG DES VERFÜGUNGSRECHTS ÜBER DEN FONDS

Erlischt das Recht der KVG, den Fonds zu verwalten, geht das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen nur dann auf die Verwahrstelle über, wenn – vorbehaltlich einer entsprechenden BaFin-Genehmigung – sich die Fonds KG nicht in ein intern verwaltetes Investmentvermögen umwandelt oder keine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennt.

13. HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ

Wir möchten Sie mit diesen Hinweisen zum Datenschutz darüber informieren, wie wir, die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („ILG“, „wir“, „uns“), als Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) im Rahmen der Verwaltung Ihrer Beteiligung an der Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

(„Fonds KG“) Ihre personenbezogenen Daten verarbeiten. Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch uns als datenschutzrechtlich Verantwortlicher i.S.d. Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) mit Blick auf unsere Tätigkeit als KVG.

Verantwortlicher	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH Poccistraße 11 80336 München anlegerbetreuung@ilg-gruppe.de Telefon: 089 88 96 98 -22
Datenschutzbeauftragte	Datenschutzbeauftragter der ILG-Unternehmensgruppe ILG Holding GmbH Poccistraße 11 80336 München datenschutz@ilg-gruppe.de
Quelle der Daten	Ihre Daten erhalten wir von einem Vermittler von Finanzprodukten, den Sie mit der Vermittlung von Anteilen, entweder in eigenem Namen oder in Vertretung für einen Dritten, an einem ILG Fonds beauftragt haben. Dazu haben Sie einen Zeichnungsschein mit Ihren personenbezogenen Daten ausgefüllt und unterschrieben. Zudem verarbeiten wir personenbezogene Daten aus öffentlich zugänglichen Quellen (z.B. Schuldnerverzeichnisse, Handels- und Vereinsregister).
Kategorien personenbezogener Daten	Die auf dem Zeichnungsschein angegebenen personenbezogenen Daten werden verarbeitet. Angereichert werden diese Daten im Rahmen der gesetzlichen vorgeschriebenen Überprüfung nach dem Geldwäschegesetz. Wir verarbeiten die folgenden Kategorien personenbezogener Daten: • Kontaktdaten: z.B. Name, Firma, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse • Personenstammdaten: z.B. Geburtsdatum/ -ort, Geschlecht, Staatsangehörigkeit, Familienstand, Beruf • Legitimationsdaten: z.B. Ausweisdaten, Unterschrift • steuerlich relevante Informationen: z.B. Steuer-ID, Steuer-Nummer, Wohnsitzfinanzamt, Sonderwerbungskosten • Zahlungsverkehrsdaten: z.B. IBAN, BIC • Produktdaten: z.B. Registernummer, Anteils-ID
Zweck und Rechtsgrundlage	• Zur Erfüllung vertraglicher Pflichten (Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO) Zwecks gewünschtem Beitritt und zur Verwaltung Ihrer Beteiligung an der Fonds KG, zur Auszahlung von Ausschüttungen und zur Erfüllung von Ihnen zu einem späteren Zeitpunkt gegebenen Aufträgen. • Aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO) Zwecks gesetzlich vorgeschriebener Tätigkeiten im Zusammenhang mit Ihrer Beteiligung: z.B. Verpflichtungen nach Kapitalanlagegesetzbuch und Geldwäschegesetz, Steuer-, Finanzanmeldungen.
Speicherdauer	Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten für den Zeitraum Ihrer Beteiligung an der Fonds KG. Soweit wir Ihre Daten nicht mehr für die oben beschriebenen Zwecke benötigen, werden sie während der jeweiligen gesetzlichen Aufbewahrungsfrist lediglich gespeichert und nicht für andere Zwecke verarbeitet. Wenn Sie keine Beteiligung mehr halten und keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten mehr bestehen, werden wir Ihre personenbezogenen Daten löschen.
Empfängerkategorien	Innerhalb der ILG Gruppe erhalten diejenigen Stellen Zugriff auf Ihre Daten, die diese zur Erfüllung unserer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten brauchen. Auch von uns eingesetzte Auftragsverarbeiter (Art. 28 DSGVO) können zu diesen genannten Zwecken Daten erhalten. Dies sind Unternehmen in den Kategorien IT-Dienstleistungen, Buchhaltung, Logistik, Druckdienstleistungen, Telekommunikation, Beratung und Consulting sowie Vertrieb und Marketing. Wir geben Ihre personenbezogenen Daten ggf. an Dritte weiter, wenn wir dazu gesetzlich verpflichtet sind (z.B. Verwahrsstelle, auf Anfrage eines Gerichts oder einer Strafverfolgungsbehörde bzw. gegenüber den Steuerbehörden).
Drittland	Eine Datenübermittlung in Drittländer (d.h. Länder außerhalb der EU) oder an eine internationale Organisation findet nur statt, soweit dies gesetzlich vorgeschrieben ist (z.B. steuerrechtliche Meldepflichten) und in Einklang steht mit den Vorgaben und Voraussetzungen des anwendbaren Datenschutzrechts.
Profiling	Es werden weder automatisierte Entscheidungsfindung noch automatisches Profiling vorgenommen.
Ihre Rechte	Sie haben bei Vorliegen der Voraussetzungen nach DSGVO gegen den Verantwortlichen das Recht auf • Auskunft (Art. 15 DSGVO), • Berichtigung bzw. Vervollständigung (Art. 16 DSGVO), • Löschung (Art. 17 DSGVO), • Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) • Einlegung eines Widerspruchs gegen die Verarbeitung (Art. 21 DSGVO) und • Recht auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO), sowie bei einer Aufsichtsbehörde das Recht auf Beschwerde (Art. 77 DSGVO).
Schutzvorkehrungen	Wir unterhalten aktuelle technische Maßnahmen zur Gewährleistung der Datensicherheit, insbesondere zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten vor Gefahren bei Datenübertragungen sowie vor Kenntniserlangung durch Dritte. Diese werden dem aktuellen Stand der Technik entsprechend jeweils angepasst.

14. VERBRAUCHERINFORMATIONEN UND WIDERRUFSRECHT BEI AUßERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN UND FERNABSATZVERTRÄGEN ÜBER FINANZDIENSTLEISTUNGEN

Nach den Vorschriften des § 312d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist der Verbraucher (Anleger) bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen (wie dem vorliegenden Beteiligungsangebot) durch den Unternehmer (die Fondsgesellschaft) oder eine in seinem (ihrem) Namen oder Auftrag

handelnde Person (wie beispielsweise der KVG) nach Maßgabe des Artikels 246b des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) zu informieren. In Erfüllung dieser Verpflichtungen werden die nachfolgenden Informationen dem Verbraucher zur Verfügung gestellt.

A. Identität des Unternehmers und anderer mit dem Verbraucher in Kontakt tretende Personen sowie deren Hauptgeschäftstätigkeit

1. EMITTENTIN / INVESTMENTGESELLSCHAFT

Firma	Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Ladungsfähige Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 121173
Handelsregistereintragung	10.06.2025
Persönlich haftende Gesellschafterin	ILG Komplementär I GmbH
Vertretung	Der Fonds wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin vertreten, soweit die Tätigkeit nicht auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurde.
Zuständige Aufsichtsbehörde	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

Die Emittentin ist eine geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft, deren Unternehmensgegenstand/Hauptgeschäftstätigkeit in der Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der

Anleger besteht. Sie kann das ihr zur Verfügung stehende Eigen- und Fremdkapital sowohl unmittelbar als auch mittelbar über die Beteiligung an Objektgesellschaften in Immobilien investieren. Avisiert ist der unmittelbare und mittelbare Erwerb von Immobilien, die Bewirtschaftung und die anschließende Veräußerung.

2. PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN DER EMITTENTIN

Firma	ILG Komplementär I GmbH
Ladungsfähige Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 215213
Handelsregistereintragung	21.11.2014
Gesellschafter	ILG Holding GmbH
Stammkapital	€ 25.000
Vertretung	Florian Lauerbach und Dr. Maximilian Lauerbach
Eigenschaft/Hauptgeschäftstätigkeit	Geschäftsführung der Emittentin, soweit diese nicht auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen ist.

3. GESCHÄFTSFÜHRUNGSBEFUGTE KOMMANDITISTIN DER EMITTENTIN

Firma	ILG Kommanditist I GmbH
Ladungsfähige Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 215212
Handelsregistereintragung	21.11.2014
Gesellschafter	ILG Holding GmbH
Stammkapital	€ 25.000
Vertretung	Florian Lauerbach und Dr. Maximilian Lauerbach
Eigenschaft/Hauptgeschäftstätigkeit	Geschäftsführende Gesellschafterin der Emittentin, soweit diese nicht auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen ist.

14. VERBRAUCHERINFORMATIONEN UND WIDERRUFSRECHT BEI AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN UND FERNABSATZVERTRÄGEN ÜBER FINANZDIENSTLEISTUNGEN

4. TREUHANDKOMMANDITISTIN DER EMITTENTIN

Firma	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ladungsfähige Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Handelsregister	Amtsgericht München HRB 206471
Handelsregistereintragung	22.07.2013
Gesellschafter	ILG Holding GmbH
Stammkapital	€ 250.000
Vertretung	Florian Lauerbach und Dr. Maximilian Lauerbach
Aufsichtsrat	Dr. Günter Lauerbach (Vorsitzender), Dr. Stefan Weise und Dr. Harald Feiler
Eigenschaft	Treuhänderische Übernahme von Kommanditanteilen sowie Ausübung aller in Zusammenhang mit der Treuhänderfunktion stehenden Aufgaben nach Maßgabe des Treuhandvertrags
Zuständige Aufsichtsbehörde	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

5. KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT DER EMITTENTIN

Firma	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ladungsfähige Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Handelsregister	Amtsgericht München HRB 206471
Handelsregistereintragung	22.07.2013
Gesellschafter	ILG Holding GmbH
Stammkapital	€ 250.000
Vertretung	Florian Lauerbach und Dr. Maximilian Lauerbach
Aufsichtsrat	Dr. Günter Lauerbach (Vorsitzender), Dr. Stefan Weise und Dr. Harald Feiler
Eigenschaft	Übernahme der Fondsverwaltung
Zuständige Aufsichtsbehörde	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

6. EIGENKAPITAL VERTRIEBSPARTNER

Firma	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ladungsfähige Anschrift	Poccistraße 11, 80336 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 206471
Handelsregistereintragung	22.07.2013
Gesellschafter	ILG Holding GmbH
Stammkapital	€ 250.000
Vertretung	Florian Lauerbach und Dr. Maximilian Lauerbach
Eigenschaft	Vertrieb der Investment- / Kommanditanteile der Fonds KG

7. VERWAHRSTELLE DER EMITTENTIN

Firma	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Ladungsfähige Anschrift	Lilienthalallee 36, 80939 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 229834
Handelsregistereintragung	06.12.2016
Stammkapital	€ 1.273.376.994,56
Vertretung / Niederlassungsleiter	Thies Clemenz, Anja Maiberger
Eigenschaft	Übernahme der Verwahrstellentätigkeit gemäß §§ 80 ff., 69 KAGB

B. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Dieser Verkaufsprospekt, der Gesellschaftsvertrag der Emittentin, der Treuhandvertrag, die Anlagebedingungen (abgedruckt in Ziffer 15) sowie die Beitrittserklärung enthalten detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse, auf die ergänzend verwiesen wird.

1. Wesentliche Merkmale der Kapitalanlage und Zustandekommen des Vertrages (Beteiligung des Anlegers)

Die wesentlichen Merkmale der Kapitalanlage ergeben sich insbesondere aus dem Verkaufsprospekt in der vorliegenden Form sowie etwaiger Nachträge hierzu. Mit dem Beitritt erwirbt der Anleger eine mittelbare Beteiligung über die Treuhandkommanditistin an der Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Fonds KG). Der Anleger ist nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags in Abhängigkeit von der Höhe seiner geleisteten Einlage am wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnis und am Vermögen der Fonds KG beteiligt und kann im Rahmen der Rechtsstellung als Treugeber dementsprechende Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung ausüben. Der Erwerb von Anteilen ist nur während der Zeichnungsphase möglich.

Der Anleger gibt durch Unterzeichnung und Einreichung der ausgefüllten Beitrittserklärung an die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Treuhandkommanditistin der Fonds KG ein Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrages ab, durch den der Anleger als Treugeber die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Treuhänderin beauftragt, für ihn eine Kommanditbeteiligung an der Fonds KG in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages im eigenen Namen für Rechnung des Treugebers zu begründen und treuhänderisch zu verwalten. Der Treuhandvertrag und damit die treuhänderische Beteiligung des Anlegers an der Fonds KG wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin. Eines Zugangs der Annahme beim Anleger bedarf es nicht. Dem Anleger werden die Annahme des Angebots und die Begründung der treuhänderischen Beteiligung schriftlich bestätigt.

Die Treuhandkommanditistin hält nach Maßgabe des in vorgenannter Weise geschlossenen Treuhandvertrages den Anteil des Anlegers an der Fonds KG in eigenem Namen, aber für Rechnung des Anlegers.

Im Falle einer unmittelbaren Beteiligung des Anlegers hat dieser der persönlich haftenden Gesellschafterin eine Handelsregistervollmacht zur Eintragung in das Handelsregister zu erteilen (siehe § 6 Ziffer 5 in Verbindung mit § 4 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrags, vgl. unter Ziffer 15.2).

2. Widerrufsrechte, Besondere Widerrufsfolgen

Dem Anleger stehen in Bezug auf die Willenserklärung, die auf den Erwerb eines Anteils an der Fonds KG gerichtet ist („**Beitrittserklärung**“), folgende Widerrufsrechte zu:

(1) Der Anleger kann nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften seine Beitrittserklärung zur Fonds KG innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung gegenüber der Treuhandkommanditistin (siehe vorstehende Angaben) widerrufen. Die Frist beginnt nach Vertragsschluss und Übergabe der Widerrufsbelehrung auf einem dauerhaften Datenträger und diesen Angaben gemäß Artikel 246b EGBGB zu laufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Die Bedingungen des Widerrufs sind im Einzelnen in der Widerrufsbelehrung, die der Beitrittserklärung beigelegt ist, erläutert.

(2) Anleger, die vor der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt des vorliegenden Beteiligungsangebots an der Fonds KG eine auf den Erwerb eines Anteils an der Fonds KG gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags aufgrund der gesetzlichen Vorschriften des § 305 Abs. 8 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) widerrufen („**Nachtragswiderruf**“), sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Erfüllung bedeutet insofern, dass bereits die Annahme der Beitrittserklärung seitens der Treuhandkommanditistin erfolgt ist als auch die Einlage, jedenfalls teilweise, bereits geleistet wurde. Der Nachtragswiderruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der im Nachtrag als Empfänger des Nachtragswiderrufs bezeichneten Verwaltungsgesellschaft oder Person zu erklären; zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Ein darüber hinaus gehendes vertragliches Widerrufsrecht besteht nicht.

Hinsichtlich der Widerrufsfolgen ist Folgendes zu beachten (Hinweis):

(a) Sofern zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung noch keine Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin erfolgt ist oder die Fonds KG noch nicht in Vollzug gesetzt worden ist, gilt Folgendes:

Die beiderseitig empfangenen Leistungen sind zurück zu gewähren. Der Anleger ist zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, sofern er vor Abgabe der Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde und ausdrücklich zugestimmt hat, dass vor Ende der Widerrufsfrist mit der Erbringung der Dienstleistung begonnen wurde. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass der Anleger die vertragliche Zahlungsverpflichtung für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen muss. Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig,

14. VERBRAUCHERINFORMATIONEN UND WIDERRUFSRECHT BEI AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN UND FERNABSATZVERTRÄGEN ÜBER FINANZDIENSTLEISTUNGEN

wenn der Vertrag von beiden Seiten auf ausdrücklichen Wunsch des Anlegers vollständig erfüllt ist, bevor er sein Widerrufsrecht ausgeübt hat. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für den Anleger mit der Absendung der Widerrufserklärung, für den Vertragspartner mit dessen Empfang. Auf diese Rechtsfolgen wird in der jeweiligen Widerrufsbelehrung ausführlich hingewiesen.

(b) Soweit zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung hingegen bereits die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin erfolgt ist und die Fonds KG bereits in Vollzug gesetzt worden ist, richten sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Regeln über die fehlerhafte Gesellschaft. Sofern der Anleger seine Beitrittserklärung widerruft, hat er demgemäß lediglich einen Anspruch auf das Auseinandersetzungs-guthaben, das nähergehend nach den Regelungen des § 18 des Gesellschaftsvertrages zu bestimmen ist.

(c) Die vorstehenden Buchstaben (a) und (b) gelten entsprechend in den Fällen des Nachtrags Widerrufs, dort allerdings nur, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Sofern Erfüllung eingetreten ist, steht dem Anleger das Nachtrags Widerrufsrecht nicht zu, vgl. § 305 Abs. 8 KAGB.

Hintergrund der vorgenannten Unterscheidung in den Widerrufsfolgen ist, dass eine rückwirkende Abwicklung im Sinne des vorstehenden Buchstaben (a) dem Charakter der Fonds KG als Risikogemeinschaft bzw. als Verband nicht gerecht würde, sobald der Anleger Gesellschafter geworden ist und die Fonds KG bereits in Vollzug gesetzt worden ist. Vielmehr sollen für die Mitglieder dieses Verbandes dann ausschließlich die Regelungen der Fonds KG – auch für die Auseinandersetzung – gelten. Insoweit wird die Fonds KG für die Vergangenheit (bis zum Widerruf) als wirksam behandelt, so dass für diesen Zeitraum das Gesellschaftsrecht der Fonds KG, insbesondere nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages bzw. Treuhandvertrages gilt. Im Innenverhältnis gelten somit im Widerrufsfall zwischen dem Anleger und der Fonds KG die Regeln des (fehlerhaften) Gesellschaftsvertrages.

Die Belehrung über das Widerrufsrecht lautet:

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:

ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Poccistraße 11
80336 München
E-Mail: 45@ilg-gruppe.de
betr.: ILG Fonds Nr. 45

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: § 357b 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

Die Widerrufsbelehrung finden Sie auch in der Beitrittserklärung abgedruckt. Die für den Beginn der Widerrufsfrist erforderlichen Informationen sind allesamt in diesem Verkaufsprospekt enthalten.

3. Angaben über den Gesamtpreis einschließlich aller Preisbestandteile sowie der durch den Unternehmer abzuführenden Steuern

Die Beteiligung des Anlegers lautet mindestens über € 20.000 oder einen höheren durch 1.000 teilbaren Betrag.

Anleger haben über den Erwerbspreis hinaus bis zu 5 % Ausgabeaufschlag zu zahlen. Nach derzeitiger Rechtslage hat die Fonds KG keine Steuern für den Anleger abzuführen.

4. Zusätzlich anfallende Kosten sowie mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder in Rechnung gestellt werden

Liefer-, Telekommunikations- oder Versandkosten werden dem Anleger von der Fonds KG sowie der KVG nicht in Rechnung gestellt. Jedoch hat der Anleger eigene Kosten für Telefon, Internet, Porti etc. selbst zu tragen. Die im Falle der Eintragung des Anlegers als Direktkommanditist im Handelsregister entstehenden Notargebühren und Registerkosten sowie für die Erteilung der formgerechten Handelsregistervollmacht entstehenden Kosten hat der Anleger selbst zu tragen. Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen sowie ggf. bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung der Beteiligung entstehende Kosten (Verwaltungsgebühr 1 % der Kommanditbeteiligung, maximal jedoch € 500 zzgl. Umsatzsteuer) sind ebenfalls vom Anleger zu tragen. Dies gilt auch für mögliche weitere Kosten wie Beratungskosten, Kosten der Verkehrswertermittlung bei Ausscheiden sowie Zinsen, Gebühren und eine eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung für eine

14. VERBRAUCHERINFORMATIONEN UND WIDERRUFSRECHT BEI AUßERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN UND FERNABSATZVERTRÄGEN ÜBER FINANZDIENSTLEISTUNGEN

möglicherweise aufgenommene persönliche Finanzierung des Erwerbs der Vermögensanlage. Darüber hinaus entstehen keine weiteren Kosten für den Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung der Vermögensanlage. Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger und die Fonds KG wird auf die Ausführungen im Verkaufsprospekt, insbesondere in Ziffer 10 „BEDEUTSAME STEUERVORSCHRIFTEN“ verwiesen.

Einkommensteuer, ggf. Solidaritätszuschlag, ggf. Kirchensteuer und ggf. weitere Steuern fallen direkt beim Anleger an.

5. Zahlung und Erfüllung der Verträge

Nach dem Abschluss des Treuhandvertrages und Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin und rechtswirksamen Beitritt über die Treuhandkommanditistin zum Fonds ist die gezeichnete Kapitaleinlage zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von bis zu 5 % auf das in Ziffer 6.2.1.2 genannte Konto der Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung zur Zahlung fällig. Bei nicht fristgerechter Zahlung des Beteiligungsbetrages ist die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe des Treuhandvertrages berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen bzw. den Ersatz eines weitergehenden Schadens zu verlangen und / oder von dem Treuhandvertrag zurückzutreten.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung, dem Treuhandvertrag (Ziffer 15.3) sowie dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG (Ziffer 15.2).

6. Mindestlaufzeit der Verträge und Vertragliche Kündigungsregelungen

Die Fonds KG wurde am 10.06.2025 ins Handelsregister eingetragen und hat eine Festlaufzeit bis zum 31.12.2046 (Grundlaufzeit). Die Gesellschaft ist mit dem 31.12.2046 aufgelöst und zu liquidieren, es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit einer Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen die Verlängerung der Fonds KG. Die Laufzeit der Fonds KG kann maximal zweimal um bis zu jeweils fünf Jahre verlängert werden, wenn zum 31.12. des Vorjahres der Nettoinventarwert der Fonds KG weniger als 110 % des gezeichneten Kapitals beträgt. Die Gesamtlaufzeit darf dabei maximal 30 Jahre betragen. Ordentliche Kündigungsrechte sind ausgeschlossen. Der Kommanditist bzw. Treugeber hat jedoch das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund (vgl. die Ausführungen unter Ziffer 7.2.12). Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Auf die Regelung der Rechtstellung als Treugeber (Anleger) im Gesellschaftsvertrag der Fonds KG wird hingewiesen (vgl. § 6 des Gesellschaftsvertrags unter Ziffer 15.2). Die Treugeber sind den direkten Kommanditisten rechtlich so weit wie möglich gleichgestellt. Jeder Treugeber kann die mit der Treuhandkommanditistin geschlossene Treuhandvereinbarung unter den dort festgelegten Voraussetzungen kündigen und sich als Kommanditist in das Handelsregister eintragen lassen.

Bei Ausscheiden aus der Fonds KG bestimmt sich das Abfindungsguthaben des Anlegers nach § 18 des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG (vgl. Ziffer 15.2).

7. Risiken bei Finanzdienstleistungen

Die unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft ist, wie jede unternehmerische Beteiligung, mit Risiken verbunden, die im Extremfall zum Totalverlust der geleisteten Einlage, des Ausgabeaufschlags und gegebenenfalls zusätzlichen Vermögensschäden, wie einer Privatinsolvenz, führen können. Die wesentlichen Risiken der Beteiligung sind in Ziffer 5 beschrieben.

Der Wert der Beteiligung unterliegt im Übrigen Schwankungen, die durch die wirtschaftliche Entwicklung maßgeblich beeinflusst wird. Auf diese Schwankungen hat weder die Fonds KG noch die KVG Einfluss. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge der Fonds KG.

8. Gültigkeitsdauer

Die mit dem Verkaufsprospekt veröffentlichten Informationen haben während der Dauer des Angebots Gültigkeit bis zur Mitteilung von Änderungen, die dann gemeinsam mit diesem Verkaufsprospekt sowie etwaigen Nachträgen die Informationsgrundlage bilden. Beteiligungen an der Fonds KG können allerdings nur erworben werden, solange die Zeichnungsphase noch nicht beendet ist.

9. Anwendbares Recht, Gerichtsstand und Vertragssprache, Schlichtungsstelle

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen zwischen der Fonds KG, der Treuhandkommanditistin, der KVG und dem Anleger findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Dies betrifft auch etwaige vorvertragliche Rechtsbeziehungen der beteiligten Parteien. Es gilt der gesetzliche Gerichtsstand, soweit der Anleger Verbraucher i.S.d. Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist. Soweit gesetzlich zulässig, wird München als Gerichtsstand vereinbart.

Die Vertragssprache im Zusammenhang mit der angebotenen Beteiligung ist Deutsch. Die KVG und die Fonds KG werden die Kommunikation mit den Anlegern während der gesamten Dauer der Beteiligung in deutscher Sprache führen.

10. Außergerichtliche Streitschlichtung

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen kann der Anleger unbeschadet seines Rechts, die Gerichte anzurufen, auch die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen.

Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich. Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank
– Schlichtungsstelle –
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0) 69 95 66-32 32
Fax: +49 (0) 69 70 90 90-99 01
schlichtung@bundesbank.de

Für Streitfragen im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) existieren für Verbraucher im Sinne von § 13 BGB derzeit drei Schlichtungsstellen:

– Die Ombudsstelle für Investmentfonds des Bundesverband Investment und Asset Management e.V. („BVI“) ist die zuständige Schlichtungsstelle für Streitigkeiten mit Unternehmen, die sich seinem Schlichtungsverfahren angeschlossenen haben. Eine Liste der am Schlichtungsverfahren des BVI teilnehmenden Unternehmen finden Sie auf der Internetseite der Ombudsstelle für Investmentfonds.

– Die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. ist verantwortlich für alle Streitigkeiten mit Unternehmen, die sich dieser Ombudsstelle angeschlossen haben und an dem dort eingerichteten Schlichtungsverfahren teilnehmen. Eine Übersicht der am Schlichtungsverfahren dieser Ombudsstelle teilnehmenden Unternehmen können Sie auf der Internetseite der Ombudsstelle abrufen.

– Die Schlichtungsstelle der BaFin ist zuständig für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem KAGB, die nicht in die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle des BVI oder der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. fallen.

Sofern ein Schlichtungsantrag bei einer unzuständigen Stelle eingereicht wird, leitet diese Ihren Antrag an die zuständige Stelle weiter.

Die Fonds KG ist (über die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH) der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. angeschlossen. Diese Schlichtungsstelle kann bei Streitigkeiten angerufen werden.

Der Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist schriftlich oder zur Niederschrift unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und mit den zum Verständnis der Streitigkeit erforderlichen Unterlagen (z.B. Schriftwechsel, Vertragsbedingungen, Kostenberechnungen) unter nachfolgenden Kontaktdaten einzureichen:

Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.
Postfach 610269
10924 Berlin
Telefon: 030 / 257 616 90
Telefax: 030 / 257 616 91
info@ombudsstelle.com
www.ombudsstelle.com

Dabei haben Sie als Antragsteller zu versichern, dass

1. wegen derselben Streitigkeit ein Verfahren bei einer Verbraucherschlichtungsstelle weder durchgeführt wurde noch anhängig ist,
2. über die Streitigkeit von einem Gericht nicht durch Sachurteil entschieden wurde oder die Streitigkeit nicht bei einem Gericht anhängig ist,
3. die Streitigkeit weder durch Vergleich noch in anderer Weise beigelegt wurde und
4. wegen der Streitigkeit ein Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe nicht abgelehnt worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg bot oder mutwillig erschien.

Weitere Einzelheiten zu den Voraussetzungen und der Durchführung des Schlichtungsverfahrens können der Verfahrensverordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. entnommen werden.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Kaufverträgen oder Dienstleistungsverträgen, die auf elektronischem Wege zustande gekommen sind, können sich Verbraucher auch an die Online-Streitbeilegungsplattform der EU wenden ([www.ec.europa.eu / consumers / odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr)).

Als Kontaktadresse der KVG kann dabei folgende E-Mail angegeben werden: anlegerbetreuung@ilg-gruppe.de.

Die Plattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt den Parteien lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Streitbeilegungsverfahren unberührt.

11. Einlagensicherung

Es bestehen kein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen zu dem Zweck der Einlagensicherung.

15.1. ANLAGEBEDINGUNGEN DER BETEILIGUNGS-FONDS 45 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen

den Anlegern und der

**Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co.
geschlossene Investment KG
Poccistraße 11, 80336 München**

(nachstehend „Gesellschaft“ oder „AIF“ genannt)

extern verwaltet durch die

**ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Poccistraße 11, 80336 München**

(nachstehend „AIF-KVG“ genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

I. PRÄAMBEL

1. Die Gesellschaft ist ein geschlossener Publikums-AIF im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und unterliegt den Vorschriften des KAGB.

2. Diese Anlagebedingungen bestimmen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft das Rechtsverhältnis dieser geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft zu ihren Anlegern.

II. ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB;

2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der vorstehenden Nr. 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen; und

3. Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Bankguthaben gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 7 i.V.m. §§ 193 - 195 KAGB.

§ 2 Anlagegrenzen und Investitionskriterien

1. Die Anlage erfolgt in einen Vermögensgegenstand i.S.d. § 1.

2. Ziel der Gesellschaft ist es, Erträge aus langfristig, unmittelbar oder mittelbar über Objekttochtergesellschaften – im Wege des Asset oder des Share Deals – getätigten Investitionen in der Assetklasse Immobilien zu generieren. Ziel der Gesellschaft ist es nicht, Erträge aus einer operativen Tätigkeit (Projektentwicklung) zu generieren. Die Investition in die Vermögensgegenstände nach § 1 Ziffern 1 und 2 der Anlagebedingungen kann direkt oder über Zweckgesellschaften erfolgen. Die Zweckgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie.

3. Investitionskriterien sind:

a) Mindestens 80 % des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien vom Typ Handel angelegt. Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnflächen wie auch gewerblich genutzte Flächen aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenanteils zur vorgenannten Quote der Nutzungsart.

b) Die nach § 1 Ziffer 1 unmittelbar bzw. nach § 1 Ziffer 2 mittelbar zu erwerbenden Vermögensgegenstände sind zu 100 % in der Bundesrepublik Deutschland belegen.

c) Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens € 2.500.000 angelegt.

d) Bei den nach dieser Ziffer 3 mittelbar oder unmittelbar zu erwerbenden Immobilien kann es sich auch um unbebaute Grundstücke, bzw. Grundstücke im Zustand der Bebauung handeln.

e) Bis zu 20 % des Wertes des AIF dürfen in Vermögensgegenständen gemäß § 1 Ziffer 3 dieser Anlagebedingungen gehalten werden.

4. Die Gesellschaft muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d.h. 36 Monate nach Beginn des Vertriebs und sodann, vorbehaltlich Ziffer 5 bis zu dem Beginn der Liquidationsphase nach § 9 Ziffer 3 dieser Anlagebedingungen in Einklang mit den in § 2 Ziffern 1 bis 3 aufgeführten Anlagekriterien investiert sein. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

5. Im Rahmen einer Reinvestitionsphase kann die Gesellschaft für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % der durch einen Verkauf des jeweiligen Vermögensgegenstandes freiwerdenden Liquidität in Geldmarktinstrumente und

Bankguthaben gemäß § 1 Ziffer 3 dieser Anlagebedingungen halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Bei einer Reinvestitionsphase handelt es sich um einen Zeitraum, in welchem Vermögensgegenstände i.S.v. § 1 Ziffern 1 und 2 veräußert werden und eine erneute Investition gemäß der in § 2 Ziffern 1 bis 3 aufgeführten Anlagekriterien vorgenommen wird. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

§ 3 Leverage und Belastungen

1. Kreditaufnahmen sind gemäß § 263 Abs. 1 KAGB bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, 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, und wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind, zulässig. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche durch Objektgesellschaften nach § 1 Ziffer 2 aufgenommen werden, entsprechend der Beteiligungshöhe des AIF zu berücksichtigen.

2. Die Belastung von Vermögensgegenständen nach § 1 der Anlagebedingungen, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind gemäß § 263 Abs. 4 KAGB bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, 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, zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle nach § 263 Absatz 3 Nr. 2 KAGB zustimmt.

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

§ 4 Derivate

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

III. ANTEILKLASSEN

§ 5 Anteilklassen

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

IV. AUSGABEPREIS UND KOSTEN

§ 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens € 20.000,00. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 13,98 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 14,67 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 % der Kommanditeinlage. Es steht der AIF-KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Die Gründungskommanditistin und die Treuhandkommanditistin waren berechtigt, ihre Beteiligung ohne Ausgabeaufschlag zu zeichnen.

4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft von der AIF-KVG und von Dritten in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,67 % der gezeichneten Kommanditeinlage belastet („Initialkosten“).

Die Initialkosten sind, soweit sie die Beschaffung des Gesellschaftskapitals betreffen (Vertriebskosten), unmittelbar nach Einzahlung der ersten Teilleistung auf die Einlage und Ablauf des Widerrufs fällig. Alle weiteren Kosten sind mit Rechnungsstellung, in Abhängigkeit von den Darlehensvereinbarungen mit finanzierenden Banken und der Liquiditätslage der Gesellschaft, spätestens mit Vollplatzierung, fällig.

5. Steuern

Die vorgenannten und nachfolgenden Prozentsätze und Beträge berücksichtigen – sofern die zugrundeliegenden Leistungen umsatzsteuerpflichtig sind – die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuersätze werden die genannten Prozentsätze und Beträge entsprechend angepasst.

§ 7 Laufende Kosten

1. Summe aller laufenden Vergütungen

a) Die Summe aller auf Ebene des AIF anfallenden laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 2 bis 4 kann ab dem 01.01.2026 jährlich insgesamt bis zu 0,38 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Für den Zeitraum von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2025 beträgt die Vergütung € 87.140.

Nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände i.S.d. § 1 Ziffern 1 und 2 bis zur Liquidation der Gesellschaft fallen Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte in Höhe von maximal € 75.000 p.a. an.

b) Die Summe aller laufenden Vergütungen, die gemäß nachstehender Ziffer 5 auf Ebene von Objektgesellschaften entstehen, kann ab dem 01.01.2026 – einschließlich der auf die Mieter umlagefähigen Kosten – jährlich insgesamt bis zu 0,60 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände i.S.d. § 1 Ziffern 1 und 2 bis zur Liquidation der Gesellschaft fallen Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte in Höhe von maximal € 80.000 p.a. an.

c) Die rechnerische Summe aller auf Ebene des AIF und von Objektgesellschaften kumuliert anfallenden laufenden Vergütungen kann somit jährlich insgesamt bis zu 0,98 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Für den Zeitraum ab Fondsaufgabe bis zum 31.12.2025 beträgt die Vergütung € 87.140. Für den Zeitraum zwischen Veräußerung der Vermögensgegenstände und der Liquidation beträgt die rechnerische Summe € 155.000 p.a.

Daneben können Transaktionsvergütungen gem. § 7 Ziffer 8 und eine erfolgsabhängige Vergütung gem. § 7 Ziffer 9 dieser Anlagebedingungen berechnet werden.

2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

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

3. Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind.

a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,36 % der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2025 beträgt die Vergütung jedoch pauschal € 80.000. Nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände i.S.d. § 1 Ziffern 1 und 2 bis zur Liquidation der Gesellschaft fallen Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte in Höhe von maximal EUR 75.000 p.a. an. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

b) Der persönlich haftende Gesellschafter des AIF erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2025 beträgt die Vergütung jedoch € 7.140. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

4. Vergütungen an Dritte

Es ist nicht vorgesehen, dass die AIF-KVG Vergütungen an Dritte für Dienstleistungen, wie z.B. das Assetmanagement oder die Liquidation der Gesellschaft zahlt, die nicht von der laufenden Verwaltungsvergütung abgedeckt sind, d.h. der Gesellschaft gesondert belastet werden.

5. Vergütungen und Kosten auf Ebene der Objektgesellschaft
Auf Ebene der von dem AIF gehaltenen Objektgesellschaft fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an.

Diese werden direkt der Objektgesellschaft in Rechnung gestellt. Sie wirken sich damit mittelbar, soweit sie nicht von den Mietern der Vermögensgegenstände getragen werden, über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert des AIF aus.

Die Objektgesellschaft zahlt Dritten oder Gesellschaftern der AIF-KVG für die kaufmännische Objektverwaltung (sog. Asset- und Propertymanagement) laufende, jährliche Vergütungen in Höhe von insgesamt bis zu 0,60 % der Bemessungsgrundlage. Nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände i.S.d. § 1 Ziffern 1 und 2 bis zur Liquidation der Gesellschaft fallen Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte in Höhe von maximal € 80.000 p.a. an. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

6. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,15 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch € 11.500. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Die Verwahrstelle kann der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung notwendiger externer Gutachten entstehen.

7. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen:

a) Folgende Kosten einschließlich darauf entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:

(1) Kosten für den bzw. die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;

(2) bankübliche Depotgebühren außerhalb der Verwahrstelle;

(3) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr, sowie etwaige Negativzinsen;

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

(5) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);

(6) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;

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

(8) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;

(9) Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;

(10) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;

(11) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft als Steuersubjekt schuldet;

(12) angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;

(13) angemessene Beiratskosten.

b) Auf Ebene einer von dem AIF gehaltenen Objektgesellschaft können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) anfallen; sie werden nicht unmittelbar dem AIF in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert des AIF aus. Aufwendungen, die bei der Objektgesellschaft oder bei einer sonstigen

Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von dem AIF im Verhältnis seiner Anteile zu tragen.

8. Transaktions- und Investitionskosten

a) Die AIF-KVG, Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie Dritte können für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Ziffern 1 und 2 dieser Anlagebedingungen insgesamt eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 6,28 % des Kaufpreises erhalten; darin sind Gebühren in Höhe von bis zu 1,50 % des Kaufpreises für die Vermittlung von Fremdkapital auf Ebene der Objektgesellschaft oder des AIF enthalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG oder ein mit der Abwicklung des Verkaufs beauftragter Dritter eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 4,76 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Etwaige Maklerkosten für die Vermittlung des Erwerbs oder Verkaufs sind hierin enthalten. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Im Fall des Erwerbs oder einer Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist für die Berechnung der Transaktionsgebühr der Kaufpreis – unter Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungshöhe – anteilig anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist der Verkehrswert der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände nach § 1 Ziffern 1 und 2 dieser Anlagebedingungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungshöhe – anteilig anzusetzen.

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

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

9. Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung des AIF je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete

Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,00 % p.a. übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung).

Die erfolgsabhängige Vergütung der AIF-KVG beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 6,00 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode.

Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des AIF und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände i.S.d. § 1 Ziffern 1 und 2 dieser Anlagebedingungen beendet. Die erfolgsabhängige Vergütung wird anhand der gesetzlichen Regelungen zur Anteilwertberechnung in der Abrechnungsperiode ermittelt.

10. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die AIF-KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des AIF oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

11. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

b) Direktkommanditisten, d.h. Anleger, die sich unmittelbar – ohne Beteiligung über die Treuhandkommanditistin – an dem AIF beteiligen, fallen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung des Anteils an der Gesellschaft Kosten für die Erteilung der formgerechten Handelsregistervollmacht bzw. für die Eintragung und Löschung in und aus dem Handelsregister an (Höhe einzelfallabhängig).

c) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 1 % des Anteilswertes verlangen.

12. Steuern

Die vorgenannten Kosten und Aufwendungen berücksichtigen – sofern umsatzsteuerpflichtig – die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

V. ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

§ 8 Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der

Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

§ 9 Geschäftsjahr, Kündigungsrecht, Dauer und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar eines jeden Jahres und endet am 31. Dezember.

2. Ein ordentliches Kündigungsrecht der Gesellschafter besteht nicht. Das Recht des Gesellschafters zur außerordentlichen Kündigung gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

3. Die Gesellschaft beginnt mit ihrer Eintragung ins Handelsregister und hat eine Festlaufzeit bis zum 31.12.2046 (Grundlaufzeit). Die Gesellschaft ist mit dem 31.12.2046 aufgelöst und zu liquidieren, es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Mehrheit die Verlängerung der Gesellschaft. Die Grundlaufzeit der Gesellschaft kann maximal zweimal um bis zu jeweils fünf Jahre verlängert werden, wobei die Gesamtlaufzeit der Gesellschaft insgesamt 30 Jahre nicht überschreiten darf. Eine Verlängerung kann nur beschlossen werden, wenn zum 31.12. des Vorjahres der Nettoinventarwert der Gesellschaft gemäß § 7 Ziffer 2 dieser Anlagebedingungen weniger als 110 % des gezeichneten Kapitals beträgt.

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

5. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.

6. Der Jahresbericht ist durch einen Abschlussprüfer zu prüfen.

7. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 10 Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.

2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.

3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.

4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

VI. SONSTIGES

§ 11 Rückgaberechte

Rückgaberechte sind nicht vorgesehen.

15.2. GESELLSCHAFTSVERTRAG DER BETEILIGUNGSFONDS 45 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

§ 1 Firma, Sitz und Dauer

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:

Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

2. Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft im Sinne der §§ 149 ff. KAGB.

3. Sitz der Gesellschaft ist München.

4. Die Gesellschaft beginnt mit ihrer Eintragung ins Handelsregister und hat eine Festlaufzeit bis zum 31.12.2046 („**Grundlaufzeit**“). Die Gesellschaft ist mit Ablauf der Grundlaufzeit aufgelöst und zu liquidieren.

5. Die Gesellschafterversammlung kann die Grundlaufzeit vor deren Ablauf durch Gesellschafterbeschluss gemäß § 11 Abs. 7 lit. e) maximal zweimal um bis zu jeweils fünf Jahre verlängern, wobei die Gesamtlaufzeit der Gesellschaft maximal 30 Jahre betragen darf. Eine Verlängerung kann nur beschlossen werden, wenn zum 31.12. des Vorjahres der Nettoinventarwert der Gesellschaft gemäß § 7 Abs. 2 der Anlagebedingungen weniger als 110 % des gezeichneten Kapitals beträgt.

§ 2 Gegenstand der Gesellschaft

1. Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.

2. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand der Gesellschaft im unmittelbaren oder mittelbaren Zusammenhang stehen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung stehen.

3. Auf die Anlagebedingungen der Gesellschaft in ihrer jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

§ 3 – entfällt –

§ 4 Gesellschafter

1. Persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter ist die ILG Komplementär I GmbH, München, ohne Kapitaleinlage.

2. Gründungskommanditist

2.1 Gründungskommanditist und gem. § 9 weiterer geschäftsführender Gesellschafter ist die ILG Kommanditist I GmbH, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000.

2.2 Der Gründungskommanditist leistet kein Agio auf seine Kapitaleinlage.

3. Weitere Kommanditistin

Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, ist der Gesellschaft mit einer übernommenen Kapitaleinlage von zunächst € 1.000 beigetreten. Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wird die Funktion als Treuhandkommanditistin wahrnehmen, das heißt, sie wird ihre zukünftigen Beteiligungen an der Gesellschaft nicht ausschließlich auf eigene Rechnung sondern als Treuhänderin für die der Gesellschaft als Treugeber beitretenden Anleger halten. In dieser Funktion wird die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, in diesem Gesellschaftsvertrag auch als „**Treuhandkommanditistin**“ bezeichnet. Die Beitrittsbeteiligung in Höhe von € 1.000 („**Eigeneinlage**“) wird die Treuhandkommanditistin auch in Zukunft auf eigene Rechnung halten. Auf die Eigeneinlage leistet die Treuhandkommanditistin kein Agio.

4. Alle Kommanditisten haben auf eigene Kosten dem persönlich haftenden Gesellschafter jeweils eine Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form zu erteilen, in der dieser bevollmächtigt wird, dem Handelsregister gegenüber auch namens aller Gesellschafter Erklärungen abzugeben, die im Hinblick auf den Beitritt, auf die Abtretung von Gesellschaftsanteilen und für das Ausscheiden von Gesellschaftern erforderlich sind.

5. Der Gesellschaft können nur volljährige Personen beitreten, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, und weder Staatsbürger der USA sind, noch einen Wohnsitz in der USA oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben, die weder eine Körperschaft noch eine sonstige Einrichtung, organisiert unter dem Recht der USA, sind oder eine sonstige Vermögensmasse sind, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt. Ausnahmen können durch den geschäftsführenden Gesellschafter auf Antrag zugelassen werden.

§ 5 Kapital, Haftung

1. Die Treuhandkommanditistin ist unter Befreiung vom Verbot des Insiggeschäfts gemäß § 181 BGB berechtigt sowie bevollmächtigt, zum Zwecke der Aufnahme von sich als Treugeber beteiligenden Anlegern ihre Kapitaleinlage zu erhöhen, maximal bis zu einem Betrag, der zusammen mit Kapitaleinlagen gemäß Abs. 2 dem Betrag der Summe der Kapitaleinlagen gemäß § 5 Abs. 3 entspricht.

2. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind jeweils einzeln berechtigt und von allen Gesellschaftern unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich

bevollmächtigt, im Rahmen von § 5 Abs. 3 im Namen aller Gesellschafter weitere Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen.

3. Die Kapitalerhöhung gemäß Abs. 1 und die Kapitaleinlagen von Kommanditisten gemäß Abs. 2 lauten im Einzelfall über mindestens € 20.000 oder einen durch 1.000 teilbaren höheren Betrag. Die durch Kapitalerhöhung gemäß Abs. 1 gebildete Kapitaleinlage der Treuhandkommanditistin und Kapitaleinlagen von Kommanditisten gemäß § 5 Abs. 2 sind zu diesem Zweck auf insgesamt € 20.000.000 begrenzt („**Kommanditkapital**“). Auf die Kapitaleinlagen (mit Ausnahme der bereits geleisteten Einlage der Treuhandkommanditistin gemäß § 4 Abs. 3) ist nach Maßgabe der Beitrittserklärung ein Ausgabeaufschlag von bis zu 5 % zu entrichten. Unter Einschluss der Gesellschafter nach § 4 Abs. 2 und 3 beträgt das Gesamtkapital der Gesellschaft (ohne Agio) € 20.002.000 (Zielkapital). Die gemäß § 7 zu bestellende Fondsverwaltung (KVG) ist ermächtigt und bevollmächtigt, das Gesellschaftskapital auf bis zu insgesamt maximal € 30.002.000 zu erhöhen.

4. Das Recht zur Aufnahme weiterer Treugeber über die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin endet mit Ablauf der Zeichnungsfrist am 31.12.2026 („**Zeichnungsfrist**“). Die gemäß § 7 zu bestellende Fondsverwaltung (KVG) ist ermächtigt und bevollmächtigt, die Zeichnungsfrist bereits zu einem früheren Zeitpunkt zu schließen, bzw. die Zeichnungsfrist bis längstens um 1 Jahr zu verlängern.

5. Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme jedes Kommanditisten beträgt 1 % der jeweiligen Kapitaleinlage. Satz 1 gilt nicht für den Gründungskommanditisten und die Treuhandkommanditistin; diese sind jeweils mit einer Hafteinlage in Höhe von € 1.000 in das Handelsregister eingetragen. Die Haftung der Kommanditisten ist auf die Haftsumme beschränkt. Eine darüber hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht über die gezeichnete Kapitaleinlage (zuzüglich Ausgabeaufschlag) hinaus besteht nicht.

6. Die Kapitaleinlagen zuzüglich Ausgabeaufschlag sind auf das Konto gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung einzuzahlen. Die Zahlungen können nur unbearbeitet von einem Konto innerhalb des Euro-Zahlungsverkehrsraumes erfolgen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist der Kommanditist verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Gesellschaft bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch einen Gesellschafter bleiben unbenommen.

7. Einzahlungen werden zunächst auf evtl. angefallene Verzugszinsen, dann auf den Ausgabeaufschlag und zuletzt auf die Kapitaleinlage angerechnet.

8. Gerät ein Kommanditist mit einer fälligen Zahlung seiner Kapitaleinlage (zuzüglich Ausgabeaufschlag) nach schriftlicher Mahnung mehr als vier (4) Wochen in Verzug, so kann der geschäftsführende Gesellschafter ungeachtet der unter Abs. 6 genannten Regelung namens der übrigen Gesellschafter, die ihn hierzu ausdrücklich bevollmächtigen, das Beteiligungsverhältnis kündigen. In diesem Fall scheidet der säumige Kommanditist mit Zugang der Kündigung aus der Gesellschaft aus. Bereits geleistete Zahlungen werden nach Abzug der der Gesellschaft nachweislich entstandenen Kosten dem Kommanditisten innerhalb von vier (4) Wochen nach Zugang der Kündigung zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Kommanditisten nicht zu. Insbesondere nimmt der Kommanditist nicht am Ergebnis der Gesellschaft teil.

9. Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die Gesellschaft die Kapitaleinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag auf den Betrag der bereits erbrachten Einlage beschränken.

10. Die Gesellschaft wird ein Register führen, in dem die für die Beteiligung wesentlichen persönlichen Daten der Gesellschafter erfasst werden. Diese Daten werden elektronisch gespeichert und automatisch verarbeitet. Eine Nutzung der Daten zu Werbe-, Meinungs- und Marktforschungszwecken erfolgt nicht. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Daten zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz oder anderen gesetzlichen Anforderungen an Dritte weiterzugeben, die sich verpflichten, die datenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Die Gesellschafter / Treugeber widersprechen hiermit der Weitergabe der sie betreffenden personenbezogenen Daten an andere Gesellschafter / Treugeber. Die Weitergabe ist nur zulässig, soweit der Gesellschafter / Treugeber hierzu eine Einwilligung in Textform erteilt. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, alle notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen und Änderungen der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Unterlagen zu belegen.

§ 6 Rechtsstellung der Treugeber

1. Den Gesellschaftern ist bekannt, dass die Treuhandkommanditistin zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhandkommanditistin auch für fremde Rechnung an der Gesellschaft beteiligt ist und ihren Kapitalanteil anteilig für die Treugeber halten wird. Zu diesem Zweck wird die Treuhandkommanditistin mit jedem Treugeber einen Treuhandvertrag mit dem Inhalt des als **Anlage 1** beigefügten Muster-Treuhandvertrages abschließen.

2. Die Gesellschafter haben den Muster-Treuhandvertrag (**Anlage 1**) zustimmend zur Kenntnis genommen. Von den Regelungen des Treuhandvertrages darf ohne Zustimmung der Gesellschaft nicht zu Lasten der Gesellschaft abgewichen werden.

3. Im Innenverhältnis gegenüber der Gesellschaft sowie den Gesellschaftern gelten die Treugeber als Kommanditisten. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen,

am Gewinn und Verlust, an einem Auseinandersetzungsguthaben und einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere Stimm- und Entnahme- (Ausschüttungs-)rechte. Den Treugebern wird insbesondere mit diesem Gesellschaftsvertrag ein originäres eigenes Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft eingeräumt. Soweit den Treugebern gemäß vorstehendem Satz ein eigenes Stimmrecht zusteht, ist die Treuhandkommanditistin von ihrem Stimmrecht als Kommanditistin ausgeschlossen.

4. Die Gesellschafter sind ausdrücklich damit einverstanden, dass die Treugeber an den Gesellschafterversammlungen bzw. schriftlichen Abstimmungen teilnehmen und das auf ihren Kapitalanteil entfallende Stimmrecht gemäß vorstehendem Abs. 3 sowie die einem Kommanditisten nach dem Gesetz und diesem Gesellschaftsvertrag zustehenden Kontroll- und sonstigen Rechte ausüben können.

5. Jeder Treugeber kann die mit der Treuhandkommanditistin geschlossene Treuhandvereinbarung unter den dort festgelegten Voraussetzungen kündigen und sich als Kommanditist in das Handelsregister eintragen lassen. Er hat hierfür eine Handelsregistervollmacht gem. § 4 Abs. 4 zu erteilen.

§ 7 Fondsverwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“)

1. Die Verwaltung der Gesellschaft und deren Vertrieb bedürfen einer Erlaubnis nach dem KAGB. Die Gesellschaft soll sich nach dem Willen der Gesellschafter nicht als interne Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst verwalten. Vielmehr wird die Geschäftsführung ermächtigt, die ihr nach diesem Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen – mit Ausnahme der per Gesetz vorgesehenen organschaftlichen Aufgaben als persönlich haftender Gesellschafter der Gesellschaft – auf einen Dritten zu übertragen, der zukünftig als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) im Sinne des KAGB für die Gesellschaft als Verwalter tätig werden soll („Fondsverwaltung“). Darüber hinaus ist die Geschäftsführung befugt, diesen Dritten mit allen zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten auszustatten. Im Rahmen dieses Verwaltungsvertrages, und soweit nach Gesellschaftsvertrag und Gesetz zulässig, unterwirft sie sich den zukünftigen Weisungen des mit der Fondsverwaltung beauftragten Dritten in einem solchen Umfang, der erforderlich ist, um alle nach dem KAGB derzeit oder zukünftig erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen. Es ist alleinige Aufgabe des mit der Fondsverwaltung beauftragten Dritten, die erforderliche Erlaubnis als KVG aufrecht zu erhalten sowie sämtliche aufsichtsrechtliche Anforderungen, die an ihn gestellt werden, zu erfüllen.

2. Der mit der Fondsverwaltung beauftragte Dritte hat die Geschäfte der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages sowie den aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu

führen. Die Geschäftsführungsbefugnis des mit der Fondsverwaltung beauftragten Dritten erstreckt sich insbesondere auf die Vornahme aller zum laufenden Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehörenden Geschäfte und Rechtshandlungen, auf die Überwachung der Einhaltung der von der Gesellschaft abgeschlossenen oder abzuschließenden Verträge, auf die Änderung oder die Aufhebung der Verträge. Der mit der Fondsverwaltung beauftragte Dritte hat die zur Durchführung aller Maßnahmen und Rechtshandlungen nach diesem Gesellschaftsvertrag bestehenden Zustimmungsvorbehalte für die Gesellschafterversammlung zu beachten.

3. Die Geschäftsführung hat die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als externe KVG zur Fondsverwaltung der Gesellschaft ausgewählt. Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung sämtlicher Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter an die mit der Fondsverwaltung beauftragte ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH oder ein in Zukunft von der Geschäftsführung ausgewähltes anderes Unternehmen als externe KVG.

4. Soweit zulässig und / oder rechtlich erforderlich, wird die Geschäftsführung – unabhängig von der Beauftragung eines Dritten mit der Fondsverwaltung – die ihr nach diesem Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Aufgaben selbst wahrnehmen.

5. Die Kosten der Fondsverwaltung durch die KVG trägt die Gesellschaft nach Maßgabe der Anlagebedingungen.

6. Der mit der Fondsverwaltung beauftragte Dritte wird im Rahmen der Bestellung ferner ermächtigt, für die Gesellschaft bzw. etwaige Objektgesellschaften einen bzw. zwei externe Bewerter nach Maßgabe der Bestimmungen des KAGB zu beauftragen. Die Anleger erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung entsprechender Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter an den bzw. die Bewerter. Die Kosten für die Bewertung trägt die Gesellschaft bzw. die Objektgesellschaft.

7. Sollte die KVG die Fondsverwaltung kündigen oder aus anderen Gründen nicht (mehr) in der Lage sein, die Gesellschaft nach Maßgabe des KAGB zu verwalten, insbesondere wenn die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die entsprechende Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft entzieht, wird die Geschäftsführung eine neue externe KVG benennen oder aber unter Beachtung von § 154 KAGB die Liquidation der Gesellschaft im Rahmen einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung empfehlen.

8. Die KVG hat bei der Ausübung der Geschäftsführung die Anlagebedingungen der Gesellschaft in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

§ 8 Gesellschafterkonten

Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:

a) Kapitalkonto I

Hierauf sind die Kapitaleinlagen zu verbuchen. Es ist unveränderlich und maßgebend für das Stimmrecht, für die Ergebnisverteilung, die Verteilung der Ausschüttungen sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben.

b) Kapitalkonto II

Hierauf wird der Ausgabeaufschlag auf die Kapitaleinlagen verbucht. Es bildet eine Kapitalrücklage.

c) Kapitalkonto III

Hier werden die Ausschüttungen und sonstigen Entnahmen verbucht. Von Banken auf Zinserträge einbehaltene Kapitalertragsteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden.

d) Kapitalkonto IV

Sämtliche Ergebnisse (Gewinne und Verluste) werden auf diesem Kapitalkonto verbucht.

Die Salden auf allen Kapitalkonten sind unverzinslich.

§ 9 Geschäftsführung und Vertretung

1. Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Daneben ist der Gründungskommanditist gemäß § 4 Abs. 2.1 berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft zu führen. Die Geschäftsführungsbefugnis steht den geschäftsführenden Gesellschaftern jeweils einzeln zu. Jeder geschäftsführende Gesellschafter ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen.

2. Jeder geschäftsführende Gesellschafter verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass seine Geschäftsführung stets von mindestens zwei Personen wahrgenommen wird, die zuverlässig sind und die die zur Leitung dieser geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft erforderliche fachliche Eignung haben, und zwar insbesondere auch in Bezug auf die Art des Unternehmensgegenstandes dieser geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.

3. Die Geschäftsführung ist verpflichtet, bei der Ausübung ihrer Tätigkeit im ausschließlichen Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes zu handeln, ihre Tätigkeit mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse des von ihr verwalteten Vermögens auszuüben und sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter gelöst werden. Sie hat den Vorrang der gemäß § 7 zu bestellenden Fondsverwaltung insbesondere im Hinblick

auf die auf diese Gesellschaft übertragenen Tätigkeiten zu beachten. Näheres regelt § 7. Die Geschäftsführung hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle zu handeln.

4. Der persönlich haftende Gesellschafter handelt und vertritt die Gesellschaft einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Abs. 2 und 117 HGB befreit, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind. Sie sind berechtigt, Dritte mit der Geschäftsbesorgung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Werden Dritte mit der Geschäftsbesorgung beauftragt, dürfen dadurch für die Gesellschaft keine über die in den Anlagebedingungen beschriebenen Verwaltungskosten hinausgehenden Kosten entstehen.

5. Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im Übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt.

6. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält eine jährliche Vergütung für die Übernahme der Haftung in Höhe von bis zu 0,02 % der Bemessungsgrundlage gemäß den Anlagebedingungen. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2025 beträgt die Vergütung jedoch € 7.140 (inkl. Umsatzsteuer).

7. Jeder Kommanditist hat die Kontrollrechte des § 166 Abs. 1 HGB.

§ 10 Verwahrstelle

1. Die Gesellschaft hat mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München („Caceis“), unter dem Vorbehalt der Zustimmung der BaFin einen Verwahrstellenvertrag nach Maßgabe des § 80 Abs. 1 KAGB abgeschlossen. Die Gesellschafter erteilen ihre ausdrücklich Zustimmung zur Bestellung der Caceis als Verwahrstelle im Sinne des KAGB und zur Übertragung entsprechender Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Anleger an die Verwahrstelle.

2. Die Kosten der Verwahrstelle, nach Maßgabe der Anlagebedingungen, trägt die Gesellschaft.

§ 11 Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

1. Gesellschafterbeschlüsse sind in den nach diesem Vertrag und durch Gesetz bestimmten Fällen zu fassen, sowie auf schriftliches (per Post, per Fax, per E-Mail) oder digitales (per Online-Portal) Verlangen von Gesellschaftern oder Treugebern, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10 % des Gesellschaftskapitals gehören.

2. Soweit die Treugeber das ihnen gemäß § 6 Abs. 3 zustehende Stimmrecht nicht selbst ausüben, können Sie schriftlich einen Dritten oder die Treuhandkommanditistin zur Ausübung ihres

Stimmrechts bevollmächtigen. Die vom Treugeber im Einzelfall zu erteilenden Weisungen hat die Treuhandkommanditistin zu beachten; in Ermangelung einer Weisung enthält sich die Treuhandkommanditistin insoweit von ihrem Stimmrecht. Die Rechtsstellung der Treugeber entspricht der von direkt beteiligten Kommanditisten.

3. Gesellschafterbeschlüsse werden außerhalb von Gesellschafterversammlungen schriftlich und/oder digital gefasst, soweit nicht ein geschäftsführender Gesellschafter oder Gesellschafter und Treugeber, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10 % des Gesellschaftskapitals gehören, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung beantragen. Die Abgabe der Stimme erfolgt durch Übersendung des Abstimmungsformulars im Original oder per Telefax/E-Mail bzw. durch Übermittlung des Abstimmungsformulars in digitaler Form über das Online-Portal an die Gesellschaft.

4. Die Gesellschafterversammlung wird durch einen geschäftsführenden Gesellschafter mit einer Frist von mindestens einen (1) Monat einberufen.

5. In von einem Geschäftsführer als dringend beurteilten Fällen können Gesellschafterversammlungen mit einer Frist von mindestens zwei (2) Wochen einberufen werden. Auf die verkürzte Frist ist in der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen. Die Frist für die Einberufung beginnt mit der Absendung der Einberufung (bei Aufgabe zur Post mit Datum des Poststempels, bei der Versendung per Fax, per E-Mail oder digital (per Online-Portal) mit dem Sendedatum). In der Einberufung ist die Tagesordnung anzugeben.

6. Schriftliche Beschlussfassungen und Einberufungen von Gesellschafterversammlungen gelten als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn die Vorschläge bzw. das Einberufungsschreiben den Gesellschaftern an ihre zuletzt der Gesellschaft mitgeteilte Adresse (Postanschrift, Fax-Nummer, E-Mail-Adresse) abgesandt bzw. digital (per Online-Portal) übermittelt wurden. Die Beweislast, dass eine Adressenänderung oder ein Gesellschafterwechsel der Gesellschaft ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde, trägt der Gesellschafter.

7. Die Gesellschafterversammlung ist insbesondere zuständig für folgende Beschlussfassungen:

a) Beschlussfassung über den Jahresabschluss;

b) Entlastung der Geschäftsführung;

c) Änderung des Gesellschaftsvertrages, einschl. Umwandlungen nach dem UmwG;

d) Auflösung der Gesellschaft;

e) Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft;

f) Veräußerung wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens sowie Zustimmung zur Veräußerung wesentlicher Teile des Vermögens durch eine Objektgesellschaft;

g) Wechsel des Abschlussprüfers;

h) Erteilung der Zustimmung zu Änderungen der Anlagebedingungen;

i) Verlängerung der Investitionsphase und Reinvestitionsphasen gem. § 2 Ziffern 4 und 5 der Anlagebedingungen

j) Wahl und Abberufung der Beiratsmitglieder.

8. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Dies umfasst insbesondere Gesellschafterbeschlüsse, die – unter Berücksichtigung der der Fondsverwaltung nach § 7 dieses Vertrages übertragenen Kompetenzen – die Verpflichtung zur Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens im Sinne von § 179a AktG betreffen. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages und die Veräußerung wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens der Gesellschaft oder einer Objektgesellschaft ist jedoch eine Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen erforderlich. Beschlüsse über die Verlängerung der Investitionsphase bzw. von Reinvestitionsphasen um jeweils weitere 12 Monate, über die Auflösung oder die Verlängerung der Fonds KG und über die Umwandlung der Gesellschaft im Sinne des Umwandlungsgesetzes, bedürfen drei Viertel der abgegebenen Stimmen. Zu Beschlüssen über Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar sind oder die zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen (vgl. § 267 Abs. 3 KAGB), ist eine Mehrheit von zwei Drittel des Zeichnungskapitals erforderlich. Bei der schriftlichen Beschlussfassung sind sämtliche innerhalb von einem (1) Monat bzw. im Fall einer nach Abs. 5 verkürzten Frist innerhalb von zwei (2) Wochen nach Aufgabe der entsprechenden Vorschläge zur Post oder der Versendung per Fax oder E-Mail der Gesellschaft zugegangene Stimmen zu berücksichtigen. Die Frist beginnt bei Aufgabe zur Post mit dem Datum des Poststempels, bei Versendung per Fax, E-Mail oder digital (per Online-Portal) mit dem Sendedatum. Später zugegangene Stimmen sind von der Abstimmung ausgeschlossen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

9. Bei der Beschlussfassung gewährt je € 1 eines Kapitalanteils eine Stimme.

10. Über sämtliche Gesellschafterbeschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen, das von einem geschäftsführenden Gesellschafter zu unterzeichnen und an alle Gesellschafter in Kopie zu versenden ist. Beschlüsse der Gesellschafter können nur einen (1) Monat nach Übersendung des Protokolls angefochten werden; im Einzelfall kann durch Gesellschafterbeschluss in den nach

Abs. 5 mit verkürzter Einberufungsfrist einberufenen Gesellschafterversammlungen die Anfechtungsfrist auf zwei (2) Wochen verkürzt werden.

11. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, der Gesellschaft eine Änderung der Kontaktdaten (Postanschrift, Fax-Nummer, E-Mail-Adresse) unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Entsprechendes gilt, sofern ein Gesellschafter einen Zustellungsbevollmächtigten benannt hat.

§ 12 Beirat

1. Zur Beratung und Unterstützung der Geschäftsführung kann ein Beirat bestellt werden, der aus drei Mitgliedern besteht und der durch die Gesellschafterversammlung gewählt wird. Mitglieder des Beirats können nur Gesellschafter oder durch Gesellschafter vorgeschlagene Dritte sein.

2. Die Beiräte werden für die Amtszeit von drei Geschäftsjahren gewählt. Die Amtszeit beginnt am 01. Januar des auf die Beiratswahl folgenden Geschäftsjahres und endet zum 31. Dezember des dritten Geschäftsjahres. Sollte aus organisatorischen Gründen eine Beiratswahl nicht im Jahr vor der beginnenden Amtsperiode durchgeführt worden sein, gilt die Amtszeit nach erfolgter Beiratswahl rückwirkend zum 01. Januar. Der Beirat ist für das dritte Geschäftsjahr seiner Amtszeit, über das die Gesellschafterversammlung im Folgejahr beschließt, noch Sitzungsteilnehmer. Die Wiederwahl eines Beirates ist zulässig.

3. Der Beirat kann sich eine Geschäftsordnung geben. Er ist berechtigt, von der Geschäftsführung Berichte über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten zu verlangen; er ist jedoch nicht berechtigt, den geschäftsführenden Gesellschaftern Weisungen zu erteilen.

Soweit in der Geschäftsordnung nicht oder nicht anders geregelt, sind die Bestimmungen dieses Vertrages auf den Beirat entsprechend anzuwenden. Der Beirat kann aus seiner Mitte einen Vorsitzenden bestimmen, der die Rechte des Beirates nach außen vertritt.

4. Die Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss den Beirat oder einzelne Mitglieder jederzeit abberufen. Dabei ist gleichzeitig eine entsprechende Anzahl von Beiratsmitgliedern für den Rest der Amtsperiode nachzuwählen. Ein Ersatzmitglied ist auch dann zu wählen, wenn ein Beiratsmitglied während der laufenden Amtsdauer seines Amtes dauernd unfähig wird oder sein Amt niederlegt.

Scheidet ein Beiratsmitglied vor Nachwahl eines anderen Beiratsmitgliedes aus, ist der Beirat auch ohne das ausscheidende Mitglied ordnungsgemäß besetzt.

Die Amtszeit des nachgewählten Beiratsmitgliedes endet mit der regulären Amtszeit des Beirates.

5. Für die Beiratstätigkeit erhält jedes Beiratsmitglied eine Aufwandsentschädigung i.H.v. € 1.500 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer pro tatsächlich und unter Beteiligung des Beiratsmitglieds stattfindender Sitzung, maximal jedoch € 2.000 p.a. zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Als Sitzung gilt die Besprechung des Geschäftsberichtes des jeweiligen Vorjahres sowie Telefon-/Videokonferenzen mit einer Dauer länger als 45 Minuten. Alle übrigen Aufwendungen des Beiratsmitglieds (Spesen, Telefon, Porti, Fahrtkosten etc.), die er in Ausübung seines Beiratsmitgliedsamtes für die Gesellschaft tätigt, sind mit der Pauschalvergütung abgegolten.

§ 13 Geschäftsjahr, Jahresbericht

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

2. Die KVG hat für die Gesellschaft eine ordnungsgemäße Buchführung zu unterhalten und innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss eines jeden Geschäftsjahres gemäß §§ 158, 135 KAGB, insbesondere auch unter Beachtung der einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Jahresbericht aufzustellen. Dieser hat den geprüften Jahresabschluss zu enthalten. Der Jahresbericht ist den Anlegern auf Anfrage vorzulegen.

3. Die Kommanditisten und die Treugeber haben das Recht, die Richtigkeit des Jahresberichts auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

§ 14 Ergebnisverteilung, Ausschüttung

1. Jeder Gesellschafter partizipiert am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis seiner jeweils auf dem Kapitalkonto I befindlichen Kapitaleinlage zur Gesamtsumme aller auf den Kapitalkonten I der Gesellschafter befindlichen Kapitaleinlagen.

2. Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung in den Jahren 2025 und 2026 und gegebenenfalls in den Folgejahren ist es, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt kumulativ eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital herzustellen.

Die handelsrechtlichen und steuerlichen Ergebnisse werden deshalb so lange abweichend vom Verhältnis der Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital auf die Gesellschafter verteilt, bis sie ergebnismäßig gleichgestellt sind. Lässt sich dieses beabsichtigte Ergebnis aus Gründen der Beteiligungszeitpunkte der Gesellschafter nicht erreichen, ist die Gesellschaft lediglich verpflichtet, eine größtmögliche Annäherung sicherzustellen. Weitergehende Ansprüche des Gesellschafters bestehen nicht. Sobald die angestrebte Gleichstellung unter den Gesellschaftern erreicht ist, werden die Ergebnisse gleichmäßig im Verhältnis der Kapitaleinlagen auf die Gesellschafter verteilt. Allen Gesellschaftern

werden Verlustanteile auch dann zugewiesen, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlagen übersteigen.

3. Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß §§ 179, 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten der Gesellschafter sind von diesen der Gesellschaft zwecks Aufnahme in die Jahressteuererklärung bis zum 15. März des Folgejahres nachzuweisen. Ein späterer Nachweis kann vorbehaltlich einer im Einzelfall noch bestehenden verfahrensrechtlichen Möglichkeit nur gegen Erstattung der entstehenden Aufwendungen berücksichtigt werden.

4. Einnahmen der Gesellschaft werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden, an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer gezeichneten Kapitalanteile zum gezeichneten Gesamtkapital ausgeschüttet. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen vorbehaltlich nachfolgendem Abs. 5 auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) abgesunken sind.

5. Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Erteilung der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Haftsumme durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme (je Treugeberbeteiligung) herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des Treugebers; Satz 2 gilt entsprechend.

6. Für das Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter nur eine anteilige Jahresausschüttung, und zwar unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Kapitaleinlage erbracht wurde. Zur Ermittlung der Ausschüttung wird jeweils der auf den Zeitpunkt der Einzahlung folgende Kalendertag berücksichtigt.

7. Ausschüttungen haben bis zum 31. Januar des Folgejahres zu erfolgen. Sie werden monatlich im Voraus in Teilbeträgen zu jeweils 1 / 12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung auf ein Konto innerhalb des Euro-Zahlungsverkehrsraumes bis zum 20. des jeweiligen Monats vorgenommen. Für den Monat der Kapitaleinzahlung erfolgt die Ausschüttung im Folgemonat.

§ 15 Verfügung über Kapitalanteile

1. Jeder Gesellschafter, der über seinen Kapitalanteil nach Maßgabe dieses § 15 im Ganzen oder in Teilen verfügen,

insbesondere diesen an Dritte abtreten möchte („Verfügender Gesellschafter“), bedarf hierzu der Zustimmung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Der Verfügende Gesellschafter ist verpflichtet, der Geschäftsführung die beabsichtigte Übertragung seines Kapitalanteils unter Übersendung des Kauf- und Übertragungsvertrages in Schriftform anzuzeigen („Übertragungsmitteilung“). Die Geschäftsführung hat die Zustimmung zu dem Kauf- und Übertragungsvertrag zu erteilen, soweit die notwendigen Anforderungen und Angaben des Geldwäschegesetzes erfüllt sind, der Erwerber seiner Verpflichtung zur Identifizierung nachkommt und kein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung vorliegt. Ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung ist insbesondere gegeben, wenn

a) sich durch die Verfügung Kapitalanteile von mehr als 15 % des Gesamtkapitals der Gesellschaft in einer Hand oder unter gemeinsamer Kontrolle vereinigen;

b) es sich bei dem Erwerber um einen Mieter oder den Wettbewerber eines Mieters der Immobilien der Gesellschaft, der Objektgesellschaften oder diesen nahestehenden Personen oder Unternehmen handelt;

c) es sich bei dem Erwerber um eine natürliche Person handelt, die nicht Staatsbürger eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union ist oder die nicht in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist;

d) es sich bei dem Erwerber um eine Person handelt, die Staatsbürger der USA ist, einen Wohnsitz in der USA oder einem ihrer Hoheitsgebiete hat, die eine Körperschaft oder eine sonstige Einrichtung, organisiert unter dem Recht der USA, ist oder eine sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt. Ausnahmen können durch den geschäftsführenden Gesellschafter auf Antrag zugelassen werden;

e) es es sich bei dem Erwerber um eine minderjährige Person handelt;

f) der Erwerber der Anteile bei einer Anteilsübertragung, die nicht kraft Gesetzes (z. B. Übertragungen im Wege der Erbschaft) erfolgt, eine der Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB nicht erfüllt;

g) sonst ein wichtiger Grund in der Person des Erwerbers vorliegt.

2. Verfügungen dürfen jeweils nur auf den 01. eines zukünftigen Monats erfolgen.

3. Im Fall der teilweisen Übertragung von Kapitalanteilen ist auszuschließen, dass Kapitalanteile entstehen, die kleiner als € 5.000 sind. Vom Übertragenden wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 1 % der Kommanditbeteiligung, maximal jedoch € 500 zzgl. Umsatzsteuer erhoben. Der Übertragungsempfänger (Erwerber, Schenkungsempfänger) haftet gesamtschuldnerisch für die Verwaltungsgebühr.

4. Jeder Gesellschafter und jeder Erwerber ist verpflichtet, die Angaben zu machen, die gemäß den Vorgaben des Geldwäschegesetzes oder anderer zur Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierungsbekämpfung geltenden gesetzlichen Vorgaben oder Anforderungen der zuständigen Aufsichtsbehörden zur Identifizierung erforderlich sind.

5. Die Erwerber der Kapitalanteile erhalten die jeweils bestehende Rechtsstellung als Kommanditist oder Treugeber.

6. Die Abtretung und die Verfügung werden im Verhältnis zu der Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtretenden und Abtretungsempfänger der Gesellschaft schriftlich unter Vorlage einer dem § 4 Abs. 4 entsprechenden notariell beglaubigten Vollmacht angezeigt wird. Die Gesellschaft kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen.

7. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage gemäß § 5.

8. Die Regelungen gemäß § 15 Abs. 1 gelten entsprechend für die Verpfändung von Kapitalanteilen, nicht aber für die Begründung eines Nießbrauchs an einem Kapitalanteil oder die Abtretung von einzelnen Vermögensrechten aus dem Gesellschaftsvertrag, insbesondere für die Abtretung von Ansprüchen auf Gewinnbeteiligung, Entnahmen und Auseinandersetzungsguthaben. Die Begründung eines Nießbrauchs und die Abtretung von einzelnen Vermögensrechten aus dem Gesellschaftsvertrag sind ohne Zustimmung der Geschäftsführung zulässig. § 15 Abs. 4 und 6 gelten entsprechend.

§ 16 Tod eines Gesellschafters

1. Bei Tod eines Gesellschafters geht sein gesamter Kapitalanteil vorbehaltlich des nachfolgenden § 16 Abs. 5 auf die Personen über,

a) die Erben sind oder

b) denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäft unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung des Gesellschaftsanteils oder Teilkapitalanteils des verstorbenen Gesellschafters zusteht, und die den Übergang des Kapitalanteils schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.

2. Der Übergang erfolgt auf die Erben im Verhältnis ihrer Erbanteile und auf die übrigen Personen nach Maßgabe des zugrundeliegenden Anspruchs.

3. Ist ein Kapitalanteil mit Nacherbschaft belastet, so gelten Abs. 1 und 2 bei Eintritt der Nacherbfolge sinngemäß.

4. Die Ausübung der Gesellschaftsrechte durch Testamentvollstrecker ist zulässig.

5. Der Übergang des Kapitalanteils bedarf der Zustimmung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Die Geschäftsführung hat die Zustimmung zu erteilen, soweit die notwendigen Anforderungen und Angaben des Geldwäschegesetzes erfüllt sind, der Erwerber seiner Verpflichtung zur Identifizierung nachkommt und kein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung vorliegt. Ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung ist insbesondere gegeben, wenn

a) sich Kapitalanteile von mehr als 15 % des Gesamtkapitals der Gesellschaft in einer Hand oder unter gemeinsamer Kontrolle vereinigen;

b) es sich bei der nachfolgenden Person um einen Mieter oder den Wettbewerber eines Mieters der Immobilien der Gesellschaft, der Objektgesellschaften oder diesen nahestehenden Personen oder Unternehmen handelt;

c) es sich bei der nachfolgenden Person um eine natürliche Person handelt, die nicht Staatsbürger eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union ist oder die nicht in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist;

d) es sich bei der nachfolgenden Person um eine Person handelt, die Staatsbürger der USA ist, einen Wohnsitz in der USA oder einem ihrer Hoheitsgebiete hat, die eine Körperschaft oder eine sonstige Einrichtung, organisiert unter dem Recht der USA, ist oder eine sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt. Ausnahmen können durch den geschäftsführenden Gesellschafter auf Antrag zugelassen werden;

e) es sich bei der nachfolgenden Person um eine minderjährige Person handelt;

f) sonst ein wichtiger Grund in der Person der nachfolgenden Person vorliegt.

§ 17 Kündigung eines Gesellschafters, Ausschluss eines Gesellschafters

1. Ein ordentliches Kündigungsrecht der Gesellschafter besteht nicht. Das Recht des Gesellschafters zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

2. Die Geschäftsführung ist berechtigt, einen Kommanditisten aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft auszuschließen. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor,

a) wenn es den übrigen Gesellschaftern unzumutbar ist, das Gesellschafts- bzw. Vertragsverhältnis mit dem Kommanditisten fortzusetzen; dies gilt insbesondere bei einer groben Verletzung der Gesellschafterpflichten etwa durch nicht fristgerechte Bezahlung der Kommanditeinlage oder die Nichterfüllung seiner Mitwirkungspflichten z.B. hinsichtlich seiner Eintragung ins Handelsregister.

b) wenn der Gesellschaft ein Beschluss zugestellt wird, durch den der Gesellschaftsanteil des Kommanditisten oder alle damit im Zusammenhang stehenden Rechte und Ansprüche für einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, dass der Gesellschafter den Pfändungsbeschluss binnen zwei (2) Monaten beseitigt. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Pfändungsbeschlusses, frühestens jedoch mit der Rechtskraft des Schuldtitels, auf dem die Pfändung beruht.

c) mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird.

d) wenn in seiner Person die Voraussetzungen wegfallen, nach denen er gemäß § 4 Abs. 5 Satz 1 zum Beitritt zu der Gesellschaft berechtigt wäre.

3. Der Beschluss über die Ausschließung wird wirksam mit der schriftlichen Mitteilung an den Kommanditisten, unbeschadet einer etwaigen gerichtlichen Anfechtung. Ab diesem Zeitpunkt ruhen die Gesellschafterrechte des betroffenen Kommanditisten.

§ 18 Rechtsfolgen der Kündigung, des Ausschlusses oder des Ausscheidens

1. Kündigt ein Kommanditist aus wichtigem Grund, wird er ausgeschlossen oder scheidet er aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt.

2. Neu in die Gesellschaft eintretende Personen erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten, alternativ als Treugeber, vorbehaltlich des Abschlusses eines Treuhandvertrages mit der Treuhandkommanditistin. Verbleibt nur noch ein Gesellschafter, so geht auf diesen das Gesellschaftsvermögen einschließlich Schulden mit dem Recht zur Fortführung der Firma unter Abschluss der Liquidation im Wege der Anwachsung über, es sei denn er widerspricht dem Übergang innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnis des Ausscheidens. Im Fall des Widerspruchs gilt die Gesellschaft als aufgelöst und ist unter Beteiligung des ausscheidenden Gesellschafters zu liquidieren.

3. Bei Ausscheiden der Treuhandkommanditistin kann durch Gesellschafterbeschluss eine neue Treuhandkommanditistin bestellt werden, die unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten der ausscheidenden Treuhandkommanditistin eintritt. Daneben ist der Komplementär ermächtigt, eine neue Treuhandkommanditistin zu bestellen. Die Bestellung bedarf der Genehmigung durch Gesellschafterbeschluss.

Wird eine neue Treuhandkommanditistin bestellt, haben alle bisherigen Treugeber nach Maßgabe des Treuhandvertrages (**Anlage 1**) ihr Treuhandverhältnis mit dieser fortzusetzen.

4. Der ausscheidende Kommanditist oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz.

5. Die Feststellung des Vermögens erfolgt auf der Grundlage des Nettoinventarwertes der Gesellschaft, wie dieser im Rahmen der letzten Bewertung durch die Bewerter festgestellt wurde. Diese Bewertung ist für die Gesellschaft und den ausscheidenden Gesellschafter bindend.

6. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 2,5 % p.a. zu verzinsen und in 6 gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist sechs (6) Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszuzahlen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als sechs (6) Jahre zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlasst ist und vor allem dann, wenn die Liquidität der Gesellschaft gefährdet ist. Daneben ist die Gesellschaft auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung der Beteiligung auszusetzen, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung in der prozentualen Höhe erhält, wie sie die anderen Gesellschafter der Gesellschaftergruppe in den entsprechenden Jahren erhalten. Für die Berechnung der Ausschüttung wird der ursprüngliche Kapitalanteil des ausgeschiedenen Gesellschafters um den Anteil gekürzt, der dem Teil des Auseinandersetzungsguthabens entspricht, der ihm schon zugeflossen ist.

7. Die Gesellschaft ist im Übrigen berechtigt, den nach § 18 Abs. 5 festgestellten Wert des Anteils am Vermögen dann entsprechend zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase nach § 18 Abs. 6 eine Veräußerung einer Objektgesellschaft bzw. deren Immobilien oder der Immobilien der Gesellschaft erfolgt und der tatsächlich erzielte anteilige Nettoinventarwert niedriger ist.

8. Sicherheiten für das Abfindungsguthaben werden nicht geleistet. Der ausscheidende Gesellschafter kann Befreiung von den Gesellschaftsschulden und Sicherheitsleistungen wegen nicht fälliger oder fälliger Schulden nicht verlangen.

§ 19 Liquidation

1. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch die geschäftsführenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluss anderen Personen übertragen wird.

2. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt.

3. Die Kommanditisten haften nach der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 20 Schlichtungsvereinbarung / Ombudsverfahren

Jeder Kommanditist ist berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag und dem damit begründeten Gesellschafterverhältnis die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. anzurufen und gegen die Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrenssordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. Geht eine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Gesellschafter über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Gesellschafter. Ein ausscheidender Gesellschafter soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

§ 21 Online-Portal

1. Die Gesellschaft stellt den Kommanditisten/Treugebern die Nutzung eines Online-Portal nach Abschluss einer gesonderten Vereinbarung nach § 21 Abs. 2 zur Verfügung. Hierzu wird bzw. wurde eine eigene Internet-Plattform eingerichtet, über die sich die Nutzer des Online-Portals jeweils mit einem individuellen Passwort einloggen können. Im Rahmen dieses Online-Portals sollen den Nutzern des Online-Portals Informationen, insbesondere Pflichtmitteilungen, Erklärungen insbesondere rechtsgeschäftlicher Art, Aufforderungen zur Abstimmung im schriftlichen Beschlussverfahren, Ergebnisprotokolle etc. (nachfolgend „Bekanntmachungen“), zur Verfügung gestellt werden. Solange der Kommanditist/Treugeber das Online-Portal nutzt, findet grundsätzlich kein zusätzlicher Versand der Bekanntmachungen auf dem Postwege statt. Die Nutzung des Online-Portals kann jederzeit in Textform widerrufen werden.

2. Für die Nutzung des Online-Portals, über die jeder Kommanditist/Treugeber frei entscheiden kann, bedarf es des Abschlusses einer gesonderten Vereinbarung zwischen dem jeweiligen Kommanditisten/Treugeber und der Gesellschaft, in der die Einzelheiten der Nutzung des Online-Portals geregelt werden.

3. Jeder Kommanditist/Treugeber, der das Online-Portal nutzt, ist verpflichtet, der Gesellschaft eine E-Mail-Adresse bekannt zu geben, an die eine Mitteilung erfolgt, dass neue Bekanntmachungen im Online-Portal eingestellt wurden. Jeder Kommanditist/Treugeber ist verpflichtet, eine Änderung seiner E-Mail-Adresse der Gesellschaft unverzüglich anzuzeigen.

4. Sofern es die Gesellschaft für rechtlich oder technisch notwendig hält, werden Bekanntmachungen abweichend von Abs. 1

(auch) an die Nutzer des Online-Portals auf dem Postwege versandt. Die Nutzer des Online-Portals sind daher verpflichtet, die Gesellschaft weiterhin über ihre aktuelle Postadresse zu informieren.

5. Sofern im Gesellschaftsvertrag Fristen genannt werden, ist für die Berechnung der Fristen der Versand (Sendedatum) der E-Mail, mit der die Mitteilung über neue Bekanntmachungen an die zuletzt mitgeteilte E-Mail-Adresse erfolgt, maßgebend.

§ 22 Ermächtigung bezüglich Photovoltaikanlagen / Ladeinfrastruktur

Die Geschäftsführung wird ermächtigt, im Zuge der Verpachtung der Dachflächen der unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien an Dritte zu marktüblichen Konditionen sowie zur Nutzung von Flächen für Ladestationen / Leitungs- und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben sowie Beschlüsse zu fassen, die erforderlich sind, um die Verpachtung bzw. Nutzung rechtswirksam vereinbaren und durchführen zu können, insbesondere dingliche Rechte wie etwa beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im erforderlichen Rang einzuräumen.

§ 23 Schlussbestimmungen

1. Mitteilungen an Gesellschafter erfolgen ausschließlich an die jeweils der Gesellschaft von dem Gesellschafter letzte schriftlich mitgeteilte Adresse.

2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die weggefallene Bestimmung soll durch diejenige gesetzlich zugelassene Regelung ersetzt werden, die dem Zweck der weggefallenen Bestimmung am nächsten kommt. § 139 des deutschen Bürgerlichen Gesetzbuches wird insofern abgedungen. Dieser Vertrag bleibt mit Ausnahme der nichtigen, ungültigen oder rechtsunwirksamen Klauseln gültig und wirksam, ohne dass eine Partei darlegen und beweisen muss, dass die Parteien beabsichtigen, den Vertrag auch ohne die nichtigen, ungültigen oder rechtsunwirksamen Bestimmungen aufrechtzuerhalten.

3. Entsprechendes gilt, wenn sich bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

4. Die Gestaltung dieses Vertrages beruht auf der derzeitigen Auslegung gültiger gesellschafts- und steuerrechtlicher Vorschriften. Für die Änderung dieser Vorschriften oder Verwaltungsübung haften weder die Gesellschafter noch die Gesellschaft. Die von den Gesellschaftern etwa angestrebten Steuervorteile bilden nicht die Geschäftsgrundlage dieses Vertrages.

5. Für diesen Vertrag gilt ausschließlich deutsches Recht.

6. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag und über das Zustandekommen dieses Vertrages ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies zulässig vereinbart werden kann.

Sofern ein Kommanditist Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorschriften.

München, den 02.06.2025

ILG Komplementär I GmbH
(Komplementärin),

vertreten durch einen alleinvertretungsbefugten
Geschäftsführer

ILG Kommanditist I GmbH
(Kommanditist),

vertreten durch einen alleinvertretungsbefugten
Geschäftsführer

ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
(Treuhandskommanditistin)

vertreten durch die Geschäftsführer Dr. Maximilian Lauerbach
und Florian Lauerbach

15.3. TREUHANDVERTRAG

Treuhandvertrag über die Begründung und Verwaltung einer Beteiligung an der Beteiligungsfonds 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (ILG Fonds Nr. 45) – nachstehend auch „Fonds KG“ genannt.

§ 1 Treuhandauftrag

(1) Der Treugeber beauftragt die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Büroanschrift: Poccistraße 11, 80336 München, als Treuhandskommanditistin für ihn eine Kommanditbeteiligung an der Fonds KG in Höhe der in der Beitrittserklärung angegebenen Kapitaleinlage im eigenen Namen für Rechnung des Treugebers zu begründen und treuhänderisch zu verwalten.

(2) Der Treuhandvertrag kommt mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandskommanditistin zustande. Eines Zugangs der Annahmeerklärung bedarf es nicht. Die Annahme wird dem Treugeber durch die Treuhandskommanditistin schriftlich bestätigt.

(3) Die Kapitaleinlage beträgt mindestens € 20.000 oder einen durch 1.000 teilbaren höheren Betrag. Auf diese Kapitaleinlage ist ein Ausgabeaufschlag von bis zu 5 % zu entrichten.

(4) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG entsprechend. Der Gesellschaftsvertrag liegt dem Treugeber vor und ist Vertragsbestandteil. Treugeber kann nur sein, wer nach § 4 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG Kommanditist der Fonds KG sein kann.

§ 2 Auftragsdurchführung

(1) Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, in Höhe der in der Beitrittserklärung angegebenen Kapitaleinlage die Kommanditbeteiligung für den Treugeber zu begründen.

Die Treuhandkommanditistin hält ihre Kommanditbeteiligung für die Treugeber im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Sie tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Kommanditistin entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen der Fonds KG zunächst mit einer Haftsumme in Höhe von € 1.000 in das Handelsregister eingetragen. Für jeden Treugeber erhöht sich die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin um 1 % des jeweiligen Zeichnungsbetrages des Treugebers.

Im Innenverhältnis handelt die Treuhandkommanditistin ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers, so dass wirtschaftlich der Treugeber Kommanditist ist.

(2) Die Treuhandkommanditistin nimmt die Gesellschafterrechte und -pflichten im Interesse des Treugebers unter Beachtung ihrer Treupflicht gegenüber den übrigen Gesellschaftern und Treugebern wahr. Sie ist vom Verbot des Ingeschäfts gemäß § 181 BGB befreit.

(3) Im Rahmen der Verwaltung der Beteiligung wird die Treuhandkommanditistin die im Interesse des Treugebers erforderlichen Maßnahmen ergreifen. Zur Verwaltung gehören insbesondere die Information des Treugebers über die Angelegenheiten der Fonds KG entsprechend deren Rundschreiben und Geschäftsberichten, die Führung des Schriftverkehrs, die Einladung zu Gesellschafterversammlungen oder die Durchführung von schriftlichen Abstimmungen, die organisatorische Unterstützung und Durchführung von Übertragungen von Beteiligungen sowie die Geltendmachung von Sonderwerbungskosten im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte.

(4) Die Treuhandkommanditistin kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben aus diesem Vertrag Dritter bedienen.

(5) Die Treuhandkommanditistin ist zur Erbringung von Tätigkeiten nach dem Rechtsberatungsgesetz weder berechtigt noch verpflichtet.

§ 3 Rechte des Treugebers

(1) Im Innenverhältnis gegenüber der Fonds KG sowie den Gesellschaftern der Fonds KG gilt der Treugeber als Kommanditist. Der Gesellschaftsvertrag der Fonds KG, auf den insoweit

verwiesen wird, räumt dem Treugeber originäre Rechte entsprechend denen der unmittelbaren Kommanditisten im Rahmen der Fonds KG ein.

(2) Die Treuhandkommanditistin tritt vorsorglich anteilig entsprechend der Kapitaleinlage des Treugebers alle übertragbaren Rechte aus der Kommanditbeteiligung an den dies annehmenden Treugeber ab, insbesondere ihre Ansprüche auf den festgestellten Gewinn, auf Ausschüttungen sowie auf dasjenige, was ihr im Falle ihres Ausscheidens oder der Beendigung der Fonds KG zusteht. Die Abtretung ist auflösend bedingt durch den Rücktritt der Treuhandkommanditistin gemäß § 4 Abs. 4.

Die Treuhandkommanditistin bleibt ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche in eigenem Namen einzuziehen.

(3) Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen der Fonds KG teilzunehmen sowie alle hiermit in Zusammenhang stehenden mitgliedschaftlichen Rechte selbst auszuüben. Die Treuhandkommanditistin wird ihm die Einladung zur Gesellschafterversammlung nebst Anlagen, eventuelle Anträge von Gesellschaftern gemäß § 11 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG, sowie das Protokoll über die in der Gesellschafterversammlung gefassten Beschlüsse übersenden, sofern er diese nicht unmittelbar von der Fonds KG erhält. Entsprechendes gilt für schriftliche Abstimmungen.

(4) Dem Treugeber steht gemäß § 6 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages ein originäres eigenes Stimmrecht zu. Die Treuhandkommanditistin ist insoweit von ihrem Stimmrecht als Kommanditistin ausgeschlossen.

(5) Dem Treugeber steht gemäß § 6 Abs. 3 und 4 des Gesellschaftsvertrages das Recht zu, die einem Kommanditisten zustehenden Kontroll-, Widerspruchs- und Antragsrechte selbst auszuüben.

(6) Für den Fall, dass der Treugeber an Beschlussfassungen der Fonds KG nicht selbst oder durch bevollmächtigte Dritte teilnehmen kann, kann er die Treuhandkommanditistin bevollmächtigen, seine Rechte in der Gesellschafterversammlung oder im Rahmen einer schriftlichen Beschlussfassung der Fonds KG unter Berücksichtigung der im Rahmen der Vollmacht ausdrücklich zu erteilenden Weisungen des Treugebers auszuüben. Soweit der Treugeber keine Weisungen erteilt, wird die Treuhandkommanditistin von der Vollmacht keinen Gebrauch machen, sondern sich der Stimme enthalten. Die Treuhandkommanditistin wird den Treugeber informieren, wenn sie wegen des Vorliegens eines sie betreffenden Stimmverbots die Stimmrechte des Treugebers als Bevollmächtigte nicht ausüben kann.

§ 4 Pflichten des Treugebers

(1) Die Kapitaleinlage (zuzüglich Ausgabeaufschlag) ist vom Treugeber auf das Konto gemäß den Bedingungen der

Beitrittserklärung einzuzahlen. Die Zahlungen können nur von einem Konto innerhalb des Euro-Zahlungsverkehrsraumes erfolgen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung ist der Treugeber verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Treuhandkommanditistin oder die Fonds KG bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch den Treugeber bleiben unbenommen.

(2) Einzahlungen werden zunächst auf eventuell angefallene Verzugszinsen, dann auf den Ausgabeaufschlag und zuletzt auf die Kapitaleinlage angerechnet.

(3) Eine Nachschusspflicht des Treugebers über die vereinbarte Kapitaleinlage (zuzüglich Ausgabeaufschlag) hinaus besteht nicht.

(4) Gerät der Treugeber mit einer fälligen Zahlung seiner Kapitaleinlage (zuzüglich Ausgabeaufschlag) nach schriftlicher Mahnung mehr als vier (4) Wochen in Verzug, so kann die Treuhandkommanditistin ungeachtet der unter Abs. 1 genannten Regelung von diesem Vertrag mit sofortiger Wirkung zurücktreten. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der der Treuhandkommanditistin nachweislich entstandenen Kosten dem Treugeber innerhalb von vier (4) Wochen nach Zugang der Rücktrittserklärung beim Treugeber zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Treugeber nicht zu. Insbesondere nimmt er nicht am Gewinn und an Ausschüttungen teil.

(5) Anstelle des Rücktritts kann die Treuhandkommanditistin den Betrag der Kapitaleinlage zzgl. Ausgabeaufschlag unter Beachtung des Mindestbetrags gemäß § 1 Abs. 3 auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

(6) Im Fall des Abs. 4 trägt der Treugeber die im Zusammenhang mit dem Rücktritt entstehenden Kosten. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, ihren Schadensersatzanspruch mit etwaigen Rückzahlungsverpflichtungen zu verrechnen.

(7) Soweit dem Treugeber gemäß § 3 Rechte aus der Kommanditbeteiligung von der Treuhandkommanditistin übertragen sind, ist der Treugeber verpflichtet, die sich hieraus ergebenden Pflichten eines Kommanditisten gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zu tragen. Der Treugeber ist insbesondere verpflichtet, die Treuhandkommanditistin entsprechend seiner Kapitaleinlage von der Inanspruchnahme durch die Gesellschaft oder Dritte freizustellen. Dies gilt insbesondere für Ansprüche nach §§ 171 ff. HGB, soweit der Treugeber seine Kapitaleinlage nicht oder nicht mehr in Höhe der Hafteinlage erbracht hat.

(8) Gegen Ansprüche der Treuhandkommanditistin ist eine Aufrechnung nur mit unbestrittenen, entscheidungsreifen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

§ 5 Rechnungslegung, Berichtspflicht

(1) Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, für jeden Treugeber die in § 8 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG vorgesehenen Konten zu führen. Für den Fall, dass eine Jahresabschlussprüfung stattfindet, ist die Treuhandbuchhaltung zusammen mit dem Jahresabschluss der Fonds KG von dem Abschlussprüfer zu prüfen.

(2) Von der Verpflichtung nach Abs. 1 ist die Treuhandkommanditistin befreit, wenn die Fonds KG die Treuhandbuchhaltung in ihre Finanzbuchhaltung integriert.

(3) Die Treuhandkommanditistin hat alle wesentlichen Unterlagen und Informationen, die ihr als Gesellschafterin zugehen, an den Treugeber weiterzuleiten. Die Treuhandkommanditistin hat den Treugeber über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge der Fonds KG zu informieren, sofern der Treugeber nicht von der Fonds KG oder der von der Fonds KG mit der Fondsverwaltung beauftragten externen Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen ihrer Verwaltungsfunktion unmittelbar informiert wird. § 21 des Gesellschaftsvertrages („Online-Portal“) findet entsprechende Anwendung.

§ 6 Treuhandvermögen

(1) Die Treuhandkommanditistin hält und verwaltet das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen.

(2) Der Treugeber ist entsprechend seiner auf dem Kapitalkonto I befindlichen Kapitaleinlage im Verhältnis zur Gesamtsumme aller auf den Kapitalkonten I der Gesellschafter befindlichen Kapitaleinlagen am Gesellschaftsanteil der Treuhandkommanditistin und damit am Vermögen und Ergebnis der Fonds KG beteiligt. § 14 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG gilt entsprechend.

(3) Entnahmen und sonstige Auszahlungen stehen dem jeweils im Zeitpunkt der Ausschüttungen im Treugeberregister gemäß § 15 eingetragenen Treugeber zu.

§ 7 Geltendmachung von Sonderwerbungskosten

(1) Dem Treugeber ist bekannt, dass er etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten nicht bei seiner persönlichen Einkommensteuererklärung, sondern ausschließlich im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte der Fonds KG geltend machen kann.

(2) Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten hat der Treugeber der Treuhandkommanditistin für das vorangegangene Kalenderjahr bis zum 15.03. mitzuteilen und durch Belege nachzuweisen. Eine spätere Mitteilung oder ein späterer Nachweis kann vorbehaltlich einer im Einzelfall noch bestehenden verfahrensrechtlichen Möglichkeit nur gegen Erstattung der entstehenden Aufwendungen berücksichtigt werden.

(3) Jeder Treugeber hat das für ihn zuständige Wohnsitzfinanzamt unter Angabe der Steuernummer und seiner Steuer-Identifikationsnummer bekannt zu geben und dementsprechende Änderungen mitzuteilen.

§ 8 Vergütung der Treuhandkommanditistin

(1) Die Vergütung der Treuhandkommanditistin regelt sich nach den Anlagebedingungen der Fonds KG sowie den zwischen der Fonds KG und der Treuhandkommanditistin getroffenen Vereinbarungen. Der Treugeber schuldet der Treuhandkommanditistin keine Vergütung.

(2) Bedient sich die Treuhandkommanditistin zur Erfüllung der von ihr übernommenen Aufgaben Dritter, trägt sie die dadurch entstehenden Kosten.

§ 9 Eintragung als Kommanditist

(1) Der Treugeber kann jederzeit durch schriftliche Erklärung gegenüber der Treuhandkommanditistin den Treuhandvertrag kündigen und seine Eintragung als Kommanditist in das Handelsregister verlangen.

(2) Ist der Kommanditanteil noch nicht begründet, wird die Treuhandkommanditistin diesen zunächst im Innenverhältnis im eigenen Namen begründen. Der Übergang des Kommanditanteils auf den Treugeber erfolgt dann nach Maßgabe des Abs. 4. Eine vorherige Eintragung der Treuhandkommanditistin im Handelsregister ist nicht erforderlich.

(3) Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit aufschiebend bedingt durch Zugang der Kündigung und des Verlangens bei der Treuhandkommanditistin nach Abs. 1 und die Erteilung einer Handelsregistervollmacht nach Abs. 4 den treuhänderisch gehaltenen oder noch zu begründenden Gesellschaftsanteil an den dies annehmenden Treugeber in der Höhe der von diesem übernommenen Kapitaleinlage ab, frühestens jedoch mit Begründung des Gesellschaftsanteils im Innenverhältnis. Die Abtretung des Gesellschaftsanteils ist im Außenverhältnis zusätzlich aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers ins Handelsregister.

(4) Der Treugeber hat dem persönlich haftenden Gesellschafter der Fonds KG eine Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form zu erteilen. § 4 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG findet Anwendung. Der Treugeber wird als Kommanditist mit einer Hafteinlage in Höhe von 1 % seiner Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag ins Handelsregister eingetragen. Die mit der Vollmachtserteilung und der Eintragung ins Handelsregister verbundenen Kosten trägt der Treugeber.

(5) Für die Kommanditbeteiligung gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG.

(6) Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen, der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse oder Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung durch Gläubiger der Treuhandkommanditistin in den

treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil tritt die Treuhandkommanditistin hiermit aufschiebend bedingt für diese Fälle den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil an den dies annehmenden Treugeber in der Höhe der von diesem übernommenen Kapitaleinlage ab. Die Abtretung des Gesellschaftsanteils ist im Außenverhältnis zusätzlich aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers ins Handelsregister. Der Treugeber hat sich ins Handelsregister eintragen zu lassen. Abs. 4 gilt entsprechend.

§ 10 Haftung der Treuhandkommanditistin

(1) Die Treuhandkommanditistin hat ihre Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfüllen. Sie haftet nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit; ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bei denen die Haftung für einfache Fahrlässigkeit vorbehalten bleibt. Bei der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haftet die Treuhandkommanditistin ebenfalls bei einer fahrlässigen Verursachung, jedoch nur für typischerweise vorhersehbare Schäden, nicht aber für entgangenen Gewinn und Folgeschäden.

(2) Eine weitergehende Haftung, insbesondere für die vom Treugeber verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, für die Bonität der Vertragspartner und die Ertragsfähigkeit der erworbenen Beteiligungen wird nicht übernommen. Die Treuhandkommanditistin haftet auch nicht dafür, dass der persönlich haftende Gesellschafter oder der geschäftsführende Kommanditist sowie die Vertragspartner der Fonds KG die ihnen obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen.

(3) Der Anspruch auf Schadensersatz aufgrund einfacher Fahrlässigkeit – gleich aus welchem Rechtsgrund – verjährt innerhalb von fünf (5) Jahren ab seiner Entstehung.

(4) Der Treugeber hat seine Ansprüche innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr nach Kenntniserlangung gegenüber der Treuhandkommanditistin schriftlich geltend zu machen.

§ 11 Verfügung über Treuhandbeteiligungen

(1) Jeder Treugeber, der über seine Treuhandbeteiligung nach Maßgabe dieses § 11 im Ganzen oder in Teilen verfügen, insbesondere diese an Dritte abtreten möchte („**Verfügender Treugeber**“), bedarf hierzu der Zustimmung der Geschäftsführung der Fonds KG. Der Verfügende Treugeber ist verpflichtet, der Geschäftsführung die beabsichtigte Übertragung seiner treugeberisch gehaltenen Beteiligung unter Übersendung des Kauf- und Übertragungsvertrages in Schriftform anzuzeigen („**Übertragungsmitteilung**“). Die Geschäftsführung der Fonds KG hat die Zustimmung zu dem Kauf- und Übertragungsvertrag zu erteilen, soweit die notwendigen Anforderungen und Angaben des Geldwäschegesetzes erfüllt sind, der Erwerber seiner Verpflichtung zur Identifizierung nachkommt und kein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung vorliegt. Ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung ist insbesondere gegeben, wenn

a) sich durch die Verfügung Beteiligungen an der Fonds KG (direkt oder als Treuhandbeteiligung) von mehr als 15 % des Gesamtkapitals der Gesellschaft in einer Hand oder unter gemeinsamer Kontrolle vereinigen;

b) es sich bei dem Erwerber um einen Mieter oder den Wettbewerber eines Mieters der Immobilien der Fonds KG, der Objektgesellschaften oder diesen nahestehende Personen oder Unternehmen handelt;

c) es sich bei dem Erwerber um eine natürliche Person handelt, die nicht Staatsbürger eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union ist oder die nicht in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist;

d) es sich bei dem Erwerber um eine Person handelt, die Staatsbürger der USA ist, einen Wohnsitz in der USA oder einem ihrer Hoheitsgebiete hat, die eine Körperschaft oder eine sonstige Einrichtung, organisiert unter dem Recht der USA, ist oder eine sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt. Ausnahmen können durch den geschäftsführenden Gesellschafter auf Antrag zugelassen werden;

e) es sich bei der nachfolgenden Person um eine minderjährige Person handelt,

f) der Erwerber der Anteile bei einer Anteilsübertragung, die nicht kraft Gesetzes (z. B. Übertragungen im Wege der Erbschaft) erfolgt, eine der Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB nicht erfüllt;

g) sonst ein wichtiger Grund in der Person des Erwerbers vorliegt.

(2) Verfügungen dürfen jeweils nur auf den 01. eines zukünftigen Monats erfolgen.

(3) Im Fall der teilweisen Übertragung von Treuhandbeteiligungen ist auszuschließen, dass Treuhandbeteiligungen entstehen, die kleiner als € 5.000 sind. Vom Übertragenden wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 1 % der Kommanditbeteiligung, maximal jedoch € 500 zzgl. Umsatzsteuer erhoben. Der Übertragungsempfänger (Erwerber, Schenkungsempfänger) haftet gesamtschuldnerisch für die Verwaltungsgebühr.

(4) Jeder Treugeber und jeder Erwerber ist verpflichtet, die Angaben zu machen, die gemäß den Vorgaben des Geldwäschegesetzes oder anderer zur Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierungsbekämpfung geltenden gesetzlichen Vorgaben oder Anforderungen der zuständigen Aufsichtsbehörden zur Identifizierung erforderlich sind.

(5) Der Erwerber einer Treuhandbeteiligung tritt in die Stellung des Treugebers unter diesem Treuhandvertrag ein. Ihm stehen die Rechte des Treugebers nach diesem Treuhandvertrag zu. Bei jedem Übergang des Treuhandverhältnisses werden alle Konten

gemäß § 5 Abs. 1 unverändert und einheitlich für den Erwerber fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Treugeberkonten ist nicht möglich.

(6) Die Abtretung und die Verfügung werden im Verhältnis zu der Treuhandkommanditistin, der Fonds KG und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtretenden und Abtretungsempfänger der Treuhandkommanditistin schriftlich angezeigt wird. Die Treuhandkommanditistin kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen.

(7) Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage gemäß § 4 Abs. 1.

(8) Die Regelungen gemäß § 11 Abs. 1 gelten entsprechend für die Verpfändung der Treuhandbeteiligung, nicht aber für die Begründung eines Nießbrauchs an der Treuhandbeteiligung oder die Abtretung von einzelnen Vermögensrechten aus dem Treuhandvertrag oder dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG, insbesondere für die Abtretung von Ansprüchen auf Gewinnbeteiligung, Entnahmen und Auseinandersetzungsguthaben. Die Begründung eines Nießbrauchs und die Abtretung von einzelnen Vermögensrechten aus dem Treuhandvertrag oder dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG sind ohne Zustimmung der Geschäftsführung zulässig. § 11 Abs. 4 und 6 gelten entsprechend.

§ 12 Tod des Treugebers

(1) Bei Tod eines Treugebers gehen die Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und damit sein Anteil an der von der Treuhandkommanditistin treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung vorbehaltlich des nachfolgenden § 12 Abs. 5 auf die Personen über,

a) die Erben sind oder

b) denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäft unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag des verstorbenen Treugebers zusteht, und die deren Übergang schriftlich gegenüber der Treuhandkommanditistin verlangen.

(2) Der Übergang erfolgt auf die Erben im Verhältnis ihrer Erbanteile und auf die übrigen Personen nach Maßgabe des zugrundeliegenden Anspruchs.

(3) Ist ein Treuhandanteil mit Nacherbschaft belastet, so gelten Abs. 1 und 2 bei Eintritt der Nacherbfolge sinngemäß.

(4) Die Ausübung der Rechte aus dem Treuhandvertrag durch Testamentsvollstrecker ist zulässig.

(5) Der Übergang des Kapitalanteils bedarf der Zustimmung der Geschäftsführung der Fonds KG. Die Geschäftsführung hat die Zustimmung zu erteilen, soweit die notwendigen Anforderungen und Angaben des Geldwäschegesetzes erfüllt sind, der Erwerber

seiner Verpflichtung zur Identifizierung nachkommt und kein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere in den Fällen des § 16 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG vor.

§ 13 Laufzeit und Beendigung des Treuhandvertrages

(1) Der Treuhandvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er endet

- a) durch Kündigung,
- b) mit Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aus der Fonds KG vorbehaltlich Abs. 4,
- c) mit Vollbeendigung der Fonds KG.

(2) Der Treuhandvertrag kann vom Treugeber ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gemäß § 9 Abs. 1 gekündigt werden. Die Kündigung des Treuhandvertrages hat schriftlich zu erfolgen. Die Kündigung wird nur wirksam, wenn der Treugeber eine Vollmacht zur Eintragung ins Handelsregister als Kommanditist der Fonds KG gemäß § 9 Abs. 4 vorlegt. Vor Begründung der Kommanditbeteiligung und Eintragung der Treuhandkommanditistin ins Handelsregister ist eine Kündigung des Treugebers nur aus wichtigem Grund, den die Treuhandkommanditistin zu vertreten hat, zulässig.

(3) Die Treuhandkommanditistin ist zur Kündigung des Treuhandvertrages nur aus wichtigem Grund berechtigt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere in den Fällen des § 17 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG vor.

(4) Scheidet die Treuhandkommanditistin aus der Fonds KG aus und wird gemäß § 18 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG eine neue Treuhandkommanditistin bestellt, die in alle Rechte und Pflichten der ausscheidenden Treuhandkommanditistin eintritt, wird der Treuhandvertrag mit der neuen Treuhandkommanditistin fortgesetzt. Der Treugeber erklärt bereits jetzt unwiderruflich hierzu seine Zustimmung. Das Recht zur Kündigung bleibt hiervon unberührt.

(5) Für den Fall der Beendigung des Treuhandvertrages durch Kündigung gemäß Abs. 1 lit. a) oder Ausscheiden gemäß Abs. 1 lit. b) der Treuhandkommanditistin, ohne dass eine neue Treuhandkommanditistin gemäß Abs. 4 bestellt wird, wird der Treugeber Kommanditist der Fonds KG. Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit aufschiebend bedingt für diese Fälle der Beendigung den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil an den dies annehmenden Treugeber in der Höhe der von diesem übernommenen Kapitaleinlage ab. Die Abtretung des Gesellschaftsanteils ist im Außenverhältnis zusätzlich aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers ins Handelsregister. Der Treugeber hat sich ins Handelsregister eintragen zu lassen und eine Handelsregistervollmacht nach § 9 Abs. 4 zu erteilen. Der Treugeber wird als Kommanditist mit einer Hafeinlage in Höhe von 1 % seiner Kapitaleinlage ohne

Ausgabeaufschlag ins Handelsregister eingetragen. Die mit der Vollmachtserteilung und der Eintragung ins Handelsregister verbundenen Kosten trägt der Treugeber.

(6) Bei Beendigung der Fonds KG steht dem betroffenen Treugeber ein Auseinandersetzungsguthaben nach Maßgabe von § 19 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG unmittelbar gegenüber der Fonds KG zu. Die Treuhandkommanditistin tritt ihre diesbezüglichen Ansprüche an den Treugeber ab, der diese Abtretung annimmt. Weitergehende Ansprüche gegen die Treuhandkommanditistin stehen dem Treugeber bei Beendigung der Fonds KG nicht zu.

§ 14 Anpassung des Treuhandvertrages bei Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG

(1) Ändern sich Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG durch Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung oder schriftliche Abstimmung, ist der Treuhandvertrag entsprechend anzupassen.

(2) Die Treuhandkommanditistin wird in diesem Fall den Treugebern eine Neufassung des Treuhandvertrages unter drucktechnischer Hervorhebung der Änderungen und den zugrundeliegenden Änderungsbeschluss übermitteln.

(3) Soweit sich die Anpassungen im Rahmen der Änderungen des Gesellschaftsvertrages halten und lediglich diese Änderungen sinngemäß auf den Treuhandvertrag übertragen werden, ist jeder Treugeber verpflichtet, seine Zustimmung zu den Änderungen zu erteilen, solange er im Innenverhältnis einem unmittelbar an der Fonds KG beteiligten Kommanditisten gleichgestellt ist. Durch die Änderungen darf der Treugeber nicht schlechter gestellt werden als ein an der Fonds KG unmittelbar beteiligter Kommanditist.

(4) Widerspricht der Treugeber innerhalb von vier (4) Wochen nach Mitteilung der Änderungen nicht, gilt die Zustimmung als erteilt. Die Frist beginnt mit dem Tag der Absendung zu laufen. Auf die Widerspruchsfrist und auf die Bedeutung des Schweigens ist bei Übermittlung der Neufassung hinzuweisen.

(5) Die Änderungen werden erst wirksam, wenn alle Treugeber den Änderungen zugestimmt, bzw. innerhalb der Frist des Abs. 4 nicht widersprochen haben. Nach Abs. 6 ausscheidende Treugeber werden nicht berücksichtigt. Das Ergebnis des Anpassungsverfahrens ist den Treugebern nach Abschluss mitzuteilen.

(6) Widerspricht der Treugeber den Änderungen entgegen Abs. 3, so ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist den Treuhandvertrag mit der Folge zu kündigen, dass der bisherige Treugeber Kommanditist der Fonds KG wird. § 13 Abs. 5 gilt entsprechend. Auf dieses Kündigungsrecht ist bei Übermittlung der Neufassung hinzuweisen.

§ 15 Treugeberregister

(1) Die Treuhandkommanditistin führt für alle Treugeber ein Register mit den für die Beteiligung wesentlichen persönlichen Daten, soweit die Daten der Treugeber nicht im Rahmen des Registers gemäß § 5 Abs. 10 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG unmittelbar von der Fonds KG erfasst werden. § 5 Abs. 10 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG findet entsprechende Anwendung. Hinsichtlich der Verwendung von personenbezogenen Daten wird auf die im Verkaufsprospekt enthaltenen Hinweise zum Datenschutz verwiesen.

(2) Die Treuhandkommanditistin ist vorbehaltlich gesetzlicher Zustimmungs- und Kontrollrechte der mit der Fondsverwaltung der Fonds KG beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft und der für die Fonds KG bestellten Verwahrstelle berechtigt, Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Treugeber durch Zahlung auf die letzte vom Treugeber übermittelte Ausschüttungsbankverbindung mit schuldbefreiender Wirkung zu erfüllen.

§ 16 Personenmehrheit

(1) Mehrere Personen, die gemeinschaftlich oder in Personengesellschaft Treugeber einer Kommanditbeteiligung sind, übernehmen alle Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Sie können die Rechte aus der Beteiligung nur einheitlich ausüben. Sie haben hierfür einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen.

(2) Sofern keine abweichende Vertretungsregelung getroffen ist, bevollmächtigen sich die Personen der Personenmehrheit für die Dauer des Vertrages gegenseitig, Erklärungen und Schriftstücke, die einer von ihnen zugehen, mit rechtsverbindlicher Wirkung für und gegen alle entgegenzunehmen. Dies gilt nicht für Erklärungen, die auf die Aufhebung, Veräußerung oder Änderung der Beteiligung gerichtet sind. Leistungen, die der Treuhandkommanditistin zur Erfüllung der gemäß § 3 Abs. 2 abgetretenen Ansprüche obliegen, kann sie an eine Person der Personenmehrheit mit schuldbefreiender Wirkung gegen alle erbringen. Die Personen der Personenmehrheit bevollmächtigen sich gegenseitig, Stimm-, Kontroll-, Widerspruchs- und Antragsrechte nach diesem Vertrag mit Wirkung für und gegen alle auszuüben.

§ 17 Schlussbestimmungen

(1) Mitteilungen an den Treugeber erfolgen ausschließlich an die jeweils der Treuhandkommanditistin von dem Treugeber zuletzt mitgeteilten Kontaktdaten (Postanschrift, Fax-Nummer, E-Mail-Adresse).

(2) Der Treugeber ist verpflichtet, sämtliche Änderungen bezüglich der Daten seiner Person unverzüglich der Treuhandkommanditistin mitzuteilen und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Unterlagen zu belegen.

(3) Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sind oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. § 139 des deutschen Bürgerlichen Gesetzbuches wird insofern

abbedungen. Dieser Vertrag bleibt mit Ausnahme der nichtigen, ungültigen oder rechtsunwirksamen Klauseln gültig und wirksam, ohne dass eine Partei darlegen und beweisen muss, dass die Parteien beabsichtigen, den Vertrag auch ohne die nichtigen, ungültigen oder rechtsunwirksamen Bestimmungen aufrechtzuerhalten. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen soll eine andere Regelung gelten, die dem angestrebten wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt bei etwaigen Lücken dieses Vertrages.

(4) Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Änderung dieser Klausel des Schriftformerfordernisses bedarf ebenfalls der schriftlichen Form. Kein Gesellschafter kann sich auf eine von diesem Vertrag abweichende tatsächliche Übung berufen, solange die Abweichung nicht schriftlich festgelegt ist.

(5) Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt die Treuhandkommanditistin.

(6) Für diesen Vertrag gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Sitz der Fonds KG. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz der Fonds KG.

Sofern ein Treugeber Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorschriften.

München, den

Treuhandkommanditistin

München, den

Treugeber

für den in der Beitrittserklärung genannten Anleger

Abgeltungsteuer

Seit 1.1.2009 gibt es in Deutschland eine Abgeltungsteuer für Kapitalvermögen (§ 20 EStG). Der Abgeltungsteuer unterliegen Zinsen, Dividenden, Erträge aus Investmentfonds und aus Zertifikaten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer.

Abschreibung

Nach handels- und / oder steuerrechtlichen Vorschriften bestimmter Wertverlust eines Vermögensgegenstandes, der als Aufwendung zu einer Minderung des Jahresergebnisses führt (steuerlich: Absetzungen für Abnutzung – „AfA“ –, die den Gewinn bzw. den Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten und mithin das zu versteuernde Einkommen mindern).

AIF

Als Alternativer Investmentfonds werden gemäß dem seit 22. Juli 2013 geltenden Kapitalanlagegesetzbuch alle Investmentvermögen qualifiziert, die nicht die Anforderungen der Richtlinie 2009 / 65 / EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juli 2009 zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften betreffend bestimmte Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) erfüllen. Als ein Investmentvermögen wird insoweit jeder Organismus für gemeinsame Anlagen bezeichnet, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist. Eine Anzahl von Anlegern im vorbezeichneten Sinne ist gegeben, wenn die Anlagebedingungen, die Satzung oder der Gesellschaftsvertrag des Organismus die Anzahl möglicher Anleger nicht auf einen Anleger begrenzt.

AIFM-Richtlinie

Die Richtlinie 2011 / 61 / EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds, auch AIFM-Richtlinie genannt, ist eine EU-Richtlinie, die am 11.11.2010 vom Europäischen Parlament angenommen wurde. In dieser Richtlinie werden die Verwalter alternativer Investmentfonds reguliert. Betroffen sind sowohl Verwalter mit Sitz in der EU als auch Verwalter aus Drittländern, die ihre Fonds in der EU vertreiben möchten. Die Richtlinie wurde mit Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches am 22. Juli 2013 im deutschen Recht implementiert (siehe auch nachfolgend „KAGB“). Novelliert wurde die AIFM-Richtlinie durch die „AIFMD II“, eine Änderungsrichtlinie, die im März 2024 mit der Nummer 2024/927 veröffentlicht wurde.

Altlasten

Verunreinigungen auf dem Grundstück (wie z.B. Öle, Schwermetalle, Chemikalien etc.).

Ankaufsfinanzierung

Mittelbedarf zur Abdeckung von Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten, wie z.B. Grunderwerbsteuer oder Notar- und Grundbuchkosten.

Anlageobjekt

Vermögensgegenstände, zu deren voller oder teilweiser Finanzierung die von den Anlegern einbezahlten Mittel unmittelbar bestimmt sind.

Anleger

Mittelbar über die Treuhandkommanditistin wie auch unmittelbar als im Handelsregister eingetragene Direktkommanditisten an der Fonds KG beteiligte Personen.

Anteilsfinanzierung

Vollständige oder teilweise Finanzierung einer Gesellschaftereinlage durch Fremdkapital, z.B. durch Aufnahme eines Darlehens durch den Gesellschafter.

Asset Deal

Bei einem Asset Deal erwirbt der Käufer ein spezifisches Wirtschaftsgut direkt.

Ausgabeaufschlag (Agio)

Einmalige Gebühr, die bei einem Erwerb eines Fondsanteils vom Anleger zu entrichten ist.

Geldbetrag, der von einem Kapitalanleger zusätzlich zu der vereinbarten Kapitaleinlage an die Fonds KG zu zahlen ist.

Auslagerungsdienstleistungen

Dienstleistungen, die die KVG an Dritte übertragen hat; hierbei handelt es sich um einzelne administrative Tätigkeiten sowie Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögenswerten des Fonds.

Ausschüttung/Entnahmen

Geldbetrag, den eine Gesellschaft ihren Gesellschaftern auszahlt. Die Ausschüttungen einer Kommanditgesellschaft stellen handelsrechtlich und steuerlich sogenannte Entnahmen dar und können höher oder niedriger als der zu versteuernde Gewinnanteil sein.

BaFin

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), die dem Bundesministerium der Finanzen unterstehende deutsche Finanzdienstleistungsaufsichtsbehörde.

Beitrittserklärung

Vereinbarung, mit welcher der Anleger der Fonds KG beitrifft.

Bewirtschaftungsphase

Der Zeitraum, in welchem der Fonds die angekauften Vermögensgegenstände bewirtschaftet und damit Erträge generiert.

Blind-Pool

Bei einem Blind-Pool steht zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts noch nicht fest, in welche konkreten Anlageobjekte investiert wird. Die Anleger wissen daher zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung in der Regel noch nicht, in welche Anlageobjekte (Immobilien bzw. Anteile an Objektgesellschaften) die Fonds KG das Kapital investieren wird. Das heißt, dass die Immobilien bzw. Anteile an Objektgesellschaften noch nicht beziehungsweise erst zum Teil angekauft sind, so dass der tatsächliche Gegenstand der Investitionen noch nicht oder nicht vollständig feststeht.

Derivate

Derivate sind als Kauf, Tausch (Swaps) oder anderweitig als Fest- oder Optionsgeschäfte ausgestaltete Termingeschäfte mit Bezug auf bestimmte Basiswerte (z.B. Wertpapiere, Zinssätze), die unmittelbar oder mittelbar den Wert des Termingeschäfts bestimmen.

Eigenkapital

Summe des von allen Gesellschaftern einer Gesellschaft erbrachten Kapitals.

Einkunftserzielungsabsicht

Absicht, langfristig einen Gewinn bzw. einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Eine der sieben Einkunftsarten des Einkommensteuerrechts. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt.

Einnahmen-/Überschuss-Rechnung

Steuerlich vorgesehene Gegenüberstellung der Einnahmen und Werbungskosten (siehe auch unter Werbungskosten) in einer Abrechnungsperiode (§ 4 Abs. 3 EStG).

Finanz- und Investitionsplan

Übersicht über die Herkunft und Verwendung der für eine Investition benötigten Mittel.

Fondsvertriebsbeginn

Tag, an dem die Zeichnungsfrist beginnt, d.h. einen Werktag nach der Vertriebszulassung durch die BaFin.

Fonds KG (Fonds)

Die Gesellschaft, an der die Anleger mit ihrer jeweiligen Kommanditeinlage oder über die Treuhänderin als Treugeber beteiligt sind.

Geschäftsführung und Vertretung eines Fonds

Recht und Pflicht zur Führung der Geschäfte eines Fonds. Die Vertretung einer Kommanditgesellschaft steht nach dem Gesetz dem oder den persönlich haftenden Gesellschaftern zu.

Geschäftsführender Kommanditist

Kommanditist, der zur Führung der Geschäfte einer Kommanditgesellschaft berechtigt ist (die Einkünfte einer Kommanditgesellschaft, bei der keine natürliche Person persönlich haftender Gesellschafter ist, gelten – soweit sie nicht schon aufgrund ihrer Tätigkeit gewerbliche Einkünfte erzielt – steuerlich als gewerbliche Einkünfte, wenn nicht mindestens ein Kommanditist zur Geschäftsführung befugt ist).

Gesetzestexte und Verordnungen (Abkürzungen)

AktG	Aktiengesetz
AO	Abgabenordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BewG	Bewertungsgesetz
BStBl I und II	Bundessteuerblatt I und II
ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz
EStG	Einkommensteuergesetz
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GrStG	Grundsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
UmwG	Umwandlungsgesetz
UStG	Umsatzsteuergesetz

Gründungskommanditist

Kommanditist, der bei der Gründung einer Kommanditgesellschaft mitgewirkt hat.

Hafteinlage

(auch: Haftsumme) Der Betrag, mit dem ein Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist und auf den die Haftung dieses Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Kommanditgesellschaft begrenzt ist.

Initialkosten

Kosten, die von dem AIF einmalig während der Emissionsphase z.B. für Marketing, Konzeption und Vertrieb zu leisten sind.

Instandhaltung / Instandsetzung

Alle baulichen Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Objekt im funktionsfähigen Zustand zu erhalten sowie die Behebung von baulichen Mängeln beziehungsweise die Durchführung von Wertsteigernden Maßnahmen, die zur Wiederherstellung oder Verbesserung des Gebrauchs dienen.

Investitionskapital

Gesamtbetrag des aggregierten eingebrachten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Fonds, 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 (gem. § 263 KAGB).

Investitionsphase

Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in dem die Fonds KG Investitionen tätigt, also Immobilien oder Anteile an Objektgesellschaften erwirbt. Die Investitionsphase endet grundsätzlich mit Erreichen der Vollinvestition, also wenn das verfügbare Kapital investiert ist.

Investitionsvolumen

Gesamtbetrag der zu Investitionszwecken zur Verfügung stehenden Eigen- und Fremdmittel.

Jahresabschluss

Die Aufstellung des Vermögens und der Schulden auf einen Stichtag (Bilanz) und Gegenüberstellung der Aufwendungen und Erträge eines Geschäftsjahres (Gewinn- und Verlustrechnung) bilden zusammen mit dem Anhang den Jahresabschluss.

Juristische Personen

Unter juristische Personen sind Personenvereinigungen zu verstehen, die rechtlich verselbstständigt sind, insbesondere Kapitalgesellschaften.

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Das Kapitalanlagegesetzbuch implementiert die Vorgaben der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011 / 61 / EU über die Verwalter Alternativer Investmentfonds vom 30.10.2012). Durch das Kapitalanlagegesetzbuch wurde das deutsche Investmentrecht umfassend neu ausgestaltet. Es trat zum 22. Juli 2013 in der Bundesrepublik in Kraft und brachte eine umfassende Neuordnung des vormals grauen Kapitalmarktes mit sich, der sich in Folge einer Vielzahl komplexer regulatorischer Anforderungen stellen musste.

Kapitalanteil

Anteil eines Gesellschafters am Kapital einer Gesellschaft; siehe auch Kommanditbeteiligung.

Kapitalgesellschaft

Kapitalgesellschaften wie z.B. GmbH oder AG sind juristische Personen und sind kraft Rechtsform gewerblich tätig. Ihre Einkünfte unterliegen grundsätzlich der Gewerbesteuer, der Körperschaftsteuer sowie dem Solidaritätszuschlag.

Kapitalkonto

Für jeden Gesellschafter der Fonds KG werden zur Erfassung seiner Anteile an den Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten handelsrechtliche Kapitalkonten geführt. Diese dienen

unter anderem zur Bestimmung des Auseinandersetzungs-guthabens. Die für Zwecke der Besteuerung des Gesellschafters zu führenden steuerlichen Kapitalkonten des Gesellschafters können von den handelsrechtlichen Kapitalkonten abweichen.

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Ein Unternehmen mit satzungsmäßigem Sitz und Hauptverwaltung im Inland, deren Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, inländische Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen oder ausländische AIF zu verwalten.

Kommanditbeteiligung

Anteil eines Kommanditisten an einer Kommanditgesellschaft. Die Höhe der Kommanditbeteiligung ergibt sich regelmäßig aus der übernommenen Pflichteinlage; dieser Betrag ist für den Anteil des Kommanditisten am Ergebnis (Gewinn oder Verlust) und am Vermögen der Kommanditgesellschaft sowie für die Verwaltungsrechte des Kommanditisten (wie z.B. das Stimmrecht) von Bedeutung.

Kommanditgesellschaft (KG)

Die Kommanditgesellschaft ist ein Zusammenschluss von zwei oder mehr Gesellschaftern zu einem gemeinsamen Gesellschaftszweck. Die KG ist eine Personenhandelsgesellschaft, bei der mindestens ein Gesellschafter (Komplementär) persönlich und unbeschränkt haftet. Die Haftung des oder der anderen Gesellschafter ist auf den im Handelsregister eingetragenen Betrag beschränkt (Kommanditisten).

Kommanditist

Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, dessen Haftung gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft auf den im Handelsregister eingetragenen Betrag beschränkt ist.

Kommanditkapital

Gesellschaftskapital einer Kommanditgesellschaft, welches – mit Ausnahme der Einlagen der Gründungsgesellschafter – dem zu erbringenden Kapital der Neukommanditisten entspricht.

Komplementär(in)

Persönlich haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Hierbei kann es sich um eine natürliche oder eine juristische Person (z.B. GmbH) handeln.

Level 2-Verordnung

Verordnung (EU) Nr. 231 / 2013, welche die AIFM-Richtlinie konkretisiert.

Leverage

Leverage bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Risiko des Fonds und seinem Nettoinventarwert. Jede Methode, mit der die KVG als Verwalter des Fonds den Investitionsgrad des Fonds erhöht (Hebelwirkung), wirkt sich auf den Leverage aus.

Liebhabelei

Fehlen von Einkunftserzielungsabsicht.

Liquidation

Beendigung der laufenden Geschäfte, Einziehung der Forderungen, Umsetzung des übrigen Vermögens in Geld und Befriedigung der Gläubiger einer aufgelösten Gesellschaft (geregelt in §§ 145 bis 158 HGB).

Liquidationserlös

Verkaufserlös aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Transaktionskosten, eventueller Steuerzahlungen sowie bestehender Kredite.

Liquiditätsreserve

Mittel der Fonds KG für unvorhergesehene Ausgaben.

Nebenkosten

Betriebskosten (wie z.B. Grundsteuer und Versicherungsprämien), die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks laufend entstehen. Eine Aufstellung der Nebenkosten, deren Zahlung durch den Mieter in Mietverträgen häufig vereinbart wird, ergibt sich aus § 2 der Betriebskostenverordnung.

Nettoinventarwert (auch Net Asset Value, NAV)

Der Wert des Fonds wird aus den jeweiligen Verkehrswerten der zum Fonds gehörenden Vermögensgegenstände, abzüglich der aufgenommenen Kredite und der sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt.

Objektgesellschaft

Gesellschaft, deren Gegenstand der Erwerb und / oder das Halten eines bestimmten Vermögensgegenstandes („Objekt“) ist.

Personengesellschaft

Darunter sind Gesellschaften mit natürlichen und juristischen Personen in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft (KG), offenen Handelsgesellschaft (OHG) und Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) zu verstehen. Dabei können auch juristische Personen Gesellschafter der Personengesellschaft sein, z.B. bei einer GmbH & Co. KG oder einer AG & Co. KG.

Persönlich haftender Gesellschafter

Siehe Komplementär.

Pflichteinlage

Einlage (z.B. Geldbetrag), die ein Gesellschafter (z.B. ein Kommanditist) auf Grund des Gesellschaftsvertrages an die Gesellschaft (z.B. an eine Kommanditgesellschaft), an der er beteiligt ist, zu leisten hat.

Share Deal

Bei einem Share Deal erwirbt der Käufer vom Verkäufer Anteile an einer zum Verkauf stehenden Gesellschaft. Mit dem Erwerb der Anteile erhält der Käufer die aus den Anteilen resultierenden

Rechte und Pflichten. Bei einem Erwerb der Mehrheit der Anteile erhält der Käufer in der Regel einen Beherrschungsanspruch über die betroffene Gesellschaft sowie deren Vermögen.

Totalgewinn

Unter Totalgewinn versteht man den über die gesamte Beteiligungsdauer akkumuliert erzielten Gewinn.

Treugeber

Beteiligt sich der Anleger mittelbar über eine Treuhänderin, so hält die Treuhänderin die Beteiligung formell im eigenen Namen aber für Rechnung und auf Risiko des Treugebers (Anlegers). D.h. nicht der Treugeber, sondern die Treuhänderin ist im Handelsregister eingetragen. Es ist nicht öffentlich erkennbar, wer der Treugeber ist. Im Innenverhältnis der Gesellschaft ist der Treugeber mittelbar über die Treuhänderin an der Gesellschaft beteiligt mit allen Rechten und Pflichten wie ein eingetragener Kommanditist.

Treuhänder/Treuhandschaft

Als Treuhänder wird eine juristische oder natürliche Person bezeichnet, die ein ihr übertragenes Recht in eigenem Namen, aber im Interesse des Auftraggebers (Treugeber) verwaltet. Rechte und Pflichten von Treuhänder und -geber werden im Treuhandvertrag geregelt.

Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Vorfälligkeitsentschädigung

Als Vorfälligkeitsentschädigung wird das Entgelt für die außerplanmäßige Rückführung eines Darlehens während der Zinsfestschreibungszeit bezeichnet.

Vorsteuerabzug

Abzug der einem Unternehmer von einem anderen Unternehmer in Rechnung gestellten Mehrwertsteuer von der von dem abzugsberechtigten Unternehmer an das Finanzamt abzuführenden Mehrwertsteuer (geregelt in §15 UStG).

Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist mit bestimmten Aufgaben der technischen Abwicklung sowie mit der Verwahrung und laufenden Überwachung (Kontrolle) der Vermögensgegenstände des Fonds betraut.

Werbungskosten

Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen (einschließlich Absetzungen für Abnutzung). Werbungskosten sind bei der Einkunftsart abzuziehen, bei der sie erwachsen sind.

16. GLOSSAR

Zeichnungsfrist

Zeitraum, in dem eine Emission gezeichnet werden kann.

Zielinvestment

Anlageobjekte (Immobilien), in die die Fonds KG unmittelbar oder mittelbar über die Beteiligung an einer Objektgesellschaft investiert.

Zinsfestschreibung

Zeitraum, in dem der für ein Darlehen zu entrichtende Zins in bestimmter Höhe vertraglich festgeschrieben ist.

Zwischenfinanzierung

Kurzfristiger Kredit zur Finanzierung bis zur Ablösung durch einen langfristigen Kredit oder durch Eigenkapital.

Herausgeber
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Poccistraße 11
80336 München

Kontakt
T +49 89 88 96 98 - 0
F +49 89 88 96 98 - 11
info@ilg-gruppe.de
www.ilg-gruppe.de