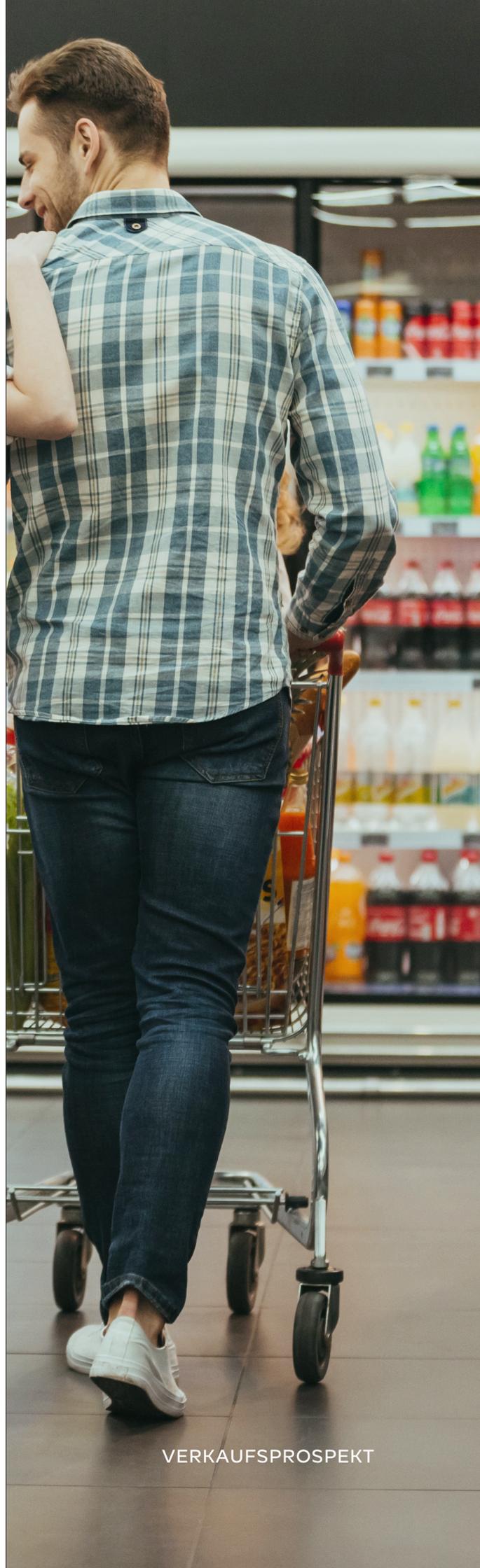


# IMMOBILIEN- PORTFOLIO DEUTSCHLAND I

GMBH & CO.  
GESCHLOSSENE  
INVESTMENT KG



VERKAUFSPROSPEKT

**Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG**  
**Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Stockholmer Allee 53  
44269 Dortmund

Telefon: +49 231 557173-0  
Telefax: +49 0231 557173-99

E-Mail: [kvg@dr-peters.de](mailto:kvg@dr-peters.de)  
Internet: [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de)



# INHALT

6

---

1 | EDITORIAL

7

---

2 | BETEILIGUNGSANGEBOT  
IM ÜBERBLICK

11

---

3 | ANGABEN ZUR  
GESELLSCHAFT UND  
ZU DEN ANTEILEN

16

---

4 | ANLAGEZIEL UND  
ANLAGEOBJEKTE

20

---

5 | RISIKEN DER  
BETEILIGUNG/ RISIKOPROFIL

38

---

6 | WIRTSCHAFTLICHE  
ANGABEN (PROGNOSE)

42

---

7 | RECHTLICHE ANGABEN

44

---

8 | KURZANGABEN  
ZU BEDEUTSAMEN  
STEUERVORSCHRIFTEN

54

---

9 | ANGABEN ZUR  
KAPITALVERWALTUNGS-  
GESELLSCHAFT

59

---

10 | ANGABEN ZUR  
VERWAHRSTELLE

60

---

11 | INTERESSEN-  
KONFLIKTE

61

---

12 | ANLEGER-  
INFORMATIONEN

63

---

13 | INFORMATION AN  
DEN ANLEGER ZUR  
DATENVERARBEITUNG

65

---

14 | FERNABSATZ- UND  
VERBRAUCHER-  
INFORMATIONEN

69

---

15 | ANLAGEBEDINGUNGEN

74

---

16 | GESELLSCHAFTS-  
VERTRAG

87

---

17 | GLOSSAR

# 1 | EDITORIAL

Liebe Anleger,

seit über vier Jahren steht der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) bei null Prozent. Eine Zinswende ist nicht in Sicht. Vielmehr muss, mit Blick auf die Entwicklungen rund um die Corona-Krise, davon ausgegangen werden, dass die EZB den Leitzins weiterhin auf diesem Rekordtief belässt. Auch der Einlagezins für Banken von -0,5 % bleibt aller Voraussicht nach bis auf weiteres bestehen.

Die Auswirkungen dieses historisch niedrigen Zinsniveaus spüren nicht nur institutionelle Anleger. Auch Privatanleger sind zunehmend betroffen. So sind die Renditeerwartungen von Sparbüchern, Tagesgeld und Festgeld in den vergangenen Jahren immer weiter geschrumpft. Derweil werfen beispielsweise Aktien zwar eine durchschnittlich sehr attraktive Rendite ab, jedoch ist die Volatilität der Märkte nicht für jeden Anleger geeignet.

Wer bereits vor der Krise auf Diversifikation gesetzt hat und alternative Anlagevehikel wie Sachwertinvestments in seinem Portfoliobestand hatte, kann derzeit ein wenig beruhigter Richtung Börse blicken. Denn Sachwertinvestments erweisen sich als Stabilitätsanker. Vor allem Immobilieninvestments erfreuen sich großer Beliebtheit.

Dortmund, 10.12.2020

Herzliche Grüße,



Marc Bartels  
Geschäftsführer KVG



Stefan Lammerding  
Geschäftsführer KVG

Im Gesamtjahr 2019 wurden an den deutschen Immobilieninvestmentmärkten insgesamt 84,5 Milliarden Euro investiert. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres um 9 % übertroffen. Selbst im ersten Halbjahr 2020 lag das Transaktionsvolumen – trotz der Corona-Krise – deutlich über dem des Vorjahrs. Selbst in der größten wirtschaftlichen Krise präsentiert sich der Immobilienmarkt robust.

Die Dr. Peters Group ist seit 45 Jahren als Investment- und Asset-Management im Immobilienbereich aktiv und hat in dieser Zeit viele erfolgreiche Fonds emittiert – vor allem in den Nutzungsklassen Handel, Hotel und Pflege. Diese überaus solide Bilanz, gepaart mit dem erwiesenen Know-how der hauseigenen Immobilienspezialisten und dem nach wie vor wachstumsstarken Immobilienmarkt sind die Basis für den neuen alternativen Investmentfonds mit Blind-Pool-Struktur.

Das Immobilieninvestment „Immobilienportfolio Deutschland I“ soll den Anlegern den Zugang zu attraktiven Immobilienprojekten ermöglichen. Die geplante Risikomischung bietet zudem eine Reduzierung des Risikos. Der Fokus der Beteiligung liegt neben einer attraktiven Rendite auf unterschiedlichen Nutzungsklassen an wirtschaftlich attraktiven Standorten. Damit bietet Ihnen Dr. Peters erneut ein innovatives und attraktives Investment.

Prospektdatum: 10.12.2020

Aktualisiert am: 26.02.2021

## 2 | BETEILIGUNGSANGEBOT IM ÜBERBLICK

Anleger beteiligen sich mittelbar als Treugeber über die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin an der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend auch „Gesellschaft“ genannt). Die mittelbare Beteiligung kann grundsätzlich jederzeit in eine unmittelbare Beteiligung als Kommanditist umgewandelt werden. Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer alternativer Publikums-Investmentfonds („AIF“) im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 des Kapitalanlagegesetzbuchs („KAGB“).

Das Kommanditkapital der Gesellschaft kann auf bis zu 100 Millionen Euro erhöht werden. Anleger können der Gesellschaft ab einer Mindestbeteiligungssumme von 5.000 Euro beitreten, höhere Beteiligungsbeträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Zusätzlich fällt ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der durch den Anleger gezeichneten Beteiligungssumme an. Es steht der KVG frei, jeweils einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Die Gesellschaft wird nach Maßgabe der regulatorischen Anforderungen des KAGB von der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet. Der KVG obliegt die kollektive Vermögensverwaltung der Gesellschaft. Dies umfasst insbesondere die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Übernahme administrativer Tätigkeiten sowie sonstige Verwaltungstätigkeiten. Nähere Angaben zur KVG finden sich in Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“.

Die Gesamtfinanzierungsmittel der Gesellschaft sollen für Investitionen gemäß der Anlagestrategie erfolgen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind die Investitionen noch nicht bekannt. Die Investitionen erfolgen dabei nach einer festgelegten Anlagestrategie und -politik. Die Anlagestrategie der Gesellschaft ergibt sich aus den Anlagebedingungen im Sinne des § 266 KAGB (siehe Kapitel 15 „Anlagebedingungen“).

Die Gesellschaft plant, in mindestens drei Sachwerte und/oder in einen Sachwert, der unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Risikomischung aufweist und somit unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB zu investieren. Die Risikomischung ist spätestens 18 Monate nach Vertriebsbeginn einzuhalten.

Die wesentlichen Eckdaten des Beteiligungsangebots finden sich in der nachfolgend dargestellten Tabelle.

**Das Beteiligungsangebot richtet sich an unternehmerisch denkende Anleger, die über einen langfristigen Anlagehorizont verfügen und bei einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligung gegebenenfalls einen Totalverlust in Kauf nehmen können.**

**Ein Überblick über die Risiken der Beteiligung findet sich in Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung/Risikoprofil“. Das Profil des typischen Anlegers findet sich in Kapitel 3 „Angaben zur Gesellschaft und zu den Anteilen“.**

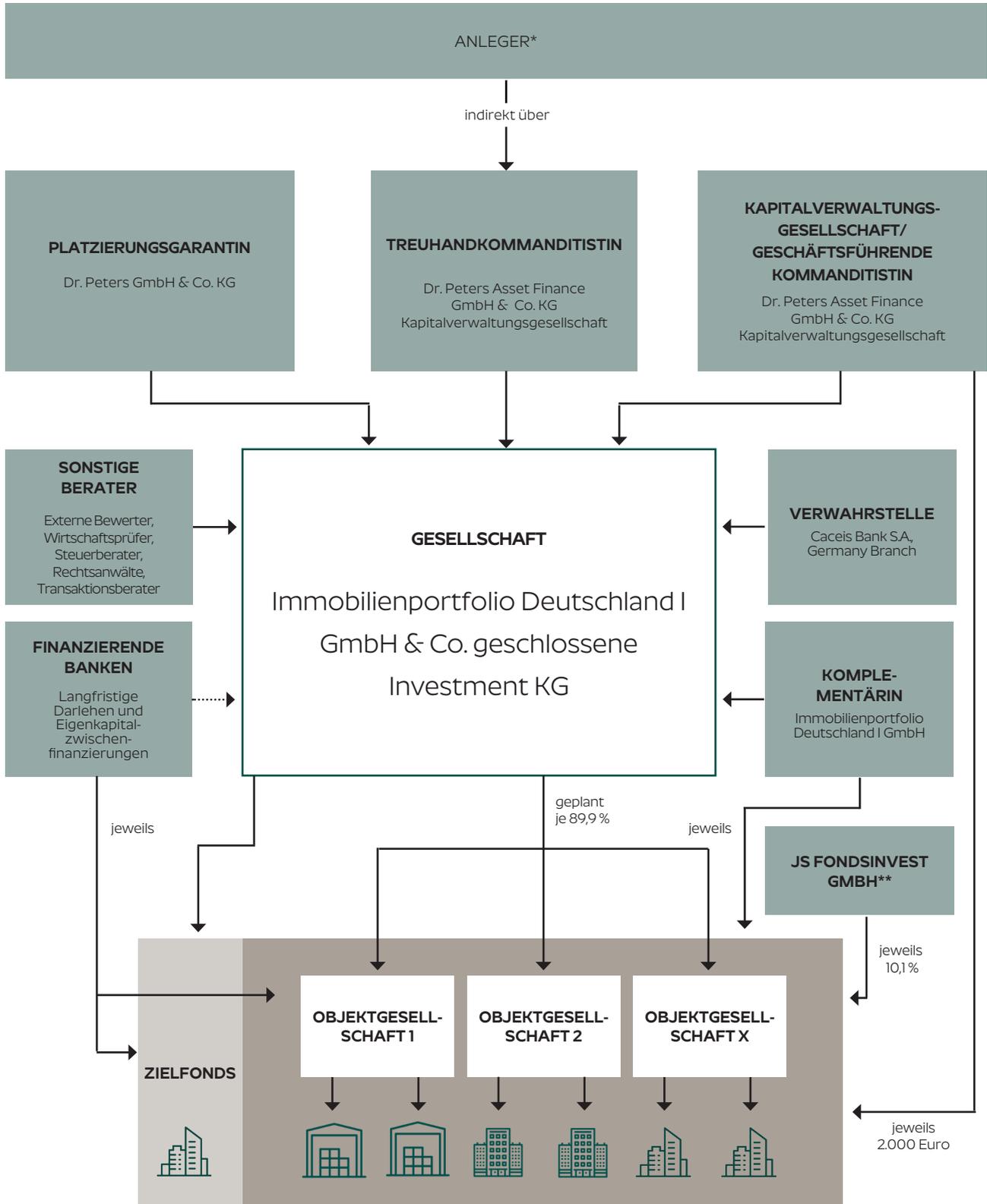
**BETEILIGUNGSANGEBOT IM ÜBERBLICK\***

<b>Investmentgesellschaft</b>	Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG
<b>Anlageziel</b>	Erträge aus der mittelbaren langfristigen Vermietung von mehreren Immobilien sowie aus deren Veräußerung
<b>Anlagestrategie und -politik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mittelbare Beteiligung an Immobilien über den Erwerb einer oder mehrerer Beteiligungen/Teilnahme an Kapitalerhöhungen an einer oder mehreren immobilienhaltenden Gesellschaften („Objektgesellschaften“) und/oder an alternativen Investmentfonds („Zielfonds“)</li> <li>• Objektgesellschaften und Zielfonds können ihrerseits sowohl unmittelbar als auch mittelbar in Immobilien investieren</li> <li>• Gesellschaft investiert nach dem Grundsatz der Risikomischung</li> <li>• Erzielung von Erträgen aus der Vermietung der mittelbar erworbenen Immobilien und deren anschließende Veräußerung</li> </ul>
<b>Investitionsprozess für die zu erwerbenden Vermögensgegenstände</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Auswahl und Anbindung der Vermögensgegenstände erfolgen durch die KVG nach wirtschaftlicher, rechtlicher, und steuerlicher Prüfung.</li> <li>• Die Angemessenheit des jeweiligen Wertes der Beteiligungen an Objektgesellschaften/Zielfonds, in die die Gesellschaft investiert, bzw. der Immobilien werden durch die KVG und mindestens durch ein Gutachten eines externen Bewerbers geprüft. Zudem hat die Verwahrstelle u.a. den Investitionen zuzustimmen (gemäß §§ 80 ff. KAGB).</li> </ul>
<b>Anlagegrenzen</b>	<p>Bei Investitionsentscheidungen über Objektgesellschaften ist zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindestens 75% des investierten Kapitals wird in Objektgesellschaften investiert.</li> <li>• Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie.</li> <li>• Mindestens 80 % des auf Ebene der Objektgesellschaften investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien investiert (Typ Hotel, Büro, Handel, Sozialimmobilien).</li> <li>• Mindestens 80 % des auf Ebene der Objektgesellschaften investierten Kapitals wird in Immobilien in Deutschland investiert.</li> <li>• Die Beteiligungshöhe der Gesellschaft an den Objektgesellschaften beträgt mindestens 80 %.</li> <li>• Der Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 2 Millionen Euro.</li> </ul> <p>Bei Investitionsentscheidungen über Zielfonds ist zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bis zu 25% des investierten Kapitals darf in Zielfonds investiert werden.</li> <li>• Als Zielfonds kommen nur geschlossene inländische Publikums-AIFs in Betracht, die schwerpunktmäßig in Immobilien in Deutschland investieren und den Grundsatz der Risikomischung einhalten.</li> <li>• Die Zielfonds müssen mindestens ein geplantes Zielvolumen von 20 Millionen Euro aufweisen.</li> </ul> <p>Bis zu 20 % des investierten Kapitals auf Ebene der Gesellschaft kann in Vermögensgegenstände nach Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten und/oder Bankguthaben (§§ 193-195 KAGB) investiert werden.</p>
<b>Investitionsphase</b>	Die Anlagegrenzen werden spätestens innerhalb von 30 Monaten nach Vertriebsbeginn eingehalten.
<b>Fondswährung</b>	Euro
<b>Geplantes Investitionsvolumen (inklusive Ausgabeaufschlag)</b>	Rund 52,50 Millionen Euro (Basisszenario)
<b>Geplantes Kommanditkapital</b>	50,00 Millionen Euro (Basisszenario), maximale Erhöhung auf bis zu 100 Millionen Euro, jeweils zuzüglich bis zu 5 % Ausgabeaufschlag. Es steht der KVG frei, jeweils einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
<b>Platzierungsgarantie</b>	bis zu 10 Millionen Euro durch die Dr. Peters GmbH & Co. KG. Der Garantiebetrug kann bis zum Platzierungsende – und ggf. darüber hinaus – jeweils revolvingend auch als Nachrangdarlehen in Anspruch genommen werden.

<b>Fremdkapital</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Fremdkapitalquote darf bis zu 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, betragen.</li> <li>• Bei der Berechnung der vorgenannten Grenzen sind Kredite, die Objektgesellschaften/Zielfonds aufnehmen, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.</li> <li>• Die vorstehenden Grenzen gelten nicht für den Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.</li> <li>• Auf Ebene der Gesellschaft ist eine langfristige Aufnahme von Fremdkapital planmäßig nicht vorgesehen, aber grundsätzlich möglich.</li> </ul>
<b>Laufzeit/geplanter Veräußerungszeitpunkt</b>	Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft für die Dauer von ihrer Gründung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2033 befristet. Eine Verlängerung ist mit Zustimmung der Anleger gem. § 3 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages möglich.
<b>Beteiligungsform</b>	Mittelbare Kommanditbeteiligung als Treugeber über die KVG in ihrer Funktion als Treuhänderin, der spätere Wechsel in die Stellung eines Direktkommanditisten ist möglich.
<b>Mindestbeteiligung</b>	5.000 Euro; höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
<b>Ausgabeaufschlag</b>	5 % der gezeichneten Beteiligungssumme; es steht der KVG frei, jeweils einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
<b>Einkunftsart und Besteuerung</b>	Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 EStG, eventuell zusätzlich Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 Abs. 1 Ziff. 7 EStG (vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft).

**Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung.**

**STRUKTURÜBERBLICK:  
IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG**



\* Die mittelbare Beteiligung kann grundsätzlich in eine unmittelbare Beteiligung als Kommanditist umgewandelt werden.  
 \*\* Gegebenenfalls Reduzierung auf 5,1% des Kommanditkapitals

# 3 | ANGABEN ZUR GESELLSCHAFT UND ZU DEN ANTEILEN

Hinsichtlich der nachfolgenden Ausführungen wird auch auf den Gesellschaftsvertrag (Kapitel 16) verwiesen.

## 3.1 FIRMA, SITZ

Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund.

## 3.2 UNTERNEHMENSgegenstand

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

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit diesem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen oder geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

## 3.3 GRÜNDUNG, LAUFZEIT, GESCHÄFTSJAHR

Die Gesellschaft wurde am 21.09.2020 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 19021 eingetragen. Die Gesellschaft unterliegt deutschem Recht.

Die Gesellschaft wurde auf bestimmte Zeit geschlossen und wird mit Ablauf des 31.12.2033 liquidiert.

Die KVG ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung (einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) berechtigt, die Laufzeit der Gesellschaft bis zu zwei Mal um jeweils zwei Jahre zu verlängern. Dies setzt voraus, dass nach dem Ermessen der KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen, steuerlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.

Die Gesellschaft wird ferner bei Erreichen oder Unmöglichwerden des Gesellschaftsgegenstandes – insbesondere im Fall des Verkaufs oder des Untergangs aller in § 1 der Anlagebedingungen genannten Vermögensgegenstände – mit Wirkung zum Ablauf des Geschäftsjahres aufgelöst, in dem die Zweckerreichung eintritt. Die Gesellschafter können jederzeit die Auflösung der Gesellschaft beschließen.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

Das Datum der Auflegung dieses Investmentvermögens entspricht dem Datum der Vertriebsgenehmigung durch die BaFin, voraussichtlich Dezember 2020.

## 3.4 GESELLSCHAFTER ZUM ZEITPUNKT DER BESTELLUNG DER KVG

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ist die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 32140. Alleiniger Gesellschafter der Komplementärin ist die Dr. Peters Geschäftsführungs-GmbH. Geschäftsführer der Komplementärin sind Stefan Gerth und Thomas Lanfermann. Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist insofern am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt.

Geschäftsführende Kommanditistin ist die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 17712. Alleiniger Gesellschafter der geschäftsführenden Kommanditistin ist die Dr. Peters Holding GmbH. Geschäftsführer der Komplementärin der geschäftsführenden Kommanditistin sind Marc Bartels und Stefan Lammerding. Die geschäftsführende Kommanditistin ist mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 20.000 Euro an der Gesellschaft beteiligt. Die für die geschäftsführende Kommanditistin in das Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 200 Euro. Die geschäftsführende Kommanditistin Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft ist zugleich als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt („KVG“).

## 3.5 TREUHANDKOMMANDITISTIN

Die KVG fungiert ebenfalls als Treuhandkommanditistin („Treuhandlerin“) für Anleger, die sich mittelbar als Treugeber über die Treuhandlerin auf Grundlage des Registertreuhandvertrages („Registertreuhandvertrag“) an der Gesellschaft beteiligen.

## 3.6 KAPITAL DER GESELLSCHAFT

Zum Zeitpunkt der Auflegung der Gesellschaft beträgt die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Gesellschaft 20.000 Euro. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches von der KVG als Gründungsgesellschafterin gehalten wird.

Es ist vorgesehen, das Kommanditkapital der Gesellschaft durch Aufnahme weiterer Gesellschafter über die Treuhandlerin schrittweise auf bis zu 100 Millionen Euro zu erhöhen.

Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet die Treuhandlerin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Anlegers/Treugebers. Der spätere Wechsel in die Stellung eines Direktkommanditisten ist möglich.

### 3.7 PLATZIERUNGSZEITRAUM

Der Zeitraum der Platzierung des Kommanditkapitals der Gesellschaft endet voraussichtlich am 31. Dezember 2023. Die KVG ist berechtigt, den Platzierungszeitraum ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter mit Wirkung für alle Gesellschafter um bis zu ein Jahr zu verlängern oder vorzeitig ohne weitere Voraussetzungen zu beenden.

### 3.8 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Eine Beteiligung an der Gesellschaft ist eine mit Risiken behaftete, langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung, die neben den speziellen Risiken einer Immobilieninvestition auch weiteren wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Risiken ausgesetzt ist, die auch kumuliert auftreten und zu einer Verschlechterung des Gesamtergebnisses führen können. Zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung stehen die konkreten Vermögensgegenstände der Gesellschaft noch nicht fest (sogenannter „Blind-Pool“). Die angestrebten Rückflüsse aus der Beteiligung können nicht zugesagt werden. Die Anleger müssen in der Lage sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis hin zu 100 Prozent des Gesamtbetrages (Totalverlust) sowie weitere Zahlungsverpflichtungen bis zur Privatinsolvenz zu tragen (siehe Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung/Risikoprofil“).

Das Beteiligungsangebot ist daher nicht für diejenigen Anleger geeignet, die auf eine feste Verzinsung, einen bestimmten Rückzahlungsbetrag und/oder einen feststehenden Rückzahlungszeitpunkt ihrer Kapitaleinlage angewiesen sind.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger mit eigener wirtschaftlicher Erfahrung, die hinsichtlich der angebotenen Beteiligung an der Gesellschaft über ein Grundverständnis für wirtschaftliche Zusammenhänge (Chancen und Risiken) verfügen und sich langfristig engagieren wollen.

Aufgrund der geplanten Laufzeit sollten Anleger beim Erwerb der Beteiligung über einen langfristigen Anlagehorizont von prognosegemäß mindestens dreizehn Jahren verfügen und sich der eingeschränkten Handelbarkeit (s. Abschnitt 3.16) der Beteiligung bewusst sein.

### 3.9 BEITRITT VON ANLEGERN, EINZAHLUNG, AUSGABEAUFSCHLAG

Die Mindestbeteiligungssumme eines Anlegers an der Gesellschaft beträgt 5.000 Euro zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag. Es steht der KVG frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Eine höhere Beteiligungssumme muss jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Aus der gezeichneten Kommanditeinlage von Direktkommanditisten wird ein Teilbetrag in Höhe von 1 % in das Handelsregister als Hafteinlage eingetragen.

Das durch den Anleger gezeichnete Kommanditkapital zuzüglich Ausgabeaufschlag entspricht dem Ausgabepreis für den Anleger. Der Ausgabeaufschlag wird zur anteiligen Begleichung der Eigenkapitalvermittlungskosten verwendet. Der Ausgabepreis wird im vorliegenden Verkaufsprospekt und laufend im Internet unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) veröffentlicht. Änderungen des Ausgabepreises sind nicht vorgesehen.

Der Anleger ist verpflichtet, an seiner nach Maßgabe des Geldwäschegesetzes erforderlichen Identifizierung mitzuwirken.

Der mittelbare Beitritt eines Anlegers zur Gesellschaft über die KVG als Treuhänderin wird zu dem Zeitpunkt wirksam, zu dem die KVG die von dem Anleger unterzeichnete Beitrittsvereinbarung angenommen hat, wobei für den Zeitpunkt die Abgabe der Annahmeerklärung durch die KVG und nicht deren Zugang beim Anleger maßgeblich ist.

Die KVG ist verpflichtet, dem Anleger unverzüglich nach erfolgter Annahme der Beitrittserklärung die Annahme in Textform mitzuteilen und den Anleger zur Einzahlung der in der Beitrittserklärung gezeichneten Kommanditeinlage und des zu entrichtenden Ausgabeaufschlags aufzufordern, sofern diese nicht bereits eingezahlt sein sollten.

Kommt ein Anleger seiner Einzahlungsverpflichtung nicht oder nicht vollständig innerhalb der hierfür bestimmten Frist nach, kann die KVG entweder den gesetzlichen Verzugszins vom Anleger verlangen oder von der Beitrittserklärung zurücktreten.

Gemäß § 152 Absatz 3 KAGB erlischt mit vollständiger Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage der Einzahlungsanspruch der Gesellschaft. Anleger sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen.

Grundsätzlich können in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen sowie Kapitalgesellschaften, die die Gesellschaftsbeteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung halten, der Gesellschaft als Gesellschafter beitreten.

Ausgeschlossen sind Anleger, die US-steuerpflichtige oder spezifizierte US-Personen (für FATCA-Zwecke) sind. Die gemeinschaftliche Übernahme eines Gesellschaftsanteils durch Ehegatten, Bruchteilsgemeinschaften oder Gesamthandsgemeinschaften sind genauso ausgeschlossen.

### 3.10 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

Die Komplementärin ist zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Die Komplementärin und ihre Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Für die Übernahme der unbeschränkten persönlichen Haftung erhält die Komplementärin eine Haftungsvergütung in Höhe von 1.800 Euro p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die in monatlichen Teilbeträgen vor-schüssig zahlbar ist. Die Haftungsvergütung wird ab Januar 2021 gezahlt. Die Haftungsvergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2022 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 1,50 %. Die vorgenannte Haftungsvergütung ist begrenzt auf 0,05 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist ausschließlich die KVG in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin ist im Innenverhältnis von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Für die Wahrnehmung der Geschäftsführungsaufgaben erhält die geschäftsführende Kommanditistin eine Geschäftsführungsvergütung in Höhe von 1.800 Euro p.a. zuzüglich gesetzlicher

Umsatzsteuer, die in monatlichen Teilbeträgen vorschüssig zahlbar ist. Die Geschäftsführungsvergütung wird ab Januar 2021 gezahlt. Die Geschäftsführungsvergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2022 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 1,50 %. Die vorgenannte Geschäftsführungsvergütung ist begrenzt auf 0,05 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

### 3.11 ART, RECHTE UND HAUPTMERKMALE DER ANTEILE

Durch wirksamen Beitritt ist jeder Anleger als Treugeber über die KVG in ihrer Funktion als Treuhänderin mittelbar als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligt. Die Treugeber haben im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Die mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft als Treugeber gewährt den Anlegern die gesetzlichen Informations- und Kontrollrechte (§§ 166 HGB, 160 Abs. 3 KAGB).

Weitere Rechte der Anleger sind das Recht auf Beteiligung am Gewinn und Verlust, Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, das Stimm- und Verfügungsrecht, Entnahmerechte (Auszahlungsrechte) und das Recht auf ein Auseinandersetzungsguthaben und einen Liquidationserlös. Den Rechten der Anleger stehen Pflichten, insbesondere die Erbringung der gezeichneten Kommanditeinlage und des zu entrichtenden Ausgabeaufschlags, gegenüber.

Alle von der Gesellschaft ausgegebenen Kommanditanteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale bzw. vermitteln die gleichen Rechte und Pflichten, ausgenommen das gesellschaftsvertragliche Vorkaufsrecht der KVG gem. § 17 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags. Anteilsklassen werden nicht gebildet. Altgesellschafter leisten keinen Ausgabeaufschlag.

### 3.12 RECHTSSTELLUNG DER TREUGEBER

Die Aufgabe und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der KVG als Treuhänderin bestimmt sich nach dem mit dem Anleger abzuschließenden Registertreuhandvertrag, der diesem Verkaufsprospekt in vollem Wortlaut als Anlage zum Gesellschaftsvertrag (siehe Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“) beigefügt ist. Die Treuhänderin fungiert als Registertreuhand und übernimmt die Treuhandstellung. Die KVG in ihrer Funktion als Treuhänderin nimmt an der Kapitalerhöhung der Gesellschaft zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhänderin für fremde Rechnung teil und hält ihren Gesellschaftsanteil als Treuhänderin für die Anleger (Treugeber).

Für die Treuhänderin wird unabhängig von der Höhe der von den mittelbar als Treugeber beteiligten Anlegern übernommenen Pflichteinlagen eine Haftsumme in Höhe von 200 Euro in das Handelsregister eingetragen. Die mittelbar als Treugeber beteiligten Anleger haben die Treuhänderin im Falle einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gesellschaft freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des einzelnen Anlegers ist dabei jedoch auf einen Betrag in Höhe von 1 % der jeweils übernommenen Pflichteinlage beschränkt.

Die Treuhänderin ist verpflichtet, an den Gesellschafter-

versammlungen der Gesellschaft teilzunehmen und in den Gesellschafterversammlungen die ihr erteilten Stimmrechtsvollmachten weisungsgemäß auszuüben. Ohne Weisung enthält sie sich der Stimme.

Die Anleger können als Treugeber an den Gesellschafterversammlungen und schriftlichen Beschlussfassungen teilnehmen und kraft der ihnen von der Treuhänderin erteilten Vollmacht das auf ihre Beteiligung entfallende Stimmrecht sowie die einem Kommanditisten kraft Gesetzes und nach dem Gesellschaftsvertrag zustehenden Kontrollrechte und sonstigen Rechte unmittelbar selbst ausüben.

Jeder Treugeber kann den Registertreuhandvertrag jederzeit schriftlich kündigen (siehe § 6 Ziffer 12 Gesellschaftsvertrag im Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“ und § 3 Ziffer 2 Registertreuhandvertrag als Anlage 1 zum Gesellschaftsvertrag) und die Übertragung der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung von der Treuhänderin auf sich sowie seine unmittelbare Eintragung als Kommanditist auf seine Kosten im Handelsregister verlangen. Löst der Wechsel eines Treugebers in die Stellung als Kommanditist direkt oder indirekt Grunderwerbsteuer aus, so hat der betreffende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus dem Wechsel resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten.

Die Wahrnehmung der übernommenen Aufgaben als Registertreuhanderin und Stimmrechtsvertreterin ist mit der laufenden Pauschalvergütung für die KVG abgegolten.

### 3.13 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Rahmen einer schriftlichen Beschlussfassung im Umlaufverfahren herbeigeführt. Jeder Gesellschafter ist berechtigt, sich in Gesellschafterversammlungen durch die Treuhandkommanditistin oder durch einen schriftlich zu bevollmächtigten Dritten vertreten zu lassen.

Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit nicht das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

Bestimmte Gesellschafterbeschlüsse (u.a. Änderung des Gesellschaftsvertrages, Auflösung der Gesellschaft) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, sowie der Genehmigung der BaFin, möglich.

Jeder Gesellschafter hat pro 1 Euro seiner Hafteinlage gemäß § 13 des Gesellschaftsvertrages eine Stimme. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen. Die KVG darf die auf die von ihr treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen entfallenden Stimmen nur nach vorheriger Weisung durch die jeweiligen Anleger ausüben; ohne Weisung enthält sie sich der Stimme.

### 3.14 ERGEBNISBETEILIGUNG, ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE, ENTNAHMEN

Die Anleger sind im Verhältnis ihrer Hafteinlage (Kapitalkonto I) zueinander am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Die Anleger sind ab dem auf die vollständige Einzahlung ihrer gezeichneten Pflichteinlage und des etwaigen Ausgabeaufschlags folgenden Monat nach folgender Maßgabe am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt: Das im Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesene Ergebnis (Gewinn bzw. Verlust) eines Geschäftsjahres ist den Anlegern grundsätzlich entsprechend dem Verhältnis ihrer auf dem Kapitalkonto I (Hafteinlage) gebuchten Hafteinlagen zueinander zuzuweisen.

Soweit rechtlich zulässig, werden die Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts zur Gesellschaft und ohne zeitliche Begrenzung dieser Regelung gleichgestellt.

Die Ermittlung der Erträge der Gesellschaft erfolgt nach Maßgabe der Kapitalanlage Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV). Die Gesellschaft erzielt Erträge aus der Vermietung und Verpachtung der mittelbar gehaltenen Immobilien, Zinsen aus Liquiditätsanlagen sowie aus der Veräußerung der Immobilien.

Soweit die Gesellschaft nach der Bildung einer Liquiditätsreserve über freie Liquidität verfügt, kann die KVG diese – vorbehaltlich abweichender Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags – an die Gesellschafter auszahlen. Die Gesellschafter stimmen dieser Vorgehensweise vorab zu, sodass es bezüglich der jeweiligen Auszahlungen keines gesonderten Beschlusses der Gesellschafter bedarf. Die Auszahlungen sollen halbjährlich erfolgen.

Auszahlungen erfolgen grundsätzlich im Verhältnis der auf dem Kapitalkonto I gebuchten Hafteinlagen der Anleger zueinander. Auszahlungen sollen nicht beginnen, bevor die Gesellschaft nicht mindestens ein Anlageobjekt i. S. v. § 1 der Anlagebedingungen erworben hat und hierüber mittelbar Einnahmen aus der Vermietung oder Verpachtung von Immobilien erzielt. Für das Geschäftsjahr 2020 sollen grundsätzlich keine Auszahlungen erfolgen.

Die Gesellschafter sind jeweils ab dem Monat auszahlungsberechtigt, der auf die vollständige Einzahlung der gezeichneten Pflichteinlage und des etwaigen Ausgabeaufschlags folgt.

Weitere Informationen finden sich in Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“, §§ 13 f. des Gesellschaftsvertrages.

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen von Auszahlungen bzw. Entnahmen der Hafteinlage siehe Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung/Risikoprofil“, Abschnitt 5.3 „Haftung“.

### 3.15 ANLEGERREGISTER

Die KVG wird im Rahmen ihrer Anlegerverwaltungstätigkeit ein Anlegerregister mit den persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten (inklusive der Bankverbindung) der Anleger führen, die den jeweiligen Angaben der Anleger in der Beitrittserklärung entnommen werden. Dem Anleger obliegt es, alle Änderungen seiner Daten unverzüglich der Gesellschaft bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage geeigneter Nachweise zu belegen. Diese Daten werden auch von der beauftragten Verwahrstelle

überprüft, die Zahlungen an die Anleger prüft und endgültig freigibt.

### 3.16 ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN, EINGESCHRÄNKTE HANDELBARKEIT

Jeder Anleger kann mit schriftlicher Zustimmung der KVG seine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Abtretung auf Dritte übertragen oder über seinen Anteil oder einzelne Ansprüche hieraus in sonstiger Weise verfügen. Der Dritte, an den die Übertragung beabsichtigt ist, hat zu erklären bzw. nachzuweisen, dass er die in § 6 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages genannten Voraussetzungen erfüllt, anderenfalls kann die KVG ihre Zustimmung zur Übertragung verweigern.

Teilabtretungen sind nur zulässig, wenn die abgetretene Beteiligung durch 1.000 ohne Rest teilbar ist und sowohl die Beteiligung des Abtretungsempfängers als auch die verbleibende Beteiligung mindestens 5.000 Euro entspricht.

Die Übertragung der Beteiligung ist der KVG stets durch Vorlage eines schriftlichen Übertragungsvertrages beziehungsweise einer öffentlich beglaubigten Kopie desselben anzuzeigen und bedarf der Zustimmung der KVG.

Die Zustimmung der KVG kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die wichtigen Gründe sind in § 17 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages, siehe Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“, geregelt.

Sicherungsabtretungen, Übertragungen in Erbfällen und Übertragungen durch bzw. auf Gesellschaften der Dr. Peters Group sind jederzeit ohne Zustimmung der KVG zulässig. Übertragungen im Wege der Schenkung können zum 31. März, 30. Juni, 30. September und zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen. Im Übrigen können Beteiligungen an der Gesellschaft immer nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres übertragen werden.

Beabsichtigt ein Anleger seine Beteiligung entgeltlich an einen Dritten zu übertragen, steht einem von der KVG benannten Dritten ein Vorkaufsrecht zu (siehe § 17 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages).

Sämtliche Kosten für die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung der Beteiligung und etwaige infolge der Übertragung bei der Gesellschaft anfallenden Steuern trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der neu eintretende Gesellschafter. Für die Bearbeitung der Übertragung der Beteiligung erhält die Gesellschaft die nachgewiesenen Verwaltungskosten. Löst die Übertragung Grunderwerbsteuer aus, so hat der neu eintretende Kommanditist dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus der Übertragung resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten.

Die Anteile an der Gesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung existiert kein der Börse vergleichbarer Markt für den Handel von Anteilen an einer Kommanditgesellschaft. Der Anleger ist im Falle eines Veräußerungswunsches darauf angewiesen, selbst einen Käufer zu finden und mit diesem die Konditionen für die Veräußerung zu vereinbaren. Die Handelbarkeit der Anteile ist daher aus den vorstehenden tatsächlichen und rechtlichen Gründen eingeschränkt (siehe hierzu auch Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung/Risikoprofil“).

### 3.17 KÜNDIGUNG, AUSSCHLUSS, ABFINDUNG, RÜCKGABERECHTE, RÜCKNAHMEPREIS

Das Gesellschafterverhältnis kann während der Dauer der Gesellschaft durch einen Anleger nicht ordentlich, sondern nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

Gemäß § 18 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages kann ein Anleger ferner aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, insbesondere bei Verstoß gegen § 6 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages oder bei Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters oder bei dessen Ablehnung mangels Masse (siehe Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“).

Weitere Rückgaberechte oder Umtauschrechte bestehen für den Anleger nicht, daher wird für die Dauer der Gesellschaft kein Rücknahmepreis für Anteile an der Gesellschaft ermittelt beziehungsweise veröffentlicht. Ein Rücknahmeabschlag bei Beendigung der Beteiligung ist nicht zu entrichten.

Scheidet ein Anleger aus der Gesellschaft aus, hat er einen Anspruch auf Zahlung eines Auseinandersetzungsguthabens, das nach den gesellschaftsvertraglich festgelegten Regelungen zu ermitteln ist (siehe § 18 des Gesellschaftsvertrages).

### 3.18 AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT

Die Auflösung der Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % der von den Anlegern abgegebenen Stimmen beschlossen werden. Die Gesellschaft kann nach einer Veräußerung ihres gesamten Vermögens und Erhalt der vollen Gegenleistung aufgelöst werden.

Mit Ablauf der gesellschaftsvertraglich festgelegten Dauer der Gesellschaft wird diese abgewickelt. Die Abwicklung erfolgt durch die KVG als Liquidatorin, sofern die Gesellschafter nicht durch Gesellschafterbeschluss eine andere Liquidatorin bestimmen. Die Liquidation erfolgt nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften des Kapitalanlagesetzbuchs (KAGB) und des Handelsgesetzbuchs (HGB).

### 3.19 ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse sowie die Rechtsbeziehungen des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag sowie unter dem Registertreuhandvertrag findet jeweils deutsches Recht (insbesondere BGB, HGB, KAGB) Anwendung.

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Rechte aus dem Gesellschaftsvertrag und aus dem Registertreuhandvertrag ist jeweils der Sitz der Gesellschaft in Dortmund, soweit dies gesetzlich zulässigerweise vereinbart werden kann.

# 4 | ANLAGEZIEL UND ANLAGEOBJEKTE

## 4.1 ANLAGEZIEL

Als Anlageziel der Gesellschaft werden Erträge aus der mittelbaren langfristigen Vermietung von mehreren Immobilien sowie aus deren Veräußerung angestrebt.

## 4.2 ANLAGEPOLITIK UND ANLAGESTRATEGIE

Die Gesellschaft darf in nachfolgend aufgeführte Vermögensgegenstände investieren:

1. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB im Sinne von Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,
2. Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB, die in Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB und/oder in Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 Ziffer 1 und Ziffer 3 bis 6 der Anlagebedingungen investieren,
3. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen,
4. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
5. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
6. Gelddarlehen gemäß § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB.

Die Gesellschaft wird gemäß den aufgestellten Anlagekriterien und Anlagegrenzen mittelbar Immobilien erwerben.

Die Anlagestrategie besteht in der mittelbaren Beteiligung an Immobilien über die Investition in eine oder mehrere Beteiligungen/Teilnahme an Kapitalerhöhungen an einer oder mehreren immobilienhaltenden Gesellschaften (im Folgenden als die „Objektgesellschaften“ bezeichnet) und/oder an alternativen Investmentfonds (im Folgenden als die „Zielfonds“ bezeichnet). Die Objektgesellschaften und die Zielfonds können ihrerseits sowohl unmittelbar als auch mittelbar in Immobilien investieren (die Investitionen in Objektgesellschaften und Zielfonds sowie hierüber die mittelbaren Investitionen in Immobilien werden im Folgenden auch zusammenfassend als „mittelbare Investitionen in Immobilien“ oder als die „Vermögensgegenstände“ bezeichnet).

Die Gesellschaft wird das Kommanditkapital nach dem Grundsatz der Risikomischung (vgl. § 262 Abs. 1 KAGB) investieren und strebt daher die mittelbare Investition in mindestens drei Immobilien und/oder in einen Sachwert, der unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Risikomischung aufweist, an. Bis zur Erreichung der Risikomischung spätestens nach 18

Monaten ab Vertriebsbeginn investiert die Gesellschaft noch nicht risikogemischt.

Die Immobilien sollen planmäßig bis zum Ende der Dauer der Gesellschaft gehalten und anschließend veräußert werden. Je nach Entwicklung der dann aktuellen Marktlage ist auch ein früherer oder späterer Verkauf unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlagebedingungen möglich. Die Anlagepolitik der Gesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen und durchzuführen, die der Anlagestrategie dienen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen stehen noch keine Vermögensgegenstände fest. Bei Investitionsentscheidungen sind folgende Grundsätze für Investitionen über Objektgesellschaften zu berücksichtigen:

- Mindestens 75% des investierten Kapitals wird in Objektgesellschaften investiert.
- Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie.
- Mindestens 80 % des auf Ebene der Objektgesellschaften investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien investiert (Typ Hotel, Büro, Handel, Sozialimmobilien).
- Mindestens 80 % des auf Ebene der Objektgesellschaften investierten Kapitals wird in Immobilien in Deutschland investiert.
- Die Beteiligungshöhe der Gesellschaft an den Objektgesellschaften beträgt mindestens 80 %.
- Der Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 2 Millionen Euro.

Bei Investitionsentscheidungen sind folgende Grundsätze für Investitionen über Zielfonds zu berücksichtigen:

- Bis zu 25% des investierten Kapitals darf in Zielfonds investiert werden.
- Als Zielfonds kommen nur geschlossene inländische Publikums-AIFs in Betracht, die schwerpunktmäßig in Immobilien in Deutschland investieren und den Grundsatz der Risikomischung einhalten.
- Die Zielfonds müssen mindestens ein geplantes Zielvolumen von 20 Millionen Euro aufweisen.

Die Objektgesellschaften bzw. Zielfonds werden planmäßig für die teilweise Finanzierung der Investitionen langfristige Darlehen abschließen. Für die Darlehen werden den jeweils finanzierenden Banken üblicherweise Sicherheiten eingeräumt. Weitere Angaben zu der Art und der Herkunft des zulässigen Leverage oder zu der Handhabung, der Art und des Umfangs der Sicherheiten sowie zur Wiederverwendung von Sicherheiten können nicht gemacht werden da die konkreten Fremdfinanzierungen noch nicht feststehen. Daneben werden die Investitionen durch das aufzubringende geplante Kommanditkapital in die Gesellschaft von den bereits vorhandenen Gesellschaftern und den künftigen Anlegern

finanziert. Ferner ist grundsätzlich auf Ebene der Objektgesellschaften die Beteiligung der JS Fondsinvest GmbH mit einem Anteil von jeweils 10,1% des Kommanditkapitals vorgesehen.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. In diesem Zusammenhang besteht insbesondere das Risiko, dass sich mit den derivativen Sicherungsgeschäften verbundene Markt- und Wertänderungsrisiken realisieren. Dies kann sich negativ auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirken und zu deutlich reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen (siehe Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung/Risikoprofil“). Der Einsatz von Derivaten ist nicht geplant. Ein Prime Broker wird nicht beauftragt.

Die der Gesellschaft zur Verfügung stehende Liquiditätsreserve wird entsprechend den Anlagebedingungen der Gesellschaft in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert.

Die Gesellschaft weist durch die Zusammensetzung der Vermögensgegenstände im Rahmen der Umsetzung ihrer Anlagestrategie und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen eine erhöhte Volatilität auf. Wertveränderungen bei den Vermögensgegenständen der Gesellschaft wirken sich direkt auf den Wert der Gesellschaft aus und können nicht durch Änderungen des Vermögensbestandes ausgeglichen werden.

Neben den sich aus den Anlagebedingungen der Gesellschaft ergebenden Beschränkungen hinsichtlich der Anlagepolitik und der Anlagestrategie bestehen keine weiteren Anlagebeschränkungen. Die Investitionen der Gesellschaft in Vermögensgegenstände stehen noch nicht fest. Daneben kann die Gesellschaft bis zu 20 % des Wertes der Gesellschaft in Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Bankguthaben investieren.

Bei der Vergabe von Gelddarlehen gilt gemäß § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB, § 285 Absatz 3 Satz 1 und 3 KAGB mit der Maßgabe entsprechend anwendbar ist, dass abweichend von § 285 Absatz 3 Satz 1 höchstens 30 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und des noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft für diese Darlehen verwendet werden und im Fall des § 285 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 KAGB die dem jeweiligen Unternehmen gewährten Darlehen nicht die Anschaffungskosten der an dem Unternehmen gehaltenen Beteiligungen überschreiten. Die Gesellschaft muss 30 Monate nach Vertriebsbeginn die vorgenannten Anlagegrenzen einhalten.

Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft ist in den Anlagebedingungen der Gesellschaft sowie in dem gesellschaftsvertraglich festgelegten Unternehmensgegenstand verankert. Die Änderung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft ist vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung durch die BaFin nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten zur Änderung der Anlagepolitik und Anlagestrategie.

### 4.3 EINSATZ VON LEVERAGE

Kreditaufnahmen dürfen bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 und 5 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

Die Belastung der von dem AIF gehaltenen Vermögensgegenstände sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.

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.

Die KVG erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko der Gesellschaft – und damit mittelbar der Objektgesellschaften/Zielfonds – ihren Nettoinventarwert um maximal das 2,3-fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko der Gesellschaft ihren Nettoinventarwert ebenfalls um maximal das 2,3-fache nicht übersteigt, da keine Absicherungsgeschäfte vorgesehen sind. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz laufender Überwachung zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Neben dem Einsatz von Fremdkapital werden bei der Verwaltung der Gesellschaft keine weiteren (Fremd-) Finanzierungstechniken und -instrumente eingesetzt.

### 4.4 DIE TEILMÄRKTE DES INVESTITIONSUMFELDES FÜR MÖGLICHE IMMOBILIEN

Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung.

Die Assetklasse Immobilien konnte, gemessen an der Immobilienpreisentwicklung der letzten Jahre, von der herrschenden Marktentwicklung profitieren und weist einen stabilen Wachstumstrend auf. Nachdem bereits in den letzten Jahren Rekordzahlen bei den Transaktionsvolumina auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland verzeichnet wurden, übertrafen die Transaktionszahlen im Jahr 2019 die Vorjahresvolumina noch einmal

deutlich. Das Umsatzvolumen 2019 belief sich auf 84,5 Milliarden Euro, was einem Plus von 9 % gegenüber dem Vorjahr entspricht und damit ein neues Rekordhoch darstellt.

Das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2020 belief sich auf 28,5 Milliarden Euro, das höchste Halbjahresergebnis der letzten 10 Jahre. Insbesondere im 2. Quartal war jedoch eine nachlassende Dynamik zu spüren, stabilisierend wirkten sich hier vor dem sogenannten Lockdown angebahnte Transaktionen aus.

Nachfolgend werden die einzelnen Teilmärkte des deutschen Immobilienmarktes dargestellt, die gemäß der Anlagekriterien für Investitionen in mögliche Immobilien infrage kommen.

#### 4.4.1 DER BÜROIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Büroimmobilien sind Arbeitsraum für Millionen von Menschen in Deutschland und gehören damit zu wesentlichen Immobilien einer Stadt.

Die Dominanz des deutschen Büroimmobilien-Investmentmarktes der letzten Jahre hat sich 2019 noch einmal gesteigert. Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 38,7 Milliarden Euro wurde eine neue Bestmarke aufgestellt und das Vorjahresergebnis um rund 30 % übertroffen. Darin waren vor allem großvolumige Transaktionen sowie ein erhöhter Anteil an Portfolio-Transaktionen enthalten, die diesen Trend unterstützten. Auch bei der Betrachtung des Flächenumsatzes, der im Jahr 2019 bei 4,08 Millionen Quadratmetern lag, zeigt sich ein gegenüber dem Vorjahr um 2 % gestiegenes Ergebnis.

Die Spitzenmieten sind im Jahr 2019 um durchschnittlich knapp 6 % gestiegen. Währenddessen konnten weiterhin Leerstände abgebaut werden. Die durchschnittliche Leerstandsquote liegt nun bei 3,9 %, was den zweitniedrigsten Wert aller Zeiten darstellt. Die starke Nachfrage sowie der unverändert positive Renditeunterschied zu alternativen Anlageformen haben den Druck auf die Renditen aufrechterhalten, sodass die Spitzenrenditen auch im Jahr 2019 nochmal leicht nachgegeben haben.

Bislang zeigen die Prognosen hinsichtlich der durch die Corona-Pandemie krisenbedingten Veränderungen auf den Büroimmobilienmärkten ein recht optimistisches Bild. Dies könnte auf die erwartete Robustheit der Immobilienmärkte hindeuten oder allerdings auch daran liegen, dass die Prognosen überwiegend noch in der Anfangsphase der Krise erstellt wurden und somit möglicherweise noch nicht ihr volles Ausmaß widerspiegeln. Viele Rechercheure erwarten bis Ende 2021 eine leicht negative Entwicklung auf allen deutschen Büromärkten.

#### 4.4.2 DER EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Einzelhandelsimmobilien verfügen über eine große Bandbreite an unterschiedlichen Betriebsformen. Darunter fallen beispielsweise Fachgeschäfte/-märkte, Discounter, Shopping-Center und Warenhäuser.

Der Einzelhandel in Deutschland konnte im Jahr 2019 wiederholt steigende Umsätze verzeichnen, und zwar zum zehnten Mal in Folge. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lagen

die Erlöse im Berichtsjahr preisbereinigt etwa 2,7 % höher als 2018.

Das Transaktionsvolumen auf dem Einzelhandelsimmobilienmarkt in Deutschland lag 2019 bei 10,1 Milliarde Euro (Vorjahr: 9,8 Milliarden Euro). Damit stellt das Transaktionsvolumen im Jahr 2019 einen Umsatzanteil von 14 % am deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt dar und liegt damit etwa auf Vorjahresniveau.

Im Einzelhandel sind die Auswirkungen der Corona-Krise je nach Branche unterschiedlich. In Shoppingcentern und in innerstädtischen Fußgängerzonen wird von deutlichen Frequenzrückgängen berichtet. Profitieren wird der Online-Handel. Einen Umsatzschub erleben gegenwärtig der Lebensmitteleinzelhandel und der Drogeriewarenhandel. Auch Fachmarktzentren sowie Bau- und Gartenmärkte zeigen sich bisher noch robust.

#### 4.4.3 DER HOTELIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Der Hotelimmobilienmarkt konnte bis Ende 2019 an die Erfolge der vergangenen Jahre anknüpfen und verzeichnete in 2019 eine Steigerung des Transaktionsvolumens um etwa ein Viertel zum Vorjahr. Es wird für 2019 mit etwa 4,9 Milliarden Euro angegeben. Knapp zwei Drittel des Gesamtumsatzes wurden dabei in A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) getätigt, bei den Hotelkategorien dominierten mit einem Anteil von 60 % die Vier-Sterne-Häuser.

Dies gründet auf der seit nunmehr zehn Jahren positiven Marktentwicklung in der Hotellerie in Deutschland. Bedingt durch Geschäftsreisen und einen stark wachsenden Tourismussektor ist die Zahl der Hotelübernachtungen hierzulande seit 2009 um rund 34 % gestiegen (Stand: Ende 2019). Mit 306 Millionen Übernachtungen wurde 2019 ein neuer Rekordwert aufgestellt. Im ersten Halbjahr 2020 reduzierten sich die Hotelübernachtungen auf rund 68 Millionen (-51%), was im Wesentlichen auf die Corona-Krise zurückzuführen ist.

Bedingt durch die Ausbreitung der Corona-Pandemie ging die Belegung der Hotels in Deutschland und damit auch der Übernachtungsumsatz drastisch zurück und führte dazu, dass die Buchungszahlen vieler Hotels zeitweise um bis zu 90 % zurück gegangen sind. Von Januar bis Juli 2020 belief sich der durchschnittliche Umsatzverlust auf rund 60%. Dafür verantwortlich war vor allem der staatlich verordnete sogenannten „Lockdown“ der gesamten Hoteltouristik. Während viele Hotels in Urlaubsregionen zuversichtlich sind, ist die Lage bei vielen Betrieben in Städten und insbesondere bei Messehotels weiterhin sehr angespannt.

#### 4.4.4 DER SOZIALIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Sozial- bzw. Gesundheitsimmobilien sind relativ vielfältig. Neben stationären Pflegeheimen gehören unter anderem zum Beispiel auch teils ambulante Versorgungseinrichtungen wie betreutes Wohnen, Arzthäuser oder medizinische Versorgungszentren zu dieser Immobilienklasse.

Statistiken zufolge gab es 2017 rund 14.480 Pflegeheime. Die Anzahl ist seit 1999 kontinuierlich um über 60 % gestiegen. Aufgrund des demographischen Wandels betrug der Anteil der über 65-jährigen in 2018 bereits 22 % an der Gesamtbevölkerung, so dass auch

weiterhin mit einem Bedarfsanstieg an Pflegeeinrichtungen gerechnet wird. Ausgehend vom Jahr 2020 wird bis 2030 mit 4,4 Millionen Pflegebedürftigen in Deutschland gerechnet, bis 2040 mit knapp 5,0 Millionen. Dies bedeutet einen zusätzlichen, regional differenzierten Bedarf von 378.000 stationären Pflegeplätzen bis 2040, was einen erhöhten Personal- und Investitionsbedarf mit sich bringt. Hierfür werden Neubauinvestitionen und Modernisierungsaufwendungen für die zwingend erforderliche Erneuerungen des Bestands von insgesamt bis zu 109 Milliarden Euro prognostiziert. Davon sind nach Expertenschätzung allein bis 2030 knapp 62 Milliarden Euro notwendig.

Der Markt für Sozial- bzw. Gesundheitsimmobilien, darunter auch Pflegeimmobilien, ist für in- und ausländische Investoren daher weiterhin ein interessanter Nischenmarkt. Das wachsende Interesse begründet sich auch mit der relativen Unabhängigkeit der Assetklasse von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung.

Das Investmentvolumen für Gesundheitsimmobilien lag im Jahr 2019 bei 2,1 Milliarden Euro und damit fast ein Drittel unter dem Wert des Vorjahres. Das geringere Umsatzvolumen resultierte aus der mangelnden Produktverfügbarkeit. Darüber hinaus sind die Spitzenrenditen für Pflegeimmobilien im Jahresverlauf 2019 um 25 Basispunkte auf 4,5 % gesunken.

Experten schätzen die Auswirkungen der Corona-Krise auf Pflegeheime generell als insgesamt gering ein.

#### 4.5 BESCHRÄNKUNGEN

Rechtliche Beschränkungen im Hinblick auf das Anlageziel in der Verwendung der Immobilien können künftig aufgrund von Weitergabeverpflichtungen aus den ursprünglichen Grundstückskaufverträgen, den abzuschließenden Grundstückskaufverträgen, den Mietverträgen, etwaigen Gestattungsverträgen, den Baugenehmigungen, aus den abzuschließenden Darlehensverträgen, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag sowie aus etwaigen dinglichen Belastungen und Baulasten und dem jeweiligen Bebauungsplan bestehen. Da die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Immobilien erworben hat,

sind der KVG entsprechend auch keine rechtlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Immobilien bekannt.

Tatsächliche Beschränkungen im Hinblick auf das Anlageziel hinsichtlich der Verwendungsmöglichkeiten der künftig zu erwerbenden Immobilien ergeben sich jeweils insbesondere aus der Lage der jeweiligen Immobilie, dem baulichen Zustand, der Bauausführung sowie der Drittverwendungsmöglichkeit und Nutzungsmöglichkeit der jeweiligen Immobilie. Da die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Immobilien mittelbar erworben hat, sind der KVG entsprechend auch keine tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Immobilien bekannt.

Rechtliche Beschränkungen im Hinblick auf das Anlageziel in der Verwendung der Anteile an den Objektgesellschaften/Zielfonds können künftig aufgrund der Gesellschaftsverträge der Objektgesellschaften/Zielfonds, der Anlagebedingungen und etwaigen Darlehensverträgen bestehen. Da die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Anteile an Objektgesellschaften/Zielfonds erworben hat, sind der KVG entsprechend auch keine rechtlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Immobilien bekannt.

Tatsächliche Beschränkungen im Hinblick auf das Anlageziel hinsichtlich der Verwendungsmöglichkeiten der Anteile an den Objektgesellschaften/Zielfonds sind der KVG zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bekannt.

Für den Betrieb der mittelbar zu erwerbenden Immobilien sind gegebenenfalls behördliche Genehmigungen erforderlich, die vom jeweiligen Mieter einzuholen sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese ab dem Zeitpunkt der Übernahmen der betroffenen Immobilie vorliegen.

#### 4.6 BEWERTUNGSGUTACHTEN

Die Gesellschaft legt dem Investitionsvorhaben stets ein Bewertungsgutachten für jede zu erwerbende Immobilie bzw. Beteiligung an einer Objektgesellschaft/einem Zielfonds von mindestens einer unabhängigen Bewertungsgesellschaft/einem Bewerter zugrunde.

# 5| RISIKEN DER BETEILIGUNG/ RISIKOPROFIL

Die dargestellten Risiken sind nicht nach der Wahrscheinlichkeit ihres Eintreffens, ihrer Ergebnisauswirkung oder anderen Kriterien geordnet. Soweit die Risiken zu den verschiedenen Phasen zugeordnet sind, in denen sich die Risiken typischerweise verwirklichen können, dient dies lediglich der Übersichtlichkeit. Risiken können auch phasenübergreifend eintreten und/oder sich in anderen Phasen ereignen. Die einzelnen Risiken bestehen unabhängig voneinander und können kumulativ auftreten, sich auf den Eintritt anderer Risiken auswirken oder sich wechselseitig verstärken.

Aus Vereinfachungsgründen werden nachfolgend Mieter und Pächter, Miet- und Pachtverträge und vergleichbare Begriffe zusammengefasst und jeweils unter „Mieter“ etc. dargestellt.

## 5.1 RISIKOPROFIL

Eine Beteiligung an der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG („Gesellschaft“) ist eine mit Risiken behaftete langfristig angelegte, unternehmerische Beteiligung, die neben den speziellen Risiken einer Immobilieninvestition auch weiteren wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Risiken ausgesetzt ist.

Die Beteiligung beinhaltet das signifikante Risiko, dass zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch ungewiss ist, in welche konkreten Vermögensgegenstände die Investmentgesellschaft investieren wird (sogenannter „Blind-Pool“, siehe Abschnitt „5.9.1 Blind-Pool-Risiko/Investitionsrisiko/Risikostreuung“).

Die Gesellschaft plant, sich ausschließlich mittelbar über den Erwerb einer oder mehrerer Beteiligungen/Teilnahme an Kapitalerhöhungen an einer oder mehreren immobilienhaltenden Gesellschaften (im Folgenden als die „Objektgesellschaften“ bezeichnet) und/oder an alternativen Investmentfonds (im Folgenden als die „Zielfonds“ bezeichnet) an Immobilien zu beteiligen. Die Objektgesellschaften und die Zielfonds werden planmäßig ihrerseits sowohl unmittelbar als auch mittelbar in Immobilien investieren (die Investitionen in Objektgesellschaften und Zielfonds sowie hierüber die mittelbaren Investitionen in Immobilien werden im Folgenden auch zusammenfassend als „mittelbare Investitionen in Immobilien“ oder als die „Vermögensgegenstände“ bezeichnet).

Die Wertentwicklung der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft hängt im Wesentlichen von den Anschaffungskosten der noch zu gründenden und/oder zu erwerbenden Beteiligung an Objektgesellschaften und Zielfonds, dem wirtschaftlichen Ergebnis dieser Objektgesellschaften und Zielfonds sowie dem konkreten Auszahlungsverlauf der Objektgesellschaften und Zielfonds an die Gesellschaft ab. Potenzielle Anleger müssen daher die nachfolgend beschriebenen Risiken bei einer Entscheidung über die Beteiligung an der Gesellschaft berücksichtigen.

Die angestrebten Rückflüsse an die Anleger aus der Beteiligung an der Gesellschaft können nicht zugesagt werden. Sie hängen von

einer Vielzahl von Einflussfaktoren ab. Abweichungen einzelner wirtschaftlicher, steuerlicher oder rechtlicher Einflussfaktoren oder die Kumulierung von Abweichungen mehrerer Einflussfaktoren können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft haben und bis zum teilweisen oder auch vollständigen Verlust der eingesetzten Kapitaleinlage des Anlegers nebst Ausgabeaufschlag führen.

Eine Anlageentscheidung sollte erst nach Abwägung aller Risiken sowie nach genauer Prüfung des Angebots getroffen werden. Interessierten Anlegern wird empfohlen, sich vor ihrer endgültigen Anlageentscheidung durch einen fachkundigen Dritten ihres Vertrauens, beispielsweise einen Rechtsanwalt oder Steuerberater, beraten zu lassen.

Die nachfolgende Darstellung soll mögliche Risiken im Zusammenhang mit der unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft aufzeigen. Angesichts der mit künftigen Entwicklungen verbundenen Unwägbarkeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch weitere, zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht erkennbare oder noch nicht bestehende und daher nachfolgend nicht dargestellte Risiken entstehen oder sich realisieren. Zusätzliche Risiken, die sich aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben, können hier nicht erfasst werden.

Die Gesellschaft ist von der mindestens plangemäßen wirtschaftlichen Entwicklung der jeweiligen mittelbaren Investitionen in Immobilien abhängig. Sämtliche Risiken, die die Objektgesellschaften und Zielfonds betreffen, werden sich mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und können für den Anleger bis zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen. Daher sollten alle Risiken, die im Folgenden unmittelbar im Zusammenhang mit den mittelbaren Investitionen in Immobilien sowie den Objektgesellschaften und Zielfonds beschrieben werden, immer auch als unmittelbare Risikofaktoren für die Gesellschaft und damit letztlich für die Anleger verstanden werden.

## 5.2 MAXIMALRISIKO

**Das Maximalrisiko für den Anleger besteht aus der Kumulation eines Totalverlusts der geleisteten Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag, der Inanspruchnahme aus einer persönlichen Fremdfinanzierung seines Anteils sowie etwaiger Steuerzahlungen nebst darauf anfallender Zinsen, Sonderwerbungskosten sowie sonstige Kosten aus eigenen Mitteln ohne Ausgleich. Dies kann bis zur Privatinsolvenz des jeweiligen Anlegers führen.**

## 5.3 HAFTUNG

Anleger beteiligen sich als Treugeber über die KVG als Treuhänderin oder zu einem späteren Zeitpunkt direkt als Kommanditist durch eine Umwandlung ihrer mittelbaren Beteiligung an der

Gesellschaft und haften gemäß den vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen beschränkt mit ihrer Einlage, wenn und soweit die Einlage geleistet ist.

Hat der Anleger seine Kapitaleinlage vollständig geleistet, lebt die Haftung des Gesellschafters gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe der jeweiligen Hafteinlage gemäß §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 4 HGB wieder auf, soweit Auszahlungen zu einer Rückzahlung der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme (1 % der Pflichteinlage) führen oder soweit ein Gesellschafter Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Haftsumme herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme sein Kapitalanteil unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird. Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf jedoch nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen.

Im Falle von Zahlungsschwierigkeiten der Gesellschaft kann nicht ausgeschlossen werden, dass entgegen der Regelung des Gesellschaftsvertrages sowie der Vorschriften des KAGB in analoger Anwendung des §§ 30 f. GmbHG bereits erfolgte Auszahlungen an die Anleger von der Gesellschaft zurückgefordert werden, wenn die Liquiditäts- und Vermögenslage der Gesellschaft dies erfordern.

Die als Treugeber über die KVG als Treuhänderin an der Gesellschaft beteiligten Anleger haften gegenüber Gläubigern der Gesellschaft nicht unmittelbar. Allerdings sind die Treugeber nach dem Gesellschaftsvertrag verpflichtet, die KVG als Treuhänderin im Hinblick auf ihre Inanspruchnahme bezogen auf den jeweiligen Treugeberanteil freizustellen. Treugeber haften hierdurch entsprechend mittelbar bis zur Höhe des Anteils ihrer Treugeberbeteiligung an der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme der KVG als Treuhänderin.

#### 5.4 PERSÖNLICHE ANTEILSFINANZIERUNG

Finanziert ein Anleger seine Kapitaleinlage ganz oder teilweise über ein persönliches Darlehen, so besteht das Risiko, dass Darlehenszinsen beziehungsweise Tilgungen nicht oder nicht vollständig aus den laufenden Auszahlungen der Gesellschaft bedient werden können, zum Beispiel weil Auszahlungen bei einer Realisierung von nachstehend beschriebenen Risiken reduziert, zeitlich verzögert oder entfallen müssen. In allen Fällen, insbesondere aber bei einem eventuellen Totalverlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag, muss der Anleger als Darlehensnehmer in der Lage sein, die Zinsen und/oder die Darlehenstilgung aus seinem weiteren privaten Vermögen zu bezahlen. Es besteht daher das Risiko, dass durch eine Fremdfinanzierung der Kapitaleinlage das weitere Vermögen eines Anlegers gefährdet wird. Dies kann die Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

#### 5.5 SONDERWERBUNGSKOSTEN UND SONSTIGES KOSTENRISIKO

Die einem Anleger im Zusammenhang mit seiner Beteiligung entstehenden Sonderwerbungskosten (zum Beispiel individuelle Rechts- und Steuerberatungskosten oder Reisekosten zur Gesellschafterversammlung) sind von diesem selbst zu tragen. Soweit sich laufende Auszahlungen der Gesellschaft an die

Anleger zeitlich verzögern oder gänzlich ausfallen, stehen den Sonderwerbungskosten keine Einnahmen gegenüber. In diesem Fall muss der Anleger seine Sonderwerbungskosten aus seinem privaten Vermögen zahlen.

Darüber hinaus können für den Anleger gemäß den Regelungen im Gesellschaftsvertrag bzw. im Treuhandvertrag zusätzliche Kosten entstehen.

Weiterhin können vom Anleger bei nicht rechtzeitiger Zahlung seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag von der Gesellschaft Verzugszinsen gefordert werden, die er aus seinem sonstigen Vermögen zu leisten hätte.

### 5.6 STEUERZAHLUNGEN

Für den Fall, dass den erbrachten oder noch zu leistenden Steuerzahlungen keine Auszahlungen oder Steuererstattungen gegenüberstehen, kann bei einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag zusätzlich weiteres Vermögen des Anlegers gefährdet sein. Dies kann die Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

### 5.7 INSOLVENZRISIKO

Es besteht generell das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der Gesellschaft, beispielsweise aufgrund höherer Kosten und/oder geringerer Einnahmen bei der Gesellschaft. Kann die Gesellschaft ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen, besteht das Risiko der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder anderer insolvenzrechtlicher Maßnahmen hinsichtlich der Gesellschaft (Insolvenzrisiko).

Das gleiche Insolvenzrisiko gilt für Objektgesellschaften und/oder Zielfonds, an denen die Gesellschaft sich künftig zu beteiligen plant. Die Insolvenz solcher Objektgesellschaften und/oder Zielfonds kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und dazu führen, dass die Gesellschaft ihrerseits in Insolvenz gerät. Weder die Objektgesellschaften und Zielfonds noch die Gesellschaft gehören plangemäß einem Einlagensicherungssystem an.

Dies alles kann dazu führen, dass Auszahlungen an die Anleger reduziert werden oder ganz entfallen. Zusätzlich besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger.

### 5.8 ALLGEMEINE PROGNOSE-RISIKEN

Dieser Prospekt enthält an verschiedenen Stellen zukunftsgerichtete Aussagen. Sie sind regelmäßig durch Worte wie „voraussichtlich“, „möglicherweise“, „erwartet“, „prognostiziert“, „geplant“, „vorhergesagt“ und ähnliche Formulierungen gekennzeichnet. Solche zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf Erwartungen, Schätzungen, Prognosen und Annahmen. Sie geben ausschließlich die Auffassung der KVG und der Gesellschaft wieder, unterliegen Unsicherheiten und Risiken hinsichtlich ihres tatsächlichen Eintritts und sind folglich in ihrer Verwirklichung nicht garantiert. In diesem Prospekt getroffene, zukunftsgerichtete Aussagen betreffen insbesondere die Erwartungen der KVG und der Gesellschaft in Bezug auf wirtschaftliche,

operative, rechtliche und sonstige Risiken und deren Auswirkungen sowie die Erwartungen der KVG und der Gesellschaft in Bezug auf die zukünftige Geschäftsentwicklung der Vermögensgegenstände und damit der Gesellschaft.

Künftige Entwicklungen in wirtschaftlicher, rechtlicher oder steuerlicher Hinsicht können nur höchst eingeschränkt vorhergesehen werden. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung. Insbesondere die zukünftige Entwicklung der relevanten Märkte und die gesamtwirtschaftliche Entwicklung können nicht vorausgesagt werden. Es besteht das Risiko negativer Abweichungen von den getroffenen Annahmen. Es besteht ferner das Risiko, dass der Inhalt der verwendeten Quellen falsch und/oder unvollständig ist. Sollten sich eine oder mehrere Annahmen, die die KVG und die Gesellschaft ihren zukunftsgerichteten Aussagen zugrunde gelegt haben, als unrichtig erweisen oder unvorhergesehene Veränderungen oder Ereignisse eintreten, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen künftigen Entwicklungen und Ergebnisse wesentlich von dem abweichen, was von der KVG und der Gesellschaft in diesem Prospekt für die Zukunft angenommen wurde. Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

## 5.9 RISIKEN DER INVESTITIONSPHASE

### 5.9.1 BLIND-POOL-RISIKO / INVESTITIONSRISIKO / RISIKOSTREUUNG

Bei diesem Beteiligungsangebot handelt es sich um einen sogenannten „Blind-Pool“. Die konkreten Vermögensgegenstände der Gesellschaft, insbesondere die mittelbaren Investitionen in Immobilien, stehen noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen keine Verträge oder Vertragskonditionen für die mittelbaren Investitionen in Immobilien fest.

Die Anleger können sich zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung kein genaues Bild von den konkreten mittelbaren Immobilieninvestitionen und den sich hieraus ergebenden individuellen Risiken für die Gesellschaft und ihren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit und Bonität der Gesellschaft machen.

Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft geeignete Investitionsmöglichkeiten nicht, nicht in ausreichendem Umfang, nicht zu den geplanten Konditionen, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten findet, oder dass sie aus anderen Gründen die mittelbaren Investitionen in Immobilien nicht wie geplant umsetzen kann. Dies kann dazu führen, dass die Gesellschaft nicht, nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen investieren kann, insbesondere nur mit geringerem Ertragspotenzial und/oder höheren Kosten und Risiken als geplant.

Die Gesellschaft investiert planmäßig nach dem Grundsatz der Risikomischung (§ 262 Abs. 1 KAGB). Die Gesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogestreut investiert sein (§ 262 Abs. 1 Satz 3 KAGB). Wird die Risikostreuung nicht innerhalb dieser Frist erreicht, besteht das Risiko der Rückabwicklung der Gesellschaft. Während des Zeitraums, in dem die Gesellschaft die Risikostreuung noch nicht erreicht hat, kann die geringere Risikostreuung

bewirken, dass die Gesellschaft in größerem Maße von den wirtschaftlichen Ergebnissen einzelner ihrer mittelbaren Investitionen in Immobilien abhängig ist. Insoweit können sich Risiken, die sich bei einer mittelbaren Investition der Gesellschaft in Immobilien verwirklichen sollten, in deutlich stärkerer Weise auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft auswirken, als wenn die Gesellschaft im Zeitpunkt des Risikoeintritts über eine breitere Risikostreuung ihrer Vermögensgegenstände verfügt.

Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.9.2 ANKAUFSPRÜFUNG (DUE DILIGENCE) UND ANKAUFSRISIKO

Im Rahmen der u.a. technischen, rechtlichen und steuerlichen Prüfung (Due Diligence) der künftig zu tätigen mittelbaren Investitionen in Immobilien sollen Sachverständige, Bewerter und erfahrene Berater eingesetzt werden. Es kann trotz sorgfältiger Erhebung und Analyse der Daten über die jeweiligen Vermögensgegenstände nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Ankaufsprüfung einzelne Umstände oder Sachverhalte nicht oder nicht im vollen Umfang erkannt und damit falsch bewertet werden. Dies kann zu Fehlentscheidungen im Rahmen des Ankaufprozesses hinsichtlich der betroffenen Vermögensgegenstände führen und erheblichen Einfluss auf die Ertragsfähigkeit und Werthaltigkeit der Vermögensgegenstände haben.

Des Weiteren besteht hinsichtlich des Ankaufs der Vermögensgegenstände das Risiko, dass die entsprechenden Kaufverträge rechtlich und/oder tatsächlich fehlerhaft, unvollständig oder unwirksam sowie gegebenenfalls nicht durchsetzbar sein können. Ferner besteht das Risiko, dass die Verkäufer und/oder etwaige Sicherheitengeber ihren vertraglichen Verpflichtungen aus dem jeweiligen Kaufvertrag nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommen. Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Vorkaufrechte an zu erwerbenden Immobilien bestehen und Berechtigte das ihnen zustehende Vorkaufrecht ausüben, so dass sie in den jeweiligen Immobilienkaufvertrag an Stelle der betroffenen Objektgesellschaft oder des betroffenen Zielfonds eintreten und der Erwerb durch die betroffene Objektgesellschaft bzw. durch den betroffenen Zielfonds letztlich scheitert.

Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.9.3 ÜBERNAHMERISIKO VERMÖGENSGEGENSTÄNDE/FERTIGTELLUNGSRISIKO IMMOBILIEN/FINANZIERUNGSRISIKO INVESTPHASE

Es besteht das Risiko, dass sich eine Übernahme eines Vermögensgegenstandes – sowohl unmittelbar auf Ebene der Gesellschaft als auch mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften/Zielfonds – verzögert oder die Übernahme unmöglich wird, beispielsweise im Falle der Ausübung von vertraglichen Kündigungsrechten einer Vertragspartei. Sofern es sich um Immobilien im Bau handelt, besteht das Risiko, dass sich die Fertigstellung verzögert und die jeweilige

Immobilie verspätet an den Mieter übergeben wird oder aus nicht vorhersehbaren Gründen die Fertigstellung sogar unmöglich wird. Bei einer verzögerten und/oder nicht erfolgten Übernahme besteht das Risiko, dass die Gesellschaft und/oder die Objektgesellschaften/ Zielfonds schadenersatzpflichtig sind bzw. gemacht werden. Die Durchführung der Baumaßnahmen obliegen bis zum Übergabetag einer Immobilie üblicherweise dem Verkäufer. Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen und Maßnahmen im Bau- und Geschäftsablauf bis zu diesem Zeitpunkt nach dem wirtschaftlichen Interesse des Verkäufers getroffen werden und diese zum Nachteil der Gesellschaft, der Objektgesellschaften und/oder Zielfonds sind.

Durch eine verspätete Übernahme besteht das Risiko, dass die Fremdkapitalkosten höher als kalkuliert anfallen, beispielsweise durch Bereitstellungsinsen, die für einen längeren Zeitraum gezahlt werden müssen.

Es besteht das Risiko, dass aufgrund von Verzögerungen und sonstigen Hindernissen beim Ankauf und bei der Übernahme der Vermögensgegenstände ein Anspruch gegenüber den jeweils finanzierenden Banken auf Auszahlung von langfristigen Darlehen und/oder Eigenkapitalzwischenfinanzierungen für den Erwerb der Vermögensgegenstände erlischt und den Banken darüber hinaus ein ggf. entstandener Schaden ersetzt werden muss. Auch besteht das Risiko, dass finanzierende Banken (zum Beispiel aufgrund einer Finanzmarktkrise) ihre Verpflichtungen aus Darlehensverträgen gegenüber der Gesellschaft, den Objektgesellschaften und/oder Zielfonds nicht oder nicht vollständig erfüllen können.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die Dr. Peters GmbH & Co. KG („Bürge“) ihrer Verpflichtung zur Stellung von Sicherheiten für Eigenkapitalzwischenfinanzierungen nicht nachkommt oder diese für eine Gewährung von Eigenkapitalzwischenfinanzierungen nicht ausreichend sind und in Folge Eigenkapitalzwischenfinanzierungen nicht zur Verfügung stehen.

Im Fall einer vorzeitigen Kündigung (beispielsweise bei einer Kündigung aus wichtigem Grund) etwaiger Eigenkapitalzwischenfinanzierungen durch einen Darlehensgeber und/oder für den Fall, dass ein Darlehensgeber und/oder ein etwaiger Bürge den Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag/der Sicherheiten während der Laufzeit der Darlehen nicht oder nicht vollständig nachkommen, besteht darüber hinaus das Risiko, dass eine alternative Finanzierung nicht oder nur zu schlechteren Bedingungen abgeschlossen werden kann. Dies kann wiederum zu einer Erhöhung des Zinsaufwands mit entsprechenden Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve führen.

Kann eine alternative Finanzierung nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig gefunden werden und/oder – in Bezug auf Eigenkapitalzwischenfinanzierungen – kommt die Platzierungsgarantin ihren Verpflichtungen aus der Platzierungsgarantie nicht nach, besteht das Risiko, dass die Gesellschaft vorzeitig liquidiert werden muss, und dass es dabei zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger kommen kann. Für den Fall, dass ein oder mehrere Darlehen nicht in Anspruch genommen und kein neuer Darlehensgeber gefunden werden kann, kann der betreffende Vermögensgegenstand nicht erworben und nicht übernommen werden.

Es besteht das Risiko, dass eine neue Finanzierung nur zu

schlechteren Konditionen gefunden werden kann. Die Platzierungsgarantin kann unter Umständen vor Inanspruchnahme aus der Platzierungsgarantie zunächst ein Nachrangdarlehen gewähren. Dies führt zu einem zusätzlichen Aufwand und damit zu einer entsprechenden Liquiditätsbelastung der Gesellschaft.

Hinsichtlich der Risiken aus der laufenden Darlehensgewährung einer Eigenkapitalzwischenfinanzierung – sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der jeweiligen Objektgesellschaften und Zielfonds – wird auf die Risiken in Abschnitt 5.10.10 „Einsatz von Leverage/Fremdkapital/Derivaten“ zur langfristigen Finanzierung verwiesen, die entsprechend gelten.

Hinsichtlich der Hebeleffekte, der gesetzlichen Beschränkungen zur Aufnahme von Fremdkapital und der Belastung der Vermögensgegenstände wird ebenfalls auf den Abschnitt 5.10.10 „Einsatz von Leverage/Fremdkapital/Derivaten“ verwiesen. Die dort dargestellten Risiken gelten entsprechend auch für die Investitionsphase.

Ebenfalls besteht das Risiko, dass nicht kalkulierte Mehrkosten – auch hinsichtlich etwaiger bereits abgeschlossener Finanzierungen – auftreten, die die Gesellschaft, die Objektgesellschaften und/oder Zielfonds zusätzlich belasten. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der betreffende Verkäufer seine Verpflichtungen nicht erfüllt oder diese nicht durchsetzbar sind oder nicht vereinbart waren, zum Beispiel seine Verpflichtungen aus abgegebenen Garantien oder Freistellungsverpflichtungen.

Im Falle einer Nichtübernahme eines Vermögensgegenstandes besteht das Risiko, dass es zur Rückabwicklung der betreffenden Objektgesellschaften und/oder Zielfonds und in der Folge auch der Gesellschaft kommt. Sollten die gegebenenfalls entstehenden Mehrkosten so hoch sein, dass keine ausreichenden Finanzmittel vorhanden sind bzw. beschafft werden können, besteht das Risiko einer Insolvenz für die betroffenen Objektgesellschaften und/oder Zielfonds und folglich auch für die Gesellschaft.

Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.9.4 RISIKO BEI ANTEILSKÄUFEN

Bei einem Erwerb einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft und/oder einem Zielfonds im Wege des Anteilskaufs (sog. „Share Deal“) besteht das Risiko, dass versteckte Verbindlichkeiten oder nicht werthaltige Forderungen in der betreffenden Objektgesellschaft und/oder Zielfonds erst nach Durchführung des Anteilserwerbs offenkundig werden, was zu nicht kalkulierten, zusätzlichen Belastungen für die betroffenen Objektgesellschaften und/oder Zielfonds sowie hierüber mittelbar der Gesellschaft führen kann.

Auch wenn hierfür gegebenenfalls eine Haftung/Gewährleistung Dritter, beispielsweise des Verkäufers, vereinbart wurde, besteht das Risiko, dass dieser Dritte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt oder nicht nachkommen kann oder etwaige Ansprüche nicht rechtzeitig erkannt werden und/oder nicht durchsetzbar sind und die ungeplanten Belastungen bei den betroffenen Objektgesellschaften und/oder Zielfonds verbleiben.

Sollten zusätzliche Belastungen so hoch sein, dass keine ausreichenden Finanzmittel vorhanden sind und auch nicht beschafft werden können, besteht das Risiko einer Insolvenz der betroffenen Objektgesellschaften und/oder Zielfonds sowie mittelbar der Gesellschaft.

Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.9.5 MEHRKOSTENRISIKEN

Es besteht das Risiko, dass bei der Gesellschaft, den Objektgesellschaften und/oder Zielfonds jeweils höhere und/oder nicht kalkulierte Kosten anfallen als geplant. Überschreibungsbeträge können aus der etwaig vorhandenen Liquidität finanziert werden, was jedoch zu einer Verminderung der Liquiditätsreserve führt. Es besteht das Risiko, dass die Liquiditätsreserven der Gesellschaft, der Objektgesellschaften und/oder Zielfonds nicht ausreichen, um Überschreibungsbeträge ganz oder teilweise zu kompensieren. Höhere und/oder vorzeitige Ausgaben können zu Liquiditätsengpässen bis hin zur Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft, der Objektgesellschaften und/oder der Zielfonds führen. Es kann ein weiterer Finanzierungsbedarf der Gesellschaft, der Objektgesellschaften und/oder der Zielfonds entstehen. Gegebenenfalls müssen, soweit möglich, zusätzliche Kapitaleinlagen für die Gesellschaft eingeworben werden. Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.9.6 PLATZIERUNG DES BETEILIGUNGSKAPITALS

Es besteht das Risiko, dass das für bereits getätigte Investitionen erforderliche Kommanditkapital nicht eingeworben werden kann und folglich planmäßig in Anspruch genommene Eigenkapitalzwischenfinanzierungen nicht oder nicht vollständig zurückgezahlt werden können, die möglichen Eigenkapitalzwischenfinanzierungen fällig gestellt werden und/oder die Platzierungsgarantin ihre Verpflichtungen aus der Platzierungsgarantie von bis zu 10 Millionen Euro, beispielsweise aufgrund von einer Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz, nicht erfüllt. Dies alles kann dazu führen, dass die Gesellschaft vorzeitig liquidiert werden muss und es dabei zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger kommen kann.

Es besteht zudem das Risiko, das weniger als das geplante Kommanditkapital eingeworben und investiert werden kann, wodurch sich die erwartete Risikostreuung reduzieren würde.

### 5.9.7 RÜCKABWICKLUNG

Es besteht das Risiko, dass das Beteiligungskapital der Gesellschaft nicht im ausreichenden Maße eingeworben werden und/oder die Gesellschaft nicht risikogemischt investieren kann (siehe Abschnitt „5.9.1 Blind-Pool-Risiko/Investitionsrisiko/Risikostreuung“). Es besteht ferner das Risiko, dass die Platzierungsgarantin ihre vertraglichen Verpflichtungen nur teilweise oder überhaupt nicht erfüllt

oder der Garantiebtrag nicht ausreicht und zusätzliches Fremdkapital nicht zur Verfügung gestellt wird oder werden darf. Dies alles kann eine Rückabwicklung beziehungsweise Liquidation der Gesellschaft zur Folge haben.

Im Falle einer Rückabwicklung ist die Gesellschaft zwischenzeitig mit Kosten belastet worden. Der Anleger hat keinen Anspruch auf vollständige Rückzahlung seiner eingezahlten Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

## 5.10 RISIKEN DER BETRIEBSPHASE

### 5.10.1 WIRTSCHAFTLICHE RISIKEN DES IMMOBILIENMARKTES

Investitionen in Immobilien und ihre Wertentwicklung werden von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und im Speziellen von den Veränderungen des Immobilienmarktes am jeweiligen Standort beeinflusst. Hierbei sind insbesondere Konjunkturläufe, die regionale und überregionale Konkurrenzsituation und deren etwaige Intensivierung oder auch die Entwicklung des dazugehörigen Einzugsgebietes zu nennen. Ob geeignete mittelbare Investitionen in Immobilien zu den geplanten Bedingungen getätigt und die angestrebten Rückflüsse aus mittelbare Investitionen in Immobilien erwirtschaftet werden können, wird unter anderem davon abhängen, wie nachhaltig sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Angebots- und Nachfragesituation im Immobilienmarkt entwickeln. Ungünstige Entwicklungen können sich sowohl auf die laufenden Ergebnisse der jeweiligen Immobilien als auch auf einen zukünftigen Verkaufspreis auswirken. Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.10.2 BAUMÄNGEL, GEWÄHRLEISTUNGSANSPRÜCHE, ALTLASTEN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei den mittelbar zu erwerbenden Immobilien versteckte beziehungsweise nicht erkannte oder erkennbare Baumängel und/oder Instandhaltungszustand sowie unterlassene Instandsetzungsmaßnahmen und/oder nicht entdeckte bzw. bestehende Bodenverunreinigungen, Wasser- und Luftverunreinigungen, Altlasten und/oder gesundheitsgefährdende Stoffe in und außerhalb der Immobilien gibt und/oder etwaige Restmängel/Restarbeiten nicht ordnungsgemäß abgearbeitet werden. Vorgenanntes kann zu ungeplanten, möglicherweise erheblichen Mehrkosten führen. Es ist möglich, dass sich der jeweilige Untergrund/Baugrund zukünftig als nicht ausreichend tragfähig herausstellt und dies zu Gebäudeschäden führt. Es besteht das Risiko, dass Immobilien nicht entsprechend der Baugenehmigung oder anderer Vorgaben (zum Beispiel Bebauungsplan, Brandschutz) errichtet wurden oder sich diese ändern. Es ist ferner möglich, dass sich heutige Bauverfahren und Bautechniken zukünftig als fehler- und/oder schadenanfällig herausstellen oder dass verwendete Baustoffe und/oder Baumaterialien zukünftig als gesundheitsgefährdend erkannt

werden. Es besteht das Risiko, dass Ersatzansprüche oder Gewährleistungsansprüche gegenüber Dritten in den noch zu schließenden Kaufverträgen nicht vereinbart oder nicht umfasst und/oder diese anschließend nicht realisiert werden können und/oder der Gewährleistungszeitraum abgelaufen ist. Soweit der jeweilige Verkäufer der Immobilien oder Dritte, wie beispielsweise ein Generalunternehmer, für Mängel einzustehen haben, besteht das Risiko, dass sie ihren vertraglichen oder gesetzlichen Verpflichtungen nicht oder nicht ausreichend nachkommen oder Rechtsansprüche gegen sie nicht oder nicht vollständig durchsetzbar sind. Es besteht zusätzlich das Risiko, dass Mieter eine Reduzierung der Miete verlangen. Insgesamt kann es hierdurch zu erheblichen Kosten kommen und die Ertragsfähigkeit und der Wert der betroffenen mittelbaren Investition der Gesellschaft in Immobilien erheblich belastet werden. Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.10.3 MIETEINNAHMEN/ ERFÜLLUNG DER MIETVERTRÄGE

Die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung ist mittelbar wesentlich von der Erfüllung der jeweiligen Mietverträge abhängig und eng damit verknüpft, dass die Mieter die Verpflichtungen aus dem jeweiligen Mietvertrag erfüllen. Es ist nicht auszuschließen, dass es im Rahmen der Mietverhältnisse zu Leistungsstörungen kommt und ein oder mehrere Mieter ihren Verpflichtungen aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht nachkommen, insbesondere hinsichtlich der Zahlung der laufenden Miete. Es besteht hierbei das Risiko, dass ein oder mehrere Mieter Insolvenz anmelden müssen oder in vergleichbare wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten. Es besteht weiterhin das Risiko, dass etwaige Sicherheitgeber der Mieter (zum Beispiel Bürgen oder Patronatsgeber) ihren Verpflichtungen nicht nachkommen und/oder etwaige Sicherheiten nicht verwertet werden können oder nicht ausreichend sind.

Bei einer Nichterfüllung von Verpflichtungen aus den Mietverträgen durch die Mieter oder die betroffene Objektgesellschaft/den betroffenen Zielfonds als Vermieter, bei unwirksamen Vertragsklauseln/Mietnachträgen oder bei Mietminderungsrechten der Mieter besteht das Risiko, dass Mietzahlungen gekürzt, ein oder mehrere Mietverträge gekündigt werden und/oder die betroffene Objektgesellschaften bzw. der betroffene Zielfonds Schadenersatzleistungen zahlen oder Kosten übernehmen muss.

Die Folgen vorgenannter Risiken können geringere oder verspätete Mietzahlungen bis hin zum vollständigen Ausfall von Mietzahlungen, höhere Kosten sowie ein ungeplanter Leerstand der jeweiligen Immobilie sein.

Es wird von einer durchschnittlichen Inflation von 1,50 % p.a. ausgegangen, die aufgrund üblicher Regelungen in Mietverträgen hinsichtlich der Wertsicherung zu entsprechenden Mieterhöhungen führen würden. Es besteht das Risiko, dass bestehende und/oder künftig noch abzuschließende Mietverträge keine oder schlechtere Vereinbarungen zur Wertsicherung enthalten oder sich später solche Vereinbarungen als unwirksam herausstellen. Sollte sich über den Prognosezeitraum eine geringere durchschnittliche Inflationssteigerung und damit eine geringere oder keine

Indexsteigerung einstellen oder sollten die entsprechenden Regelungen in Mietverträgen nicht vorhanden oder unwirksam sein, würde dieses zu geringeren Mietsteigerungen führen. Sollte sich über einen längeren Zeitraum eine Deflation einstellen, kann dies auch zu einer Verminderung der Miethöhe bei bestehenden und auch bei künftig noch abzuschließenden Mietverträgen führen, insbesondere wenn im Fall von Neuvermietungen nur geringere Mieten erzielbar wären. Dies alles kann mittelbar eine Verminderung der Auszahlungen an die Anleger zur Folge haben.

Bei vertragsgemäßer Beendigung eines Mietvertrages, Kündigung eines Mietvertrages und bei Ausfall eines Mieters muss jeweils ein neuer Mieter gefunden werden. Dies gilt ebenfalls für etwaige Flächen, die zum Zeitpunkt der mittelbaren Investition in Immobilien noch nicht vermietet sind. Eine Verringerung der Anzahl von Mietern verringert zugleich die Risikostreuung der mittelbaren Investitionen der Gesellschaft in Immobilien und erhöht das Mietausfallrisiko hinsichtlich der noch bestehenden Mietverträge. Es besteht das Risiko, dass ein neuer Mieter nicht oder nur mit einer zeitlichen Verzögerung und/oder nur zu schlechteren Bedingungen (zum Beispiel bei der Miethöhe, den Instandhaltungsverpflichtungen, Betriebskosten, usw.) gefunden werden kann und es aufgrund der jeweiligen Nutzungsart nur einen eingeschränkten Mieterkreis gibt. Zudem kann sich das Mietausfallrisiko erhöhen, beispielsweise aufgrund einer schlechteren Bonität des Anschlussmieters. Dies kann zu Erlösausfällen, geringeren Erlösen beziehungsweise erhöhten Aufwendungen bei der betroffenen Objektgesellschaft bzw. beim betroffenen Zielfonds führen und sich negativ auf die Bewertung der jeweiligen Immobilie auswirken (siehe auch Abschnitt 5.11 „Risiken der Veräußerung“). Auch können nicht kalkulierte Kosten für die Neugewinnung eines Mieters, wie mietfreie Zeiten, Übernahme von Ausbaurkosten, Renovierungs- und Umbaukosten, Maklerkosten etc. anfallen, die möglicherweise über die bestehenden Liquiditätsreserven hinaus einen zusätzlichen Finanzierungsbedarf mit sich bringen. Können insgesamt die geplanten Erträge aus der Vermietung nicht in der kalkulierten Höhe erzielt werden, bleiben Erträge vollständig aus oder fallen höhere Aufwendungen im Zuge einer Neuvermietung an und/oder kann ein zusätzlicher Kapitalbedarf nicht realisiert werden, wird sich das Betriebsergebnis der betroffenen Objektgesellschaft bzw. des betroffenen Zielfonds verringern oder ganz entfallen.

Dies alles kann zur Aufgabe der Vermietungstätigkeit und im äußersten Fall zu einer Insolvenz der betroffenen Objektgesellschaften bzw. der betroffenen Zielfonds führen. Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.10.4 GENEHMIGUNGEN

Es besteht das Risiko, dass die für einen planmäßigen Verlauf der Beteiligung derzeit bzw. künftig benötigten vertraglichen/behördlichen und/oder gesetzlichen Genehmigungen/Gestattungen nicht oder nicht rechtzeitig vorliegen oder nicht erneuert oder übertragen werden. Dieses Risiko kann sowohl die Gesellschaft, die Objektgesellschaften, Zielfonds sowie etwaige Mieter betreffen. Weiterhin besteht das Risiko, dass Aufsichts- und Genehmi-

gungsbehörden und gegebenenfalls zuständige Gerichte zu der Auffassung gelangen, dass Geschäfte der Objektgesellschaften, der Zielfonds und/oder der Gesellschaft oder anderer an der Fondskonzeption beteiligter Gesellschaften unter einem gesetzlichen Genehmigungsvorbehalt stehen beziehungsweise der Gesetzgeber diese unter eine Genehmigungspflicht stellt. Es besteht die Möglichkeit, dass die zuständigen Behörden Verwaltungsmaßnahmen treffen, die zu höheren Verwaltungskosten und somit zu einer Verminderung der Auszahlungen an die Anleger führen. Soweit die zuständigen Behörden zum Beispiel erschwerende Auflagen für eine Geschäftstätigkeit erlassen, die den Betrieb einer Immobilie zeitweise oder dauerhaft erschweren oder unmöglich machen, besteht im schlimmsten Fall das Risiko, dass es zu einer vorzeitigen Veräußerung der jeweiligen Immobilie kommen kann. Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.10.5 EREIGNISSE HÖHERER GEWALT/VERSICHERUNGEN/ZERSTÖRUNG/UNTERGANG/„COVID-19“

Durch einen unerwarteten Eintritt eines unabwendbaren Ereignisses wie Naturkatastrophen, aber auch Brand, Verkehrsunfälle, Geiselnahmen, Krieg, Terrorismus, Sabotage, Epidemien, Pandemien und anderer Fälle höherer Gewalt können Immobilien ganz oder teilweise untergehen oder die Gesellschaft bzw. die Objektgesellschaften und/oder Zielfonds können unmittelbar oder mittelbar sonstige erhebliche wirtschaftliche Schäden erleiden. Selbst ohne unmittelbar von einem Terrorakt oder von anderen Ereignissen höherer Gewalt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt im Allgemeinen und insbesondere in der betroffenen Umgebung durch das Ereignis höherer Gewalt nachhaltig beeinträchtigt wird und hierdurch die Mieter- bzw. Käufersuche (siehe auch Abschnitt 5.11 „Risiken der Veräußerung“) erschwert oder unmöglich wird.

Es ist dabei nicht auszuschließen, dass Schadensfälle nicht oder nicht vollständig durch die abgeschlossenen Versicherungen abgedeckt sind, Ansprüche gegenüber der jeweiligen Versicherung nicht durchgesetzt werden können und/oder die Versicherung ihre Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht erfüllt, der Versicherungsschutz nicht besteht oder gekündigt ist und/oder die Versicherungssumme nicht ausreichend für die Schadensbehebung ist. Weiterhin ist nicht ausgeschlossen, dass die Versicherung einzelner Risiken oder ein Versicherungsschutz generell nicht oder nicht mehr am Markt erhältlich sind. In diesen Fällen hat der jeweils Geschädigte den Aufwand aus den Schäden selbst zu tragen. Gleiches gilt für einen eventuell vereinbarten Selbstbehalt. Ferner ist durch die genannten Ereignisse eine dauerhafte nachteilige Wertminderung der Immobilien möglich, die zu Einbußen bei einer Veräußerung führen kann.

Weiterhin besteht im Schadensfall das Risiko, dass keine oder nur reduzierte Mieteinnahmen vom Mieter zu leisten sind, etwaige Darlehen aber unverändert weiter bedient werden müssen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter ihren üblicherweise bestehenden Verpflichtungen zum Abschluss von Versicherungen und der Zahlung der entsprechenden Versicherungsprämien nur teilweise

oder überhaupt nicht nachkommen. Es besteht zudem das Risiko, dass Mietverträge diese Verpflichtungen des Mieters nicht vorsehen und die betroffene Objektgesellschaft bzw. der betroffene Zielfonds diese Versicherungen auf eigene Kosten abschließen muss oder die Versicherungen nicht oder nicht in ausreichendem Umfang abgeschlossen werden können. Daher besteht das Risiko, dass daraus resultierende Kosten gegebenenfalls von der betroffenen Objektgesellschaft bzw. dem betroffenen Zielfonds zu tragen sind. Je nach Höhe der zu tragenden Kosten kann es auch zur Zahlungsunfähigkeit und damit zur Insolvenz der betroffenen Objektgesellschaft bzw. des betroffenen Zielfonds kommen.

Bei einer vollständigen oder teilweisen Zerstörung einer Immobilie ist es möglich, dass die betroffene Objektgesellschaft bzw. der betroffene Zielfonds im Einzelfall nach dem jeweiligen Mietvertrag zu einem Wiederaufbau der Immobilie verpflichtet ist.

Bei einer vollständigen oder teilweisen Zerstörung ist es möglich, dass die von der Versicherung gezahlte Versicherungssumme zur bzw. nach Rückführung der ausstehenden Darlehen und gegebenenfalls zu leistender Ausgaben nicht ausreicht, um die betroffene Objektgesellschaft bzw. den betroffenen Zielfonds wirtschaftlich schadlos zu stellen.

Ferner können in Reaktion auf den Eintritt eines Ereignisses höherer Gewalt neue Gesetze eingeführt oder geltende Gesetze geändert werden und/oder die jeweils zuständigen Behörden können Verordnungen oder Anordnungen erlassen oder ändern, was jeweils nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften, der Zielfonds und/oder der Gesellschaft haben kann.

So haben die Regierungen der internationalen Länder – hierunter auch Deutschland und die deutschen Bundesländer – angesichts der länder- und kontinentübergreifenden Ausbreitung (Pandemie) der neu aufgetretenen Atemwegserkrankung „COVID-19“ verschiedenste Maßnahmen beschlossen, die sich national und international in erheblichem Maße negativ auf die Gesamtwirtschaft auswirken. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich das soziale und wirtschaftliche Verhalten der Bevölkerung in Reaktion auf die COVID-19-Pandemie nachhaltig verändert und dies negative Einflüsse auf den allgemeinen Immobilienmarkt sowie auf die geplanten mittelbaren Investitionen in Immobilien, die Vermietbarkeit von Immobilien und ihre künftige Wertentwicklung hat. Es besteht das Risiko, dass die COVID-19-Pandemie noch für eine unbestimmte lange Zeit das wirtschaftliche und soziale Leben beeinträchtigt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie zukünftig weitere Maßnahmen, Gesetze oder Gesetzesänderungen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie auf nationaler und internationaler Ebene eingeführt werden, die nachteilige Auswirkungen auf die geplanten mittelbaren Investitionen in Immobilien sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften, der Zielfonds und/oder der Gesellschaft haben können.

Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die geplanten mittelbaren Investitionen in Immobilien sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.10.6 ANLAGE DER FREIEN LIQUIDITÄTSRESERVE UND ZINSERTRÄGE

Es besteht das Risiko, dass eine Negativverzinsung der freien Liquidität der Gesellschaft, Objektgesellschaften und/oder Zielfonds erfolgt und/oder ein Verwahrentgelt erhoben wird und dass bei Marktverwerfungen die bei Banken oder anderen Finanzinstituten angelegten Liquiditätsreserven durch deren Insolvenz verloren gehen. Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.10.7 INFLATIONSRISSIKO

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für den realen Wert aller Vermögensgegenstände. Entsprechend können auch die realen Werte der künftig im Vermögen der Gesellschaft unmittelbar und mittelbar gehaltenen Vermögensgegenstände durch Inflation negativ beeinflusst werden. Die Inflationseinflüsse können gegebenenfalls über dem Wertzuwachs des Gesellschaftsvermögens liegen. Dieses Risiko kann die Wertentwicklung des Vermögens der Gesellschaft bzw. der im Gesellschaftsvermögen unmittelbar und mittelbar gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilswert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

### 5.10.8 SONSTIGE VERTRAGSPARTNER

Neben den Mietern müssen auch alle anderen bestehenden und künftigen Vertragspartner der Gesellschaft, der Objektgesellschaften und der Zielfonds sowie die für die Gesellschaft handelnde KVG und der Verwahrstelle ihre jeweiligen vertraglichen und gesetzlichen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachkommen. Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner ihren Verpflichtungen – gewollt oder ungewollt – ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig erfüllen. Auch deliktische Handlungen von Vertragspartnern können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht auch das Risiko, dass sich die Bonität der Vertragspartner verschlechtert. Ebenso können Vertragspartner insolvent werden, sodass Ansprüche gegen diese nicht werthaltig sind. Diesbezügliche Fehleinschätzungen wie auch der unerwartete Eintritt nachteiliger Veränderungen können nicht ausgeschlossen werden.

Bei einem Ausfall von Vertragspartnern oder bei Vertragsbeendigung müssen für die entsprechenden Dienstleistungsbereiche neue Vertragspartner gesucht werden, was gegebenenfalls nur zu schlechteren Konditionen möglich ist. Zusätzlich besteht das Risiko, dass ein Schadenersatzanspruch gegen einen Vertragspartner bei einem Verstoß nicht oder nicht vollständig realisiert werden kann, insbesondere wenn der jeweils Haftende nicht über eine ausreichende Liquidität verfügt, oder eine vereinbarte Haftungsbegrenzung oder verkürzte Verjährungsfristen einen Schadenersatz ganz oder teilweise verhindern.

Es besteht auch das Risiko, dass die Gesellschaft, die Objektgesellschaften, die Zielfonds sowie die für die Gesellschaft handelnde KVG – auch in Ihrer Funktion als Treuhänderin – und die Verwahrstelle ihrerseits vertragliche Pflichten verletzen, insb. vertragliche Gegen-

leistungen nicht plangemäß erbringen, und/oder Schadenersatzansprüche gegen sie begründet werden.

Es ist ferner nicht auszuschließen, dass es zu Streitigkeiten bei der Auslegung von vertraglichen Vereinbarungen kommt, welche gerichtlich geklärt werden müssen. Derartige gerichtliche Auseinandersetzungen können langwierig sein und erhebliche Kosten verursachen; ein negativer Ausgang eines Rechtsstreits ist möglich. Schließlich ist auch möglich, dass Verträge ganz oder teilweise unwirksam, lückenhaft, fehlerhaft und/oder in sonstiger Weise für die Gesellschaft, die Objektgesellschaften, die Zielfonds oder die für die Gesellschaft handelnde KVG nachteilig sind. Die vorstehenden Risiken betreffen sowohl bereits geschlossene als auch zukünftige Vereinbarungen.

All dies kann zu niedrigeren Einnahmen und/oder höheren Aufwendungen führen. Dies alles kann letztlich zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.10.9 BEWERTUNGEN UND AUSSAGEN DRITTER

Der mittelbaren Investition in die Immobilien, der laufenden Verwaltung sowie der Veräußerung der Immobilien oder der Anteile an den Objektgesellschaften und Zielfonds werden jeweils Bewertungsgutachten für die Immobilien bzw. Anteile sowie weitere Berichte (beispielsweise zum Immobilienmarkt) von sachkundigen Dritten zugrunde gelegt. Es besteht das Risiko, dass die darin enthaltenen Angaben nicht korrekt ermittelt und somit fehlerhaft sind und dass sich die Annahmen, Schlussfolgerungen und Prognosen der Bewertungsgutachten und Berichte als ungenau, unrichtig oder von den tatsächlichen Ereignissen abweichend herausstellen. Die vorgenannten Angaben oder Inhalte können weder von der Gesellschaft, der jeweiligen Objektgesellschaft bzw. dem jeweiligen Zielfonds, noch von der KVG abschließend überprüft werden. Es besteht daher das Risiko, dass Entscheidungen auf Grundlage unzutreffender Feststellungen/Einschätzungen Dritter getroffen werden. Dies kann sich unmittelbar und mittelbar nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und letztlich zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.10.10 EINSATZ VON LEVERAGE/FREMDKAPITAL/ DERIVATEN

Durch den Einsatz von Fremdkapital ergeben sich Hebeleffekte, die die Rentabilität der Beteiligung erhöhen können. Im Falle einer Realisierung der mit dem Einsatz von Fremdkapital verbundenen Risiken, die in diesem Kapitel beschrieben sind, ergeben sich negative Auswirkungen auf das Beteiligungsergebnis der Anleger, die es ohne den Einsatz des Fremdkapitals nicht geben würde.

Die Aufnahme von Fremdkapital und die Belastung der Vermögensgegenstände durch die Gesellschaft sind nach Maßgabe des KAGB nach dem Ablauf der Platzierungsphase, spätestens jedoch nach 18 Monaten ab Beginn der Platzierungsphase, der Höhe nach auf 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und

Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, beschränkt. Die von den Objektgesellschaften und Zielfonds aufzunehmenden Fremdfinanzierungen sind bei der Berechnung der genannten Grenze entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Es besteht das Risiko, dass im Falle eines Überschreitens der gesetzlichen Grenzen Maßnahmen erforderlich sind bzw. durch die Aufsichtsbehörden angeordnet werden, die die Liquiditätslage der jeweiligen Objektgesellschaft, des jeweiligen Zielfonds und/oder der Gesellschaft erheblich beeinträchtigen können (beispielsweise aufgrund des Erfordernisses außerplanmäßiger Tilgungszahlungen). Hierdurch bedingt können zusätzliche Kosten für die betroffene Objektgesellschaft, den betroffenen Zielfonds und/oder die Gesellschaft auftreten, zum Beispiel können Vorfälligkeitsentschädigungen zu leisten sein.

Es besteht das Risiko, dass geeignete Maßnahmen durch die betroffene Objektgesellschaft, den betroffenen Zielfonds und/oder die Gesellschaft nicht vorgenommen werden können bzw. nicht ausreichen, um die gesetzlichen Grenzen der Fremdkapitalaufnahme und/oder der Belastung der Vermögensgegenstände dauerhaft einzuhalten. In diesen Fällen besteht das Risiko, dass die betroffene Objektgesellschaft, der betroffene Zielfonds und gegebenenfalls die Gesellschaft vorzeitig liquidiert werden müssen.

Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. In diesem Zusammenhang besteht insbesondere das Risiko, dass sich mit den derivativen Sicherungsgeschäften verbundene Markt- und Wertänderungsrisiken realisieren. Dies kann zu deutlich reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen.

Für die mittelbare Investition in Immobilien ist beabsichtigt, dass die Objektgesellschaften und die Zielfonds jeweils Fremdkapital aufnehmen werden. Die Aufnahme von Darlehen führt zu zusätzlichen Ausgaben für Zins und Tilgung.

Es besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaften und die Zielfonds jeweils benötigtes Fremdkapital nicht zur Verfügung gestellt bekommen oder die jeweils finanzierende Bank ein Darlehen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig auszahlt. Dies kann zur Folge haben, dass die Objektgesellschaften bzw. Zielfonds ihre jeweiligen Verpflichtungen (z. B. insbesondere zur Kaufpreiszahlung) nicht ordnungsgemäß erfüllen können und der Erwerb von Immobilien deshalb verzögert wird oder unmöglich wird, was die Einnahmen der betreffenden Objektgesellschaft bzw. Zielfonds sowie hierüber mittelbar der Gesellschaft beeinträchtigen wird. Es kann zudem nicht vorhergesagt werden, zu welchen Darlehensbedingungen das Fremdkapital aufgenommen werden kann. Es kann zu einer höheren als der jeweils beabsichtigten Fremdkapitalaufnahme, zur Notwendigkeit der Stellung von (weiteren) Sicherheiten oder zu höheren Zinsen und/oder Tilgungen kommen.

Regelmäßig sind Banken nach den marktüblichen Darlehensverträgen unbeschadet gesetzlicher Kündigungsfristen nur zur

Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt. Ein solcher wichtiger Grund wird u. a. angenommen, wenn die jeweilige Objektgesellschaft bzw. der jeweilige Zielfonds mit Zahlungen in Verzug geraten sollte, eine vertraglich vereinbarte Finanzkennzahl bricht oder in seinen wirtschaftlichen Verhältnissen eine wesentliche Verschlechterung eintritt oder einzutreten droht und dadurch die Rückzahlung des Darlehens oder die Erfüllung sonstiger Verbindlichkeiten gegenüber der jeweiligen Bank gefährdet werden.

Im Fall einer vorzeitigen Kündigung der Darlehen durch die Bank, im Fall des Ablaufs der Darlehenslaufzeit und/oder für den Fall, dass die Banken ihren Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag während der Laufzeit der Darlehen nicht oder nicht vollständig nachkommen, besteht das Risiko, dass eine alternative Finanzierung notwendig wird, aber nicht, nicht vollständig oder nur zu schlechteren Bedingungen abgeschlossen werden kann. Dies kann zu einer Erhöhung des Zinsaufwands und bei ungünstigen Vertragsbedingungen auch zu einer Erhöhung der jährlichen Tilgungsleistungen mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve führen. Kann keine alternative Finanzierung abgeschlossen werden, besteht das Risiko, dass die finanzierenden Banken bestellte Sicherheiten verwerten und die jeweils finanzierte Immobilie veräußern, um die ausstehenden Darlehen zurückzuführen. Betreibt eine der finanzierenden Banken die Verwertung der von ihr finanzierten Immobilie und reicht der Verwertungserlös nicht zu ihrer Befriedigung aus, kann sie die Zwangsvollstreckung auch in das übrige Vermögen der Objektgesellschaft bzw. des Zielfonds betreiben. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen einer Verwertung einer Immobilie der Verwertungserlös niedriger ist als ein Veräußerungserlös zu Marktkonditionen.

Sofern eine Fremdfinanzierung frühzeitig abgelöst werden soll oder aus anderen Gründen – z. B. aufgrund der vorstehenden Ausführungen – frühzeitig endet, besteht das Risiko, dass die betreffende Objektgesellschaft bzw. der betreffende Zielfonds eine Vorfälligkeitsentschädigung leisten muss. Die jeweiligen Objektgesellschaften bzw. Zielfonds werden im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung üblicherweise verschiedene Zusicherungen abzugeben oder Finanzkennzahlen einzuhalten haben. Diese Verpflichtungen der Objektgesellschaften und Zielfonds können auch dazu führen, dass die Gesellschaft keine oder nur verminderte Auszahlungen an die Anleger leisten kann.

Es ist üblich, dass den finanzierenden Banken Sicherheiten wie Grundschulden oder Mietabtretungen eingeräumt werden müssen. Hieraus können sich folgende Risiken ergeben: Ein möglicher Verkauf von Immobilien ist erst nach Freigabe der jeweiligen Sicherheiten durch die finanzierenden Banken möglich. Sofern die Objektgesellschaften oder Zielfonds ihren vertraglichen Pflichten (insbesondere Zahlungspflichten sowie der Einhaltung vertraglich vereinbarter Kennzahlen, wie z. B. Kapitaldienstdeckung) nicht nachkommen, sind die finanzierenden Banken grundsätzlich zur Verwertung der Sicherheiten berechtigt. Auch in diesem Fall steht der Verkaufserlös erst nach Abzug der noch ausstehenden Darlehensverbindlichkeiten zur Verfügung. Es besteht das Risiko, dass der im Falle der (Teil-)Verwertung von Immobilien erzielte Veräußerungserlös unter deren tatsächlichem Verkehrswert liegt. Dies kann dazu führen, dass der erzielte Veräußerungserlös nicht ausreicht, um die jeweils finanzierende Bank vollständig zu

befriedigen. Reicht in einem solchen Fall die Liquiditätsreserve der betroffenen Objektgesellschaften bzw. des betroffenen Zielfonds nicht aus, um die finanzierende Bank vollständig zu befriedigen, besteht das Risiko der Zahlungsunfähigkeit der betroffenen Objektgesellschaften bzw. des betroffenen Zielfonds, die hierdurch jeweils in Insolvenz geraten können.

Darüber hinaus kann es sein, dass die jeweils finanzierenden Banken das Recht haben, ein Konsortium zu bilden bzw. zu erweitern. Dementsprechend besteht das Risiko, dass durch eine zukünftig höhere Zahl und andere Zusammensetzung der Darlehensgeber erforderliche Entscheidungen oder Zustimmungen erschwert oder mit Verzögerung getroffen werden.

Sofern eine Objektgesellschaft oder ein Zielfonds Eigentümer mehrerer Immobilien werden sollte, werden gegebenenfalls je Immobilie Bankkonten eingerichtet, auf die u.a. laufend die jeweiligen Mietzahlungen eingehen. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass durch eine bestimmte Immobilie erwirtschaftete Liquidität aufgrund des üblicherweise der Bank zustehenden AGB-Pfandrechts zur Bedienung von Verbindlichkeiten verwendet wird, die einer anderen Immobilie zuzurechnen sind. Entsprechend besteht in diesem Fall eine Querhaftung zwischen den Immobilien der betroffenen Objektgesellschaft bzw. des betroffenen Zielfonds.

Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.10.11 BETRIEBSKOSTEN, INSTANDHALTUNG, UMBAU UND MODERNISIERUNG

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

Die Kosten können höher als vorher erwartet sein. Solche unerwarteten Kostensteigerungen können zu einem schlechteren wirtschaftlichen Ergebnis der betroffenen Objektgesellschaften bzw. Zielfonds führen.

Unerwartet höhere Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen können das wirtschaftliche Ergebnis der jeweiligen Objektgesellschaften und Zielfonds erheblich belasten und gegebenenfalls sogar zu einer erforderlichen Nachfinanzierung führen. Ferner können sich mietvertraglichen Regelungen als nicht durchsetzbar oder unwirksam erweisen.

Es besteht außerdem das Risiko, dass es im Zusammenhang mit der

Bewirtschaftung bzw. des An- und Verkaufes der Immobilien zu Rechtsstreitigkeiten kommt. Rechtsstreitigkeiten können die Objektgesellschaften und Zielfonds mit Anwalts- und Gerichtskosten belasten.

Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.10.12 GESELLSCHAFTSBEZOGENE KOSTEN

Die der Gesellschaft und den Objektgesellschaften sowie den Zielfonds jeweils unmittelbar entstehenden Kosten (wie zum Beispiel für die Jahresabschlussprüfung, Rechtsstreitigkeiten und zukünftige neue Steuern) können sich während der Laufzeit der Gesellschaft erhöhen oder es können neue Kosten hinzukommen, was zu einer Verminderung der jeweiligen Liquiditätsreserven und letztlich zu geringeren oder vollständig ausbleibenden Auszahlungen an die Anleger führen kann.

#### 5.10.13 AUSZAHLUNGEN AN ANLEGER

Hinsichtlich der Auszahlungen an die Anleger ist zu berücksichtigen, dass die Gesellschaft, die Objektgesellschaften und die Zielfonds kontinuierlich über eine angemessene Liquidität verfügen müssen. Sollten geringere Erträge und/oder höhere Aufwendungen die Ergebnisse und damit die Liquiditätslage der Gesellschaft, der Objektgesellschaften und/oder der Zielfonds nennenswert verschlechtern, müssen Auszahlungen an die Anleger entsprechend vermindert, zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden oder gänzlich entfallen.

Die Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger erfolgen auf das jeweils vom Anleger angegebene Konto. Die hierbei entstehenden Kosten trägt der Anleger. Da diese Kosten im Einzelnen nicht vorhersehbar sind, besteht das Risiko, dass sich Auszahlungen an die Anleger entsprechend vermindern.

#### 5.11 RISIKEN DER VERÄUSSERUNG

Der zum Zeitpunkt der Veräußerung erzielbare Veräußerungspreis für die Immobilien bzw. für die Anteile an den Objektgesellschaften und Zielfonds beeinflusst das wirtschaftliche Gesamtergebnis der Gesellschaft maßgeblich. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös für die Immobilien bzw. die Anteile an den Objektgesellschaften und Zielfonds wird im Wesentlichen sowohl von der zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, den Marktbedingungen, der Nachfrage nach Immobilien im Allgemeinen, der Nachfragesituation für Gewerbeimmobilien im Speziellen, dem Standort, dem Zustand der Immobilien sowie der aktuellen Vermietungssituation abhängen und kann auch wesentlich geringer als geplant ausfallen. Ein von der geplanten Veräußerung zum Ende der Dauer der Gesellschaft abweichender Veräußerungszeitpunkt ist möglich und kann das erzielbare Veräußerungsergebnis ebenso maßgeblich beeinflussen.

Es besteht das Risiko, dass beispielsweise etwaige Weitergabeverpflichtungen aus ursprünglichen Grundstückskaufverträgen oder sanierungsrechtliche Genehmigungen den jeweiligen

potenziellen Käuferkreis einschränken und sich dies negativ auf den zu erzielenden Verkaufspreis auswirkt.

Der Verkauf der Gesellschaftsanteile an einer Objektgesellschaft und/oder eines Zielfonds (sogenannter „Share Deal“) gestaltet sich im Vergleich zu einem unmittelbaren Verkauf der Immobilien selbst (sogenannter „Asset Deal“) häufig aufwendiger, insbesondere aufgrund der damit i.d.R. verbundenen umfangreicheren Ankaufsprüfungen (Due Diligence) durch potenzielle Käufer, und kann insoweit zu einer Verzögerung der Anteilsveräußerung, zu einer Reduzierung des potenziellen Käuferkreises sowie des erhofften Veräußerungspreises führen.

Weiterhin besteht das Risiko, dass Käufer nicht oder nicht rechtzeitig gefunden werden können oder Käufer ihren vertraglichen Verpflichtungen aus den abzuschließenden Kaufverträgen nicht nachkommen.

Neben den vorgenannten Punkten können auch höhere als kalkulierte Veräußerungskosten oder zusätzlich anfallende ungeplante Aufwendungen das Veräußerungsergebnis mindern.

Insgesamt kann sich die Liquidationsphase sowohl bei einem Verkauf der Immobilien als auch bei einem Verkauf der Anteile über einen längeren Zeitraum (mehrere Jahre) hinziehen als geplant. Dies kann auch etwaige durch Rechtsstreitigkeiten oder noch offene Betriebsprüfungen und Steuerbescheide bedingt sein. Das hätte auch Mehrkosten (u. a. Rechts- und Steuerberatung, Jahresabschlusskosten) für die Gesellschaft, die Objektgesellschaften und die Zielfonds zur Folge.

Es besteht das Risiko, dass von der Gesellschaft gehaltene Zielfonds nicht zu den von der Gesellschaft geplanten Zeitpunkten und/oder Konditionen beendet werden, insbesondere wenn Verlängerungsoptionen ausgeübt werden oder sich die Liquidation des Zielfonds erschwert bzw. verzögert. Das Ergebnis der Liquidation von Zielfonds kann geringer sein als von der Gesellschaft erwartet oder gänzlich ausfallen.

Die Handelbarkeit von Anteilen an Zielfonds ist in der Regel eingeschränkt. Sollte die Gesellschaft ihre Anteile an Zielfonds vor deren Laufzeitende und Liquidation veräußern wollen, existiert für den Verkauf von Anteilen an Zielfonds kein einer Börse vergleichbarer Zweitmarkt, so dass die Gesellschaft regelmäßig selbst darauf angewiesen sein wird, einen Käufer für Anteile an Zielfonds zu finden. Darüber hinaus können weitere Verkaufsbeschränkungen, wie bspw. Zustimmungserfordernisse der Geschäftsführung des jeweiligen Zielfonds oder Beschränkungen hinsichtlich des möglichen Zeitpunkts eines Verkaufs, bestehen. Es kann aus diesen Gründen nicht ausgeschlossen werden, dass ein Verkauf von Anteilen an Zielfonds nicht, nicht rechtzeitig oder nicht zu den geplanten Konditionen möglich ist.

Vorgenannte Risiken können für sich allein oder in ihrer Kumulation für die Anleger zu gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen und zu verspäteten, reduzierten und/oder vollständig entfallenden Auszahlungen führen, gegebenenfalls zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

## 5.12 WEITERE RISIKEN

### 5.12.1 SCHLÜSSELPERSONENRISIKO

Das Ergebnis der Gesellschaft ist maßgeblich von der Eignung und der Zuverlässigkeit der handelnden Personen auf Ebene der mit der Verwaltung der Gesellschaft und der Objektgesellschaften und Zielfonds sowie externen Experten (Schlüsselpersonen) und deren Entscheidungen und pflichtgemäßem Verhalten abhängig. Es ist nicht gewährleistet, dass die Schlüsselpersonen für dieses Beteiligungsangebot und seine Umsetzung ausreichend zur Verfügung stehen bzw. an ihrer Stelle neue Schlüsselpersonen mit entsprechenden, gleichwertigen Qualifikationen und Fähigkeiten gewonnen werden können. Veränderungen und/oder Ausfälle im Kreis von Schlüsselpersonen können erhebliche negative Auswirkungen auf die geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft, der Objektgesellschaften und der Zielfonds haben. Ferner können die jetzigen und/oder künftigen Schlüsselpersonen nachteilige Entscheidungen zu Ungunsten der Gesellschaft bzw. Objektgesellschaften und Zielfonds treffen, welche sich ebenfalls unmittelbar und mittelbar nachteilig auf die Ergebnisse der Gesellschaft auswirken können. Dies alles kann letztlich zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.12.2 INTERESSENKONFLIKTRISIKO

Interessenkonflikte können dadurch entstehen, dass die an der Gesellschaft, den Objektgesellschaften und den Zielfonds beteiligten Personen, deren Gesellschafter oder sonstige nahestehende Personen sowie weitere Vertragspartner, insbesondere die KVG, und deren jeweilige Geschäftsführer noch anderweitige Funktionen für die Gesellschaft bzw. die Objektgesellschaften oder Zielfonds selbst oder für dritte Gesellschaften oder Vertragspartner der Gesellschaft/Objektgesellschaften/ Zielfonds wahrnehmen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass aufgrund von Interessenskollisionen nachteilige Entscheidungen für die Gesellschaft bzw. Objektgesellschaften und Zielfonds getroffen werden. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen, des Ausfalls der Auszahlungen oder des teilweisen oder vollständigen Verlusts der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

Die Dr. Peters Holding GmbH ist alleinige Kommanditistin der KVG, die gleichzeitig geschäftsführende Kommanditistin und Treuhänderin der Gesellschaft ist. Zudem ist die Dr. Peters Holding GmbH Alleingesellschafterin der Komplementärin der KVG. An die Dr. Peters Holding GmbH hat die KVG diverse Aufgaben ausgelagert. Des Weiteren ist sie alleinige Kommanditistin der Dr. Peters Invest GmbH, die von der Gesellschaft als Dienstleister für die Aufgaben des Vertriebs beauftragt wurde. Sie ist zudem alleinige Kommanditistin der DS Immobilien GmbH & Co. KG, die planmäßig von Objektgesellschaften und ggf. Zielfonds mit dem Property/Facility Management für die Immobilien beauftragt wird. Weiterhin hält sie 94 % der Kommanditanteile an der Dr. Peters GmbH & Co. KG, die gegenüber der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie abgegeben hat, der Gesellschaft ggf. etwaige Finanzierungssicherheiten stellen wird, der Gesellschaft ggf. Nachrangdarlehen gewährt wird und als Unterauslagerungsunternehmen der KVG tätig ist. Außerdem hält sie 94 % der Geschäftsanteile an der Dr. Peters Geschäfts-

führungs-GmbH (Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG), die alleinige Gesellschafterin der Komplementärin der Gesellschaft, der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, ist. Die Dr. Peters Holding GmbH hält im Übrigen weitere mehrheitliche Beteiligungen an Unternehmen der Dr. Peters Unternehmensgruppe. Das Interessenkonfliktrisiko ist dadurch gegeben, dass die Geschäftsführung der Dr. Peters Holding GmbH über die gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf diese Gesellschaften ausüben kann.

Marc Bartels ist Geschäftsführer der Komplementärin der KVG, wobei die KVG auch geschäftsführende Kommanditistin und Treuhänderin der Gesellschaft ist.

Stefan Lammerding ist Geschäftsführer der Komplementärin der KVG, wobei die KVG auch geschäftsführende Kommanditistin und Treuhänderin der Gesellschaft ist, und zugleich Geschäftsführer der Dr. Peters Invest GmbH, die von der Gesellschaft als Dienstleister für die Vertriebsleistung beauftragt wurde.

Vanessa Meinker ist Compliance Beauftragte und Prokuristin bei der Komplementärin der KVG sowie Geschäftsführerin der Dr. Peters Invest GmbH, die von der Gesellschaft als Dienstleister für die Vertriebsleistung beauftragt wurde.

Die KVG verwaltet neben der Gesellschaft weitere Investmentvermögen/Gesellschaften als Kapitalverwaltungsgesellschaft/ Geschäftsbesorgerin (siehe Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Abschnitt 9.4 „Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft“).

Dr. Albert Tillmann ist Geschäftsführer der Dr. Peters Holding GmbH, an die die KVG diverse Aufgaben ausgelagert hat, und der Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG. Die Dr. Peters GmbH & Co. KG, ein Unterauslagerungsunternehmen der KVG, hat gegenüber der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie abgegeben und wird der Gesellschaft ggf. etwaige Finanzierungssicherheiten stellen sowie der Gesellschaft ggf. Nachrangdarlehen gewähren. Die Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG ist zudem alleinige Gesellschafterin der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH (Komplementärin der Gesellschaft). Weiterhin ist er Geschäftsführer der Komplementärin der DS Immobilien GmbH & Co. KG, die planmäßig künftig von Objektgesellschaften und ggf. Zielfonds mit dem Property/Facility Management für die Immobilien beauftragt wird. Weiterhin ist er Vorsitzender des auf Ebene der KVG gebildeten Beirats.

Christian Maily ist unter anderem Geschäftsführer der Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG, ein Unterauslagerungsunternehmen der KVG, die gegenüber der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie abgegeben hat und der Gesellschaft ggf. etwaige Finanzierungssicherheiten stellen wird sowie der Gesellschaft ggf. Nachrangdarlehen gewähren wird. Die Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG ist zudem alleinige Gesellschafterin der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH (Komplementärin der Gesellschaft). Weiterhin ist er Mitglied des auf Ebene der KVG gebildeten Beirats.

Arwed Fischer, unabhängiges Mitglied des auf Ebene der KVG gebildeten Beirats, ist ebenfalls unabhängiges Mitglied des Beirats der JS Holding GmbH & Co. KG, Konzernmuttergesellschaft der Dr. Peters Group.

Kristina Salamon ist Geschäftsführerin der Dr. Peters Holding GmbH, an die die KVG diverse Aufgaben ausgelagert hat, und der Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG. Die Dr. Peters GmbH & Co. KG, ein Unterauslagerungsunternehmen der KVG, hat gegenüber der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie abgegeben und wird der Gesellschaft ggf. etwaige Finanzierungssicherheiten stellen sowie der Gesellschaft ggf. Nachrangdarlehen gewähren. Die Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG ist zudem alleinige Gesellschafterin der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH (Komplementärin der Gesellschaft). Darüber hinaus ist Kristina Salamon Geschäftsführerin der Dr. Peters Vertriebs-GmbH, Komplementärin der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG. Die Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG wird im Rahmen eines Immobilienerwerbs planmäßig als Transaktionsberater für die Objektgesellschaften tätig. Weiterhin ist sie Geschäftsführerin der Komplementärin der DS Immobilien GmbH & Co. KG, die planmäßig künftig von Objektgesellschaften und ggf. Zielfonds mit dem Property/Facility Management für die Immobilien beauftragt wird.

Stefan Gerth ist Geschäftsführer der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH (Komplementärin der Gesellschaft) und zugleich Prokurist der Komplementärin der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG, die im Rahmen eines Immobilienerwerbs planmäßig als Transaktionsberater für die Objektgesellschaften tätig wird.

Darüber hinaus sind die vorgenannten Gesellschaften bzw. die bei den vorgenannten Gesellschaften handelnden Personen/Geschäftsführer auch bei einer Vielzahl anderer von der Dr. Peters Group initiiert Fonds- bzw. Investmentgesellschaften in gleichen oder ähnlichen Funktionen wie bei der Gesellschaft beteiligt und/oder tätig.

Ferner ist es möglich, dass die vorgenannten Gesellschaften bzw. die bei den vorgenannten Gesellschaften handelnden Personen/Geschäftsführer auch Funktionen auf Ebene der Objektgesellschaften und Zielfonds übernehmen werden.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass beauftragte Dritte neben den Tätigkeiten für die KVG bzw. die von dieser verwalteten Gesellschaften auch in vergleichbare Investments involviert sind. Interessenkollisionen insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. dem Handel mit den Vermögensgegenständen können nicht ausgeschlossen werden.

Ferner bestehen aufgrund der geplanten Beteiligung der JS Fondsinvest GmbH an den Objektgesellschaften Umstände und Beziehungen, aus denen sich Interessenkonflikte ergeben können. Gesellschafterinnen der JS Fondsinvest GmbH sind Kristina Salamon, Dr. Helena Salamon-Limberg und Katharina Salamon. Kristina Salamon ist Geschäftsführerin der JS Fondsinvest GmbH. Kristina Salamon, Dr. Helena Salamon-Limberg und Katharina Salamon sind gleichzeitig unmittelbare und auch mittelbare Gesellschafter der JS Holding GmbH & Co. KG, die wiederum mittelbare Gesellschafterin der Dr. Peters Holding GmbH ist.

### 5.12.3 VERWAHRSTELLE

Die von der KVG beauftragte Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstruments gemäß den Regelungen des § 88 KAGB. Die Verwahrstelle ist unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben

berechtigt, einen Unterverwahrer zu beauftragen. Die KVG wählt einen möglichen Unterverwahrer nicht aus und überwacht diesen nicht. Sorgfältige Auswahl und regelmäßige Überwachung des Unterverwahrers ist Aufgabe der Verwahrstelle. Die Verwahrstelle haftet nicht für das Abhandenkommen von verwahrten Finanzinstrumenten bei einer Unterverwahrstelle, wenn die Voraussetzungen des § 88 Abs. 4 oder Abs. 5 KAGB erfüllt sind. Insgesamt können die Mitarbeiter der beauftragten Verwahrstelle oder der von dieser beauftragten Unterverwahrstelle nachteilige Entscheidungen treffen oder Handlungen – wie beispielsweise Veruntreuung der verwahrten Vermögensgegenstände – vornehmen, die sich negativ auf die Gesellschaft auswirken. Sollte im Falle einer Vertragsverletzung durch die Verwahrstelle kein vollumfänglicher Schadenersatz erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft und könnte bis zu einer Insolvenz der Gesellschaft führen. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag. Im Falle einer Beauftragung einer anderen Verwahrstelle kann dies mit höheren Kosten verbunden sein und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

Es besteht das Risiko, dass es trotz Tätigkeit der Verwahrstelle zur Fehlverwendung von Mitteln kommt. Dieses Risiko besteht auch, wenn die Verwahrstelle ihren Pflichten nicht nachkommt. In der Folge kann dies zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.12.4 ERLAUBNIS DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über die nach dem Kapitalanlagegesetzbuch erforderliche Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der KVG die für die Verwaltung der Gesellschaft erforderliche Erlaubnis entzogen oder eingeschränkt wird. In diesem Fall hat die Gesellschaft die Verwaltung auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen, die über die erforderliche Erlaubnis verfügt und sich zur Übernahme der Verwaltung bereit erklärt. Durch die Übertragung der Verwaltung der Gesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft können erhebliche Mehrkosten entstehen. Dies kann zu verminderten oder dem Wegfall von Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger führen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Aufsichtsbehörden einer Übertragung der Verwaltung auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht zustimmen oder sich keine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft findet und die sofortige Einstellung des Geschäftsbetriebs und die unverzügliche Liquidation der Gesellschaft angeordnet wird. Dies könnte letztlich zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.12.5 ÄNDERUNG REGULATORISCHER UND/ODER RECHTLICHER RAHMENBEDINGUNGEN

Es besteht das Risiko, dass sich regulatorische und/oder rechtliche Rahmenbedingungen während der Laufzeit der Gesellschaft, der Objektgesellschaften und/oder der Zielfonds ändern. Dies

beinhaltet Änderungen von Rechtsvorschriften, Rechtsprechungen und/oder der Verwaltungspraxis, die unter Umständen auch rückwirkend geändert werden können. Auswirkungen können sich dabei sowohl aus Änderungen auf nationaler Ebene als auch auf europäischer und internationaler Ebene ergeben. Änderungen können zu einer Belastung der Gesellschaft sowie der Objektgesellschaften und Zielfonds mit zusätzlichen Kosten und Aufwendungen für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben und/oder der Einschaltung rechtlicher Berater oder steuerlicher Berater führen. Weiterhin können Änderungen dazu führen, dass Auszahlungen der Gesellschaft, der Objektgesellschaften und/oder der Zielfonds trotz ausreichender Liquidität nicht geleistet werden dürfen. Dies könnte letztlich zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.12.6 FEHLENDE REGULIERUNG OBJEKTGESELLSCHAFTEN

Die Gesellschaft plant, Anteile an Objektgesellschaften zu erwerben, die nicht der durch die AIFM-Richtlinie eingeführten Regulierung oder vergleichbarer aufsichtsrechtlicher Regelungen unterliegen. Es besteht daher das Risiko, dass die Geschäftsführungen der Objektgesellschaften Entscheidungen treffen, die eine regulierte Gesellschaft nicht treffen würde oder durchführen könnte. Übliche Unternehmensstandards eines regulierten Unternehmens, wie Risikomanagement, Finanzplanung und Compliance-Regelungen können möglicherweise nicht vorhanden sein oder nicht die gleiche Qualität aufweisen, wie dies bei einer regulierten Gesellschaft der Fall ist. Es besteht hierbei die Möglichkeit, dass Risiken nicht oder nicht rechtzeitig erkannt werden, die Einfluss auf die Wertentwicklung der Vermögensgegenstände haben und die letztendlich zu verminderten Auszahlungen an die Anleger führen.

#### 5.12.7 FUNGIBILITÄT UND AUSSCHLUSS AUS DER GESELLSCHAFT

Anleger können ihre Beteiligung an der Gesellschaft nicht ordentlich kündigen oder zurückgeben. Zudem gibt es für Anteile an geschlossenen Publikums-AIF keinen mit frei handelbaren Wertpapieren vergleichbaren Markt. Die Fungibilität von derartigen Gesellschaftsanteilen hängt von der Entwicklung der Beteiligung ab. Insbesondere aufgrund geringer Handelsvolumen und der Zustimmungsbedürftigkeit durch die Geschäftsführung der Gesellschaft zum Verkauf ist ein Verkauf nicht sichergestellt. Ein Liquiditätsbedarf eines Anlegers kann nicht durch den Verkauf seiner Beteiligung gedeckt werden.

Die Übertragung von Beteiligungen auf Dritte steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der KVG und kann von dieser aus wichtigem Grund versagt werden. Anteile an der Gesellschaft dürfen grundsätzlich nur auf natürliche Personen, die in Deutschland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, übertragen werden. Die Suche nach einem möglichen Erwerber einer Beteiligung ist dadurch erschwert. Es besteht daher das Risiko, dass bei einer beabsichtigten Veräußerung einer Beteiligung ein Käufer nur mit erheblicher zeitlicher Verzögerung, nur mit erheblichen Preisabschlägen oder gar nicht gefunden werden kann.

Im Falle eines Ausschlusses des Anlegers aus der Gesellschaft ist zu

berücksichtigen, dass das dem Anleger zustehende Auseinandersetzungsguthaben weniger als die ursprüngliche Kapitaleinlage des Anlegers betragen kann. Es besteht das Risiko, dass die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens mangels Liquidität der Gesellschaft nicht innerhalb von sechs Monaten ab dem Ausscheidenszeitpunkt erfolgt, sondern nur innerhalb von bis zu drei Jahren ab dem Ausscheidenszeitpunkt in bis zu drei gleichen jährlichen Raten ausgezahlt werden kann. Hinsichtlich der Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens werden durch die Gesellschaft keine Sicherheitsleistungen gestellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens nach Ausscheiden des Kommanditisten bei einer anschließenden Insolvenz der Gesellschaft vom Insolvenzverwalter angefochten wird. Die Folge könnte in diesem Fall eine zeitliche Verzögerung, eine Reduzierung der Auszahlung oder ein Totalausfall sein.

### 5.12.8 MAJORISIERUNGSRISIKO BEI GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSEN

Gesellschafterrechte innerhalb der Gesellschaft werden durch die Anleger im Rahmen der Gesellschafterversammlungen oder im Rahmen schriftlicher Beschlussfassungen wahrgenommen. Für den Fall, dass an einer Gesellschafterversammlung oder bei der schriftlichen Beschlussfassung nur eine Minderheit der Anleger teilnimmt, kann dies zu Beschlussfassungen führen, die die Mehrheit der Anleger, die nicht anwesend oder vertreten waren bzw. im schriftlichen Verfahren nicht an der Beschlussfassung teilgenommen haben, gegen sich gelten lassen müssen.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass die Gesellschaft durch einen oder einige wenige Anleger mit gegebenenfalls gleicher Interessenslage, die die Mehrzahl der anwesenden Anteile innehaben, beherrscht wird (Majorisierung).

Bei Beschlussfassungen, insbesondere solchen, die einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen oder einer Zweidrittelmehrheit des Zeichnungskapitals bedürfen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Minderheit von Anlegern derartige Beschlüsse blockieren kann, die an sich im Interesse der Mehrheit der Anleger wäre. In diesen Fällen besteht für den einzelnen Anleger das Risiko, dass eine beschlussfähige Mehrheit nicht zu Stande kommt mit der Folge, dass der einzelne Anleger diese Entscheidung gegen sich gelten lassen muss. Dies kann zu wirtschaftlichen oder rechtlichen Nachteilen für den Anleger führen, die derzeit nicht vorhersehbar bzw. bezifferbar sind. Es besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag des Anlegers.

### 5.12.9 KEIN UNMITTLBARER EINFLUSS DER ANLEGER AUF OBJEKTGESELLSCHAFTEN UND ZIELFONDS

Die Gesellschaft plant den Erwerb von Beteiligungen an Objektgesellschaften und Zielfonds. Die jeweilige Objektgesellschaft bzw. der jeweilige Zielfonds sollen in diesen Fällen Eigentümer der betreffenden Immobilie sein. Zudem ist nicht ausgeschlossen, dass die Objektgesellschaften und die Zielfonds ihrerseits Beteiligungen an immobilienhaltenden Objektgesellschaften oder Zielfonds erwerben werden, so dass auch längere Beteiligungsketten entstehen können. Durch diese Struktur haben die Anleger keinen direkten Einfluss und Ansprüche gegenüber den Objektgesellschaften bzw. den Zielfonds, denn als Kommanditisten der Gesellschaft können die Anleger unmittelbar nur

die ihnen zustehenden Rechte gegenüber der Gesellschaft ausüben, insbesondere können sie Gesellschafterbeschlüsse unmittelbar nur auf Ebene der Gesellschaft fassen. Soweit die Gesellschaft Anteile an Zielfonds hält, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sie ihrerseits aufgrund nur geringer Beteiligungshöhen keinen bzw. keinen wesentlichen Einfluss auf den jeweiligen Zielfonds ausüben kann. Bedingt durch eine mittelbare Beteiligungsstruktur kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Risiken erhöhen und/oder kumulieren.

Weiterhin gelten die Risiken aus Abschnitt 5.12.8 „Majorisierungsrisko bei Gesellschafterbeschlüssen“ analog für die Ebene der Objektgesellschaften/Zielfonds.

### 5.12.10 WIDERRUF VON BETEILIGUNGEN

Soweit ein Anleger von der gegebenenfalls bestehenden Möglichkeit eines Widerrufs wirksam Gebrauch macht, hat die Gesellschaft dem Anleger den zustehenden Rückgewährungsanspruch aus ihrem Vermögen zu leisten. Sollte die Gesellschaft zu diesem Zeitpunkt nicht über ausreichende Liquidität verfügen, besteht für den Anleger das Risiko, dass er seinen Anspruch nicht oder nicht vollständig zurückerhält. Dieses Risiko vergrößert sich für die Gesellschaft, wenn eine größere Anzahl von Anlegern von dem Widerrufsrecht Gebrauch macht. Das kann auch zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt passieren, wenn Gerichte oder die Rechtsprechung der Auffassung sind, dass die Widerrufsbelehrung und/oder die Verbraucherinformationen nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprochen haben und dadurch das Widerrufsrecht des Anlegers noch nicht erloschen ist. Die Folge einer größeren Anzahl von Widerrufen kann dazu führen, dass die Gesellschaft die Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen kann und das Risiko einer Insolvenz besteht. Dieses würde für die Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

### 5.12.11 DATENSCHUTZ UND AUSTAUSCHMÖGLICHKEIT DER ANLEGER UNTEREINANDER

Es besteht das Risiko, dass datenschutzrechtliche Regelungen des Gesellschaftsvertrages einen unmittelbaren Austausch der nur mittelbar über die KVG als Treuhänderin an der Gesellschaft beteiligten Anleger erschweren oder unmöglich machen. Daten aus dem Treugeberregister werden grundsätzlich nur mit Zustimmung des Betroffenen herausgegeben. Anleger können dadurch letztlich an einem abgestimmten Vorgehen und einer gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Interessen gehindert werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Offenlegung von anlegerbezogenen Informationen auch ohne Zustimmung des Betroffenen durch die KVG als Treuhänderin erfolgt, wenn diese hierzu verpflichtet ist (etwa aufgrund entsprechender Gerichtsentscheidungen oder sonstiger rechtlicher Verpflichtungen).

Die Gesellschaft bzw. die KVG als Treuhänderin haben sich verpflichtet, die Daten der Anleger/Treugeber vertraulich zu behandeln. Es besteht jedoch das Risiko, dass die Gesellschaft bzw. die KVG als Treuhänderin anlegerbezogene Informationen (zum Beispiel Name und Anschrift) aufgrund von Gerichtsbeschlüssen bzw. rechtlichen und gesetzlichen Pflichten an Mit Anleger herausgeben müssen, mit der Folge des Verlustes der Vertraulichkeit der Daten. Diese Offenlegung kann zu einem Missbrauch der Daten (zum Beispiel Weitergabe an Dritte) führen mit entsprechenden Nachteilen für die betroffenen Anleger.

### 5.12.12 NACHHALTIGKEITSRISIKEN

Als Nachhaltigkeitsrisiko gilt nach Art. 2 Nr. 22 der Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 („Offenlegungs-VO“) ein Ereignis oder eine Bedingung in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweiligen Objektgesellschaft haben könnte. Die KVG erachtet Nachhaltigkeitsrisiken als nicht wesentlich für den AIF bzw. die Objektgesellschaften und hat deshalb insoweit nachteilige Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen für den AIF auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht berücksichtigt. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass sich diese Einschätzung der KVG im Nachhinein als nicht korrekt herausstellt und sich tatsächlich bestehende Nachhaltigkeitsrisiken mangels angemessener Berücksichtigung durch die KVG realisieren. Bei Realisierung eines Nachhaltigkeitsrisikos besteht das Risiko eines teilweisen Verlusts der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

## 5.13 STEUERLICHE RISIKEN

### 5.13.1 FORTBESTAND DER STEUERLICHEN RECHTSLAGE

Das steuerliche Konzept des Beteiligungsangebots beruht auf den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Gesetzen, Verwaltungsanweisungen und der anwendbaren Rechtsprechung. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze, Verwaltungsanweisungen oder Rechtsprechung auch zukünftig in unveränderter Form bestehen bleiben. Durch zukünftige Änderungen in der Gesetzgebung, Verwaltungsauffassung und Rechtsprechung der deutschen Finanzgerichte oder des Europäischen Gerichtshofs können sich die Beurteilung des steuerlichen Konzepts und die steuerlichen Folgen für die Gesellschaft, für die Objektgesellschaften und Zielfonds und für die Anleger ändern. Sollten sich steuerliche Mehrbelastungen auf Ebene der Gesellschaft und/oder Objektgesellschaften und/oder Zielfonds ergeben, so würde dies zu einer Minderung der Liquidität der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften und/oder Zielfonds führen. Für die Anleger hätte dies geringere oder ausfallende Auszahlungen zur Folge. Würden die steuerlichen Mehrbelastungen die Ebene der Anleger betreffen, so hätten diese die Mehrbelastungen im Fall geringerer oder ausbleibender Auszahlungen der Gesellschaft aus ihrem Privatvermögen zu leisten. Dies kann zu einer Privatinsolvenz der Anleger führen.

### 5.13.2 QUALIFIKATION DER EINKÜNFTE

Konzeptgemäß erzielen die Objektgesellschaften sowie die Zielfonds und folglich auch die Gesellschaft sowie die Anleger aus der langfristigen entgeltlichen Überlassung der Immobilien Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und gegebenenfalls aus der verzinslichen Anlage der Liquidität Einkünfte aus Kapitalvermögen. Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung betreffend das gewerbliche Gepräge einer Vermietungstätigkeit, insgesamt Einkünfte aus Gewerbebetrieb annimmt.

Sollten die Gesellschaft und/oder die Objektgesellschaften und/oder die Zielfonds ihre Geschäftstätigkeit ändern, so besteht ebenfalls das Risiko der Qualifikation der Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb im Sinne des § 15 EStG. Steuerliche Mehrbelastungen durch

Gewerbesteuer auf Ebene der Gesellschaft bzw. auf Ebene der Objektgesellschaften und/oder der Zielfonds wären die Folge. Die Einkünfte aus Gewerbebetrieb würden auch den aufgrund der Umqualifizierung der Einkünfte in gewerbliche Einkünfte grundsätzlich steuerpflichtigen Gewinn aus der Veräußerung der Immobilien durch die Objektgesellschaften und/oder die Zielfonds sowie aus der Veräußerung der Anteile an den Objektgesellschaften und den Zielfonds durch die Gesellschaft sowie aus der Veräußerung der Anteile der Anleger an der Gesellschaft umfassen. Der Gewinn wäre auf der Grundlage des Betriebsvermögensvergleichs zu ermitteln. Zudem wären unter anderem die Regelungen des § 4h EStG zur beschränkten Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen (sog. Zinsschranke) zu berücksichtigen. Steuerliche Mehrbelastungen würden zu einer Verminderung der Liquidität auf Ebene der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften und/oder Zielfonds führen. Geringere oder ausbleibende Auszahlungen an die Anleger wären die Folge. Auch steuerliche Mehrbelastungen für die Anleger wären die Folge, die diese im Fall geringerer oder ausbleibender Auszahlungen aus ihrem Privatvermögen begleichen müssen. Übersteigen die steuerlichen Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anlegers, so kann dies zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Es besteht das Risiko, dass sich künftig die Voraussetzungen einer gewerblichen Prägung auf Ebene der Gesellschaft und/oder der Objektgesellschaften/Zielfonds ergeben. Dies hätte ebenfalls die Umqualifizierung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Einkünfte aus Gewerbebetrieb mit den zuvor beschriebenen Auswirkungen zur Folge.

Es besteht das Risiko, dass die Umqualifizierung der Einkünfte auf der Ebene einer Objektgesellschaft und/oder eines Zielfonds in solche aus Gewerbebetrieb dazu führt, dass auch die Einkünfte auf der Ebene der Gesellschaft komplett in solche aus Gewerbebetrieb umqualifiziert werden (sogenannte gewerbliche Infektion). Dies hätte die zuvor beschriebenen Auswirkungen zur Folge.

Im Fall der Umqualifizierung der Einkünfte in gewerbliche Einkünfte würde auch der Gewinn aus der Veräußerung der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft zu den gewerblichen Einkünften zählen. Dieser wäre dann unabhängig von einer Spekulationsfrist zu versteuern. Es besteht das Risiko steuerlicher Mehrbelastungen für den Anleger.

### 5.13.3 BETRIEBSPRÜFUNGSVORBEHALT

Eine endgültige Würdigung der steuerlich relevanten Sachverhalte durch die Finanzverwaltung erfolgt erst im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung das steuerliche Konzept der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften und/oder Zielfonds nicht oder nicht vollumfänglich anerkennt und diesbezüglich eine andere Rechtsauffassung vertritt und somit von den erklärten steuerlichen Ergebnissen im Rahmen der Veranlagung oder im Rahmen einer Außenprüfung abweicht. Dies könnte sowohl auf Ebene der Gesellschaft bzw. auf Ebene der Objektgesellschaften und/oder Zielfonds als auch auf Ebene der Anleger zu Steuernachzahlungen führen, die 15 Monate nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, mit 0,5 % für jeden vollen Monat zu verzinsen wären. Die Gesellschaft, die Objektgesellschaften, die Zielfonds und die KVG übernehmen keine Außenprüfungsrisiken.

Es besteht insoweit auch das Risiko, dass der Anleger Steuernachzahlungen und Zinsen zu leisten hat, ohne dass ihm Auszahlungen zufließen. In diesem Fall müsste der Anleger die Steuernachzahlungen und Zinsen aus seinem Privatvermögen leisten. Übersteigen die steuerlichen Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anlegers, so kann dies zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

#### 5.13.4 FEHLEN DER ÜBERSCHUSSERZIELUNGSABSICHT

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Überschusserzielungsabsicht auf Ebene der Gesellschaft bzw. auf Ebene der Objektgesellschaften und/oder Zielfonds oder auf Ebene des Anlegers verneint. Dies hätte zur Folge, dass etwaige Verluste durch die Anleger steuerlich nicht geltend gemacht werden könnten. Dieses Risiko erhöht sich, wenn – entgegen den Annahmen und Empfehlungen des Anbieters – der Anleger die Kapitaleinlage an der Gesellschaft fremdfinanziert und/oder andere erhebliche Aufwendungen für den Erwerb und/oder die Verwaltung seiner Beteiligung zu tragen hat.

#### 5.13.5 BEHANDLUNG VON AUFWENDUNGEN

Die bei der Gesellschaft und den Objektgesellschaften und/oder Zielfonds anfallenden Aufwendungen werden entweder als sofort abziehbare Werbungskosten oder als aktivierungspflichtige Aufwendungen behandelt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung Aufwendungen nicht als sofort abziehbare Werbungskosten behandelt, sondern diese als Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten der Gebäude und/oder des Grund und Bodens aktiviert. Erfolgt die Aktivierung bei den Gebäuden, so werden diese mit dem jeweiligen Gebäude zusammen abgeschrieben. Erfolgt die Aktivierung hingegen beim Grund und Boden, der nicht planmäßig abgeschrieben werden kann, so können diese Aufwendungen allenfalls bei Veräußerung berücksichtigt werden, sofern diese entgegen dem Konzept steuerpflichtig sein sollten. Die Finanzverwaltung ist an die vorgenommene Aufteilung der Anschaffungskosten nicht gebunden und kann gegebenenfalls eine andere Aufteilung als die Gesellschaft bzw. die Objektgesellschaften und/oder Zielfonds vornehmen. Durch die Aktivierung von Aufwendungen verringern sich die abzugsfähigen Werbungskosten und das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften und/oder Zielfonds steigt, da das Veräußerungsergebnis planmäßig außerhalb der sogenannten steuerlichen Spekulationsfrist liegt und damit steuerlich nicht relevant wäre. Steuerliche Mehrbelastungen für den Anleger wären die Folge.

#### 5.13.6 VERLUSTAUSGLEICHSBESCHRÄNKUNG

Es besteht das Risiko, dass aufgrund der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft erlittene steuerliche Verluste aufgrund von Verlustausgleichsbeschränkungen (zum Beispiel §§ 15a, 15b und 10d EStG) nicht oder nur eingeschränkt mit anderweitigen positiven Einkünften des Anlegers verrechnet werden können. Dies würde zu steuerlichen Mehrbelastungen beim Anleger führen.

#### 5.13.7 BESTEUERUNG DES VERÄUSSERUNGSGEWINNS

Derzeit unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken im Privatvermögen nur dann der Einkommensteuer, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Es besteht das Risiko, dass eine Veräußerung

vor Ablauf der für die Gesellschaft, die Objektgesellschaften und/oder Zielfonds und/oder den Anleger jeweils maßgeblichen Frist von zehn Jahren erfolgt und der resultierende Gewinn steuerpflichtig ist. Es besteht das Risiko, dass aufgrund künftiger Gesetzesänderungen eine Verlängerung dieses Zeitraums erfolgt oder eine generelle Steuerpflicht für Gewinne aus Immobilienveräußerungen eingeführt wird. Dies könnte dazu führen, dass der Gewinn aus der Veräußerung der Immobilien und der Beteiligung an der Gesellschaft und der Beteiligung an den Objektgesellschaften und Zielfonds der Einkommensteuer unterliegt. Dies könnte für die Anleger zu deutlichen steuerlichen Mehrbelastungen führen.

#### 5.13.8 GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL

Durch den Verkauf der Immobilien durch die Gesellschaft bzw. Objektgesellschaft und/oder Zielfonds, dem Verkauf der Kommanditbeteiligung an den Objektgesellschaften und/oder Zielfonds oder dem Verkauf der Beteiligung an der Gesellschaft durch den Anleger besteht das Risiko, dass die Gesellschaft bzw. die Objektgesellschaften oder Zielfonds oder der Anleger, gegebenenfalls unter Berücksichtigung weiterer Grundstücksverkäufe oder Verkäufe von Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften, einen gewerblichen Grundstückshandel begründen. Die Finanzverwaltung geht von einem gewerblichen Grundstückshandel aus, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs (fünf Jahre) mehr als drei Objekte veräußert werden und diese Objekte nicht länger als höchstens zehn Jahre gehalten wurden. Zählobjekte in diesem Sinne sind Grundstücke jeglicher Art. Auf die Größe, den Wert oder die Nutzungsart des einzelnen Objekts kommt es nicht an. Auch jedes zivilrechtliche Wohnungseigentum, das selbständig nutzbar und veräußerbar ist, stellt ein Zählobjekt dar. Die Gesellschaft wird sich mittelbar über Objektgesellschaften und Zielfonds an einer Mehrzahl von Immobilienprojekten beteiligen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann auch eine mittelbar gehaltene Immobilie im Fall der Veräußerung als Zählobjekt berücksichtigt werden. Da die jeweiligen Immobilienprojekte z.T. mehrere zivilrechtliche Grundstücke umfassen können, ist davon auszugehen, dass die Gesellschaft die Grenze von drei Objekten überschreitet. Der Drei-Objekt-Regel kommt nur eine Indizwirkung zu, so dass die Finanzverwaltung auch bei weniger als vier veräußerten Objekten einen gewerblichen Grundstückshandel annehmen könnte. Daher besteht im Fall einer vorzeitigen Veräußerung der Immobilie durch die Objektgesellschaften und/oder Zielfonds oder bei einer vorzeitigen Veräußerung der Anteile an den Objektgesellschaften oder der Zielfonds durch die Gesellschaft, durch welche die Haltedauer von zehn Jahren unterschritten wird, das Risiko, dass die Finanzverwaltung einen gewerblichen Grundstückshandel auf Ebene der Gesellschaft annimmt.

Würden die Gesellschaft oder die Objektgesellschaften oder Zielfonds einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, so wären sämtliche erzielten Einkünfte der jeweiligen Objektgesellschaft/Zielfonds und damit auch der Gesellschaft als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu qualifizieren. Dies hätte zur Folge, dass auch der Veräußerungsgewinn zu versteuern wäre und die Einkünfte der Gewerbesteuer unterliegen würden. Ferner wären die Immobilien dem Umlaufvermögen zuzuordnen. Dies hätte wiederum zur Folge, dass keine Abschreibungen vorgenommen werden können. Bereits vorgenommene Abschreibungen wären rückwirkend zu korrigieren. Für den Anleger hätte dies deutliche steuerliche Mehrbelastungen zur Folge. Auch

Steuernachzahlungen und Zinsen können anfallen, die der Anleger gegebenenfalls aus seinem Privatvermögen zu begleichen hätte.

Auch auf Ebene des Anlegers kann ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen. Dem Anleger könnten aus der Veräußerung seiner Beteiligung an der Gesellschaft oder der Veräußerung der Beteiligung an den Objektgesellschaften oder Zielfonds oder durch die vorzeitige Veräußerung der Immobilien Zählobjekte zugerechnet werden. Aus der Veräußerung der Immobilien, der Beteiligung an der Gesellschaft oder der Beteiligung an den Objektgesellschaften oder der Zielfonds könnten dem Anleger nach Auffassung der Finanzverwaltung Zählobjekte zuzurechnen sein, wenn der Anleger zu mindestens 10 % an deren Gesellschaftsvermögen beteiligt ist oder der auf ihn entfallende Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder der veräußerten Immobilie mehr als 250.000 Euro beträgt. Veräußert ein solcher Anleger seinen Anteil an der Gesellschaft, ohne die Haltedauer von zehn Jahren erfüllt zu haben, könnte er hierdurch einen gewerblichen Grundstückshandel begründen. Der gewerbliche Grundstückshandel könnte sich dann auf weitere private Immobilienverkäufe sowie auf Verkäufe von Anteilen an weiteren Immobiliengesellschaften des Anlegers erstrecken. Die privaten Immobilienverkäufe würden dann in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert werden. Die Einkünfte aus Gewerbebetrieb könnten darüber hinaus auch die Mieteinnahmen umfassen. Auch die Veräußerungsgewinne wären zu versteuern und die Einkünfte würden der Gewerbesteuer unterliegen.

Auch wenn nur einzelne Objektgesellschaften oder Zielfonds Objekte vorzeitig veräußern oder die Gesellschaft nur einzelne Anteile an Objektgesellschaften oder Zielfonds vorzeitig veräußert, ohne die Haltedauer von zehn Jahren erfüllt zu haben, können diese Objekte einem Anleger als Zählobjekte zugerechnet werden, wenn er zu mindestens 10 % an dem Gesellschaftsvermögen beteiligt ist oder der auf ihn entfallende Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder der veräußerten Immobilie mehr als 250.000 Euro beträgt. In diesem Fall können weitere private Immobilienverkäufe sowie Verkäufe von Anteilen an weiteren Immobiliengesellschaften des Anlegers dazu führen, dass der Anleger die Drei-Objekte-Grenze überschreitet und einen gewerblichen Grundstückshandel begründet.

Die Begründung eines gewerblichen Grundstückshandels würde zu steuerlichen Mehrbelastungen und auch zu Steuernachzahlungen nebst Zinsen führen, die der Anleger aus seinem Privatvermögen zu leisten hätte. Dies kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### 5.13.9 GRUNDERWERBSTEUER

Der Grunderwerbsteuer unterliegt nach derzeitiger Gesetzeslage gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG die Änderung im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft, wenn innerhalb von fünf Jahren unmittelbar oder mittelbar mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Der Anlegetritt, Treugeberwechsel sowie Wechsel von Treugebern in die Stellung eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten werden dabei mitgezählt.

Es besteht diesbezüglich das Risiko, dass durch Übertragungen von Anteilen an der Gesellschaft an neue Gesellschafter bzw. im Zusammenhang mit der Umwandlung der Treugeberstellung in die Stellung eines Direktkommanditisten eine mittelbare

Änderung des Gesellschafterbestands bei den Objektgesellschaften und/oder Zielfonds von mindestens 95 % eintritt, die der Grunderwerbsteuer unterliegen würde. Dies hätte für den Anleger steuerliche Mehrbelastungen zur Folge, die dieser gegebenenfalls aus seinem Privatvermögen zu leisten hätte (vgl. §§ 6 Nr. 14, 17 Nr. 7 und 18 Nr. 5 des Gesellschaftsvertrages). Dies kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Die Anlagestrategie sieht vor, dass die Immobilien mittelbar über den Erwerb von Anteilen an Objektgesellschaften und/oder an Zielfonds erfolgt (Share Deal) oder als direkter Ankauf der Immobilien in hierfür gegründete Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft die Mehrheit der Anteile hält (Asset Deal).

Im Rahmen des Share Deals besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Änderung der Gesellschafterzusammensetzung durch den Share Deal als Grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgang qualifiziert. Grunderwerbsteuer könnte insbesondere dann entstehen, wenn ein planmäßig langfristig in einer Objektgesellschaft oder Zielfonds verbleibender Gesellschafter, der bereits vor dem Erwerb des jeweiligen Immobilienvermögens an der Objektgesellschaft oder Zielfonds beteiligt war (sog. Altgesellschafter), vorzeitig ausscheidet und es hierdurch zum Überschreiten der schädlichen Quote im Gesellschafterbestand kommt. In diesem Fall könnte (ggf. zusätzlich) Grunderwerbsteuer anfallen.

Im Rahmen des Asset Deals ist vorgesehen, dass die JS Fondsinvest GmbH jeweils als Minderheitsgesellschafterin der Objektgesellschaften dazu verpflichtet wird, zu jedem Zeitpunkt in Höhe von mindestens 10,1 % am Pflichtkapital der jeweiligen Objektgesellschaft beteiligt zu sein. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass die JS Fondsinvest GmbH im Fall einer Änderung ihrer bestehenden Beteiligungsverhältnisse als neue Gesellschafterin im Sinne des § 1 Abs. 2a GrEStG gilt und Grunderwerbsteuer ausgelöst wird. Dies würde zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen auf Ebene der betroffenen Objektgesellschaften führen. Geringere oder vollständig ausbleibende Auszahlungen an die Anleger könnten die Folge sein.

Bei einem direkten oder indirekten Gesellschafterwechsel bei der JS Fondsinvest GmbH von mindestens 95 % würde die von ihr an den Objektgesellschaften konzeptionsgemäß gehaltene mindestens 10,1 %ige Beteiligung am Pflichtkapital der jeweiligen Objektgesellschaft ebenfalls als Übertragung dieser Beteiligung mitgezählt. Es besteht das Risiko, dass aufgrund eines Absinkens der Beteiligung der JS Fondsinvest GmbH bei der jeweiligen Objektgesellschaft auf 5 % oder weniger oder aufgrund eines Anteilseignerwechsels bei der JS Fondsinvest GmbH allein oder zusammen mit unmittelbaren oder mittelbaren Anteilseignerwechseln auf Ebene der Gesellschaft oder Treugeberwechseln ein Wechsel von 95 % der Anteile am Vermögen der jeweiligen Objektgesellschaft in einem relevanten Fünfjahreszeitraum begründet und hierdurch Grunderwerbsteuer ausgelöst wird. Geringere oder vollständig ausbleibende Auszahlungen an die Anleger oder Belastungen des Privatvermögens zum Ausgleich gegenüber den Mitgesellschaftern wären die Folge.

Die Pflichteinlage der JS Fondsinvest GmbH bei der jeweiligen Objektgesellschaft soll konzeptgemäß langfristig gestundet werden. Es besteht das Risiko, dass das Finanzamt aufgrund dieses Umstands davon ausgeht, dass die Beteiligung der JS Fondsinvest GmbH an der jeweiligen Objektgesellschaft im Rahmen des § 1 Abs.

ZaGrEStG nicht als Anteil an deren Vermögen betrachtet werden kann. Es besteht das Risiko, dass hierdurch Grunderwerbsteuer ausgelöst werden kann. Das Grunderwerbsteuerrisiko besteht ferner, wenn die JS Fondsinvest GmbH bei Beendigung der Stundung oder in dem Fall, dass die Einlage nicht gestundet wird, die Einlage nicht leisten kann. Dies kann für die Anleger zu verspäteten, reduzierten und/oder vollständig entfallenden Auszahlungen führen, gegebenenfalls zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

Auf die steuerliche Struktur und steuerlichen Folgen bei den Zielfonds hat die Gesellschaft keinen Einfluss.

Derzeit wird die Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes diskutiert und vorbereitet, nach der eine Verschärfung der Besteuerung bei Grundstücksübertragungen, insbesondere sogenannter „share deals“, angestrebt wird. Am 31. Juli 2019 hat die Bundesregierung einen Entwurf für ein entsprechendes Änderungsgesetz beschlossen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist noch nicht hinreichend absehbar, wann und in welchem Umfang diese Gesetzesänderungen die vorgenannt dargestellte Rechtslage ändern werden und zu einer erneuten Grunderwerbsteuerbelastung für die Objektgesellschaften und/oder Zielfonds führen könnten. Es besteht insbesondere das Risiko, dass die im Hinblick auf den Gesellschafterbestand bisher geltende gesetzliche Grenze (sog. Erwerbsschwelle) von 95 % auf 90 % herabgesetzt wird und die oben genannte Frist für einen schädlichen Gesellschafterwechsel von fünf auf zehn Jahre ausgeweitet wird. Weitere nachteilige Gesetzesänderungen, nach der gegebenenfalls auch rückwirkend die Grunderwerbsteuer abweichend von der derzeitigen Rechtslage auslösen würde, sind nicht auszuschließen. Es ist nicht auszuschließen, dass die erwarteten Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes bei den späteren Veräußerungen der Anteile oder der Immobilien negative Auswirkungen auf die erzielbaren Preise haben.

Dies kann für die Anleger zu verspäteten, reduzierten und/oder vollständig entfallenden Auszahlungen führen, gegebenenfalls zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

#### 5.13.10 GRUNDSTEUER

Der Gesetzgeber hat im Rahmen der ihm vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Frist eine Reform der Grundsteuer verabschiedet (Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26. November 2019, BGBl. I 2019, S. 1794). Ziel der Reform ist, die Grundsteuer im Einklang mit dem Grundgesetz neu zu regeln, da das Bundesverfassungsgericht das bisherige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt hat (BVerfG, Urteil vom 10. April 2018, 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12).

Gemäß der Neuregelung orientiert sich die Bewertung von Grundstücken am Verkehrswert. Die neu berechnete Grundsteuer wird ab dem 1. Januar 2025 zu zahlen sein.

Durch eine Änderung des Grundgesetzes wird es den Bundesländern außerdem zukünftig möglich sein, ein eigenes Grundsteuermodell einzuführen (Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom

15. November 2019, BGBl. I 2019, S. 1546). Vor diesem Hintergrund kann die künftige Höhe der Grundsteuerbelastung der Objektgesellschaften und der Zielfonds derzeit nicht eingeschätzt werden. Es besteht das Risiko, dass es zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer kommt. Weiter besteht das Risiko, dass die Möglichkeit, die Grundsteuerbelastung durch vertragliche Vereinbarungen auf die Mieter umzulegen, gesetzlich eingeschränkt wird. Dies würde zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen führen. Geringere oder vollständig ausbleibende Auszahlungen an die Anleger könnten die Folge sein.

#### 5.13.11 FEHLENDER VORSTEUERABZUG

Die Objektgesellschaften und Zielfonds sollen soweit wie möglich zur Umsatzsteuerpflicht der Vermietungsleistung optieren, um einen Vorsteuerabzug aus bezogenen Eingangsleistungen geltend machen zu können. Es besteht das Risiko, dass Objektgesellschaften und/oder Zielfonds nicht zur Umsatzsteuer optieren.

Generell besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaften/Zielfonds bei einer Änderung von Mietverträgen oder wenn der aktuelle Mieter das Objekt vertragswidrig auch für umsatzsteuerfreie Leistungen verwendet, nicht oder nicht vollständig auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten kann. Gleiches gilt für den Fall des Neuausschlusses von Mietverträgen mit einem anderen Mieter, wenn dieser kein Unternehmer ist oder der neue Mieter umsatzsteuerfreie Leistungen erbringt oder das Mietobjekt nicht seinem Unternehmen zuordnet. Die betroffene Objektgesellschaft/Zielfonds könnte dann nicht zur Umsatzsteuer optieren und folglich die in Rechnung gestellten Umsatzsteuern nicht als Vorsteuern geltend machen. Auch eine rückwirkende Vorsteuerkorrektur kann nicht ausgeschlossen werden. Kann die betroffene Objektgesellschaft/Zielfonds Vorsteuern nicht mehr geltend machen, so mindern diese als Kosten das steuerliche Ergebnis. Aufgrund der Nichterstattung der Vorsteuern wird die Liquidität der betroffenen Objektgesellschaft/Zielfonds und letztlich auch der Gesellschaft gemindert. Dies hätte wiederum geringere Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger zur Folge.

Die Gesellschaft selbst ist für die von ihr bezogenen Leistungen nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt, da sie als Finanzholding keine Unternehmerin im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ist.

#### 5.13.12 STEUERLICHE MELDEPFLICHTEN

Sowohl nach dem Foreign Account Tax Compliance Act („FATCA“) als auch nach dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG) sind Finanzinstitute, sofern es sich um meldende Finanzinstitute handelt, verpflichtet, Registrierungs-, Identifikations- und Sorgfaltspflichten in Bezug auf die von ihnen geführten Konten zu erfüllen und gegebenenfalls die relevanten Daten an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zu melden.

Die Gesellschaft ist als meldendes Finanzinstitut zu qualifizieren. Die Gesellschaft als AIF bzw. die KVG müssen daher prüfen, ob meldepflichtige Konten bestehen. Durch die Prüfung, ob meldepflichtige Konten vorliegen, und die Meldung der entsprechenden Daten können auf Ebene der Gesellschaft weitere Aufwendungen entstehen, die die Liquidität der Gesellschaft mindern. Geringere Auszahlungen an die Anleger könnten die Folge sein.

# 6 | WIRTSCHAFTLICHE ANGABEN [PROGNOSE]

## 6.1 ALLGEMEINES

**Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung.** Aufgrund der Konzeption als Blind-Pool wird nachfolgend lediglich die Ebene der Gesellschaft dargestellt. Die Investitions- und Finanzierungsrechnung bildet die Prognose der liquiditätswirksamen Vorgänge der Investitionsphase der Gesellschaft ab. Es handelt sich hierbei um das Basisszenario, die Gesellschaft kann das Kommanditkapital auf bis zu 100 Millionen Euro erhöhen.

In der Mittelherkunfts- und Mittelverwendungsrechnung sind grundsätzlich Nettobeträge ohne Umsatzsteuer ausgewiesen. Da die Gesellschaft nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, wird die nicht erstattungsfähige Vorsteuer gesondert ausgewiesen.

Es handelt sich bei den Angaben jeweils um kaufmännisch gerundete Werte. Es wurde ein Umsatzsteuersatz von 19 % ab 01.01.2021 zugrunde gelegt.

Auf Ebene der von der Gesellschaft planmäßig gehaltenen Objektgesellschaften/Zielfonds fallen in der Investitionsphase ebenfalls Kosten (u.a. Transaktionskosten, Finanzierungskosten, Kosten für Sicherheitenstellungen für Eigenkapitalzwischenfinanzierungen) an. Planmäßig erhalten in diesem Zusammenhang auch Gesellschaften der Dr. Peters Group Vergütungen für Dienstleistungen. Die Kosten der Investitionsphase werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften/Zielfonds auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

## 6.2 INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSRECHNUNG

### MITTELHERKUNFT [PROGNOSE]

	IN EURO	IN % VOM VOLUMEN
<b>Kommanditkapital, davon</b>	50.000.000	95,24
• Kapitaleinlagen der Anleger	49.980.000	95,20
• KVG (Geschäftsführende Kommanditistin)	20.000	0,04
<b>Ausgabeaufschlag</b>	2.499.000	4,76
<b>Finanzierungsvolumen</b>	<b>52.499.000</b>	<b>100,00</b>

### MITTELVERWENDUNG [PROGNOSE]

	IN EURO	IN % VOM VOLUMEN
<b>Beteiligungen an Objektgesellschaften/Zielfonds</b>	45.348.000	86,38
<b>Transaktionskosten</b>	90.000	0,17
<b>Initialkosten, davon</b>	6.557.800	12,49
• Vergütung KVG Investitionsphase	910.000	1,73
• Vergütung Platzierungsgarantin	150.000	0,29
• Vertrieb und Einwerbung Kommanditkapital	5.497.800	10,47
<b>Nicht erstattungsfähige Umsatzsteuer aus Investitionsphase</b>	17.100	0,03
<b>Liquiditätsreserve</b>	486.100	0,93
<b>Investitionsvolumen</b>	<b>52.499.000</b>	<b>100,00</b>

## 6.3 MITTELHERKUNFT

### 6.3.1 KOMMANDITKAPITAL

Die Finanzierung der geplanten Beteiligungen an den Objektgesellschaften bzw. Zielfonds sowie der anfallenden Aufwendungen der Gesellschaft werden prognosegemäß durch Kommanditkapital in Höhe von 50 Millionen Euro (Basisszenario) erfolgen. Die geschäftsführende Kommanditistin Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG KVG hat eine Kommanditeinlage in Höhe von 20.000 Euro in die Gesellschaft geleistet.

### 6.3.2 FREMDKAPITAL

Fremdkapitalfinanzierungsmittel wurden auf Ebene der Gesellschaft bisher weder vereinbart noch verbindlich zugesagt. Etwaige Fremdkapitalfinanzierungen erfolgen planmäßig auf Ebene der Objektgesellschaften und/oder Zielfonds.

### 6.3.3 AUSGABEAUFSCHLAG

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der jeweiligen Beteiligungssumme eines Anlegers. Der Ausgabeaufschlag wird zur anteiligen Begleichung der Vertriebs- und Einwerbungskosten des Kommanditkapitals verwendet. Es steht der KVG frei, jeweils einen niedrigeren Aufschlag zu berechnen.

## 6.4 MITTELVERWENDUNG

### 6.4.1 BETEILIGUNG AN OBJEKTGESELLSCHAFTEN BZW. ZIELFONDS

Gemäß dem Basisszenario ist vorgesehen, dass die Gesellschaft im Rahmen des einzuwerbenden Kommanditkapitals insgesamt 45,35 Millionen Euro als Kommanditeinlage in die Objektgesellschaften bzw. Zielfonds einbringt, um so mittelbar in Immobilien zu investieren (siehe hierzu Kapitel 4.2 „Anlagepolitik und Anlagestrategie“).

### 6.4.2 TRANSAKTIONSKOSTEN

Die auf Ebene der Gesellschaft anfallenden Transaktionskosten bezüglich des Erwerbs der Beteiligungen/Kapitalerhöhung an den Objektgesellschaften bzw. Zielfonds betragen 90.000 Euro. Hierunter fallen prognosegemäß überwiegend die Kosten für Bewertung der Anteile an den Objektgesellschaften bzw. Zielfonds an.

Weitere Transaktionskosten (z.B. Grunderwerbsteuer, Rechtsberatungs- und Notarkosten, Bewertung der Immobilie) fallen mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften und der Zielfonds an und sind daher in der Tabelle nicht aufgeführt.

### 6.4.3 INITIALKOSTEN

#### 6.4.3.1 Vergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft Investitionsphase

Die KVG erhält im Rahmen des mit der Gesellschaft abgeschlossenen KVG-Bestellungsvertrages für ihre Leistungen in der Initialphase eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe 1,82 % vom Kommanditkapital. Dies entspricht im Basisszenario 910.000 Euro.

Aufgrund § 4 Nr. 8h UStG wird keine Umsatzsteuer berechnet. Vergleichen Sie hierzu die Ausführungen im Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“.

#### 6.4.3.2 Vergütung Platzierungsgarantin

Für die Abgabe der Platzierungsgarantie durch die Dr. Peters GmbH & Co. KG in Bezug auf das einzuwerbende Kommanditkapital der Gesellschaft ist eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von 150.000 Euro von der Gesellschaft zu leisten. Prognosegemäß fällt keine Umsatzsteuer an.

#### 6.4.3.3 Vertrieb und Einwerbung des Kommanditkapitals

Für Vertrieb und Einwerbung des Kommanditkapitals erhält die Dr. Peters Invest GmbH eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe 6 % des vermittelten und eingezahlten Kommanditkapitals zuzüglich eines Betrages, der dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % des vermittelten und eingezahlten Kommanditkapitals entspricht. Im Basisszenario entspricht dies ca. 5,50 Millionen Euro. Prognosegemäß fällt keine Umsatzsteuer an. Sofern einem Anleger ein geringerer Ausgabeaufschlag berechnet wird, reduziert sich die Vergütung entsprechend. Die vorgenannte Vergütung umfasst auch Vergütungen für etwaige Untervermittler. Gemäß Gesellschaftsvertrag kann das Kommanditkapital auf bis zu 100 Millionen Euro erhöht werden. Soweit mehr Kommanditkapital eingeworben wird als geplant, erhöht sich die absolute Vergütung entsprechend.

#### 6.4.3.4 Nicht erstattungsfähige Umsatzsteuer aus Investitionsphase

Die Gesellschaft ist nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt. Die planmäßig anfallende Umsatzsteuer auf die Positionen der Investitionsphase wird bezogen auf das Basisszenario ausgewiesen.

### 6.4.4 LIQUIDITÄTSRESERVE

Die Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase ist mit 486.100 Euro ausgewiesen und für unvorhergesehene, nicht kalkulierbare Kosten, die sowohl in der Investitions- als auch in der Betriebsphase der Gesellschaft anfallen können, sowie als Ausgleich für unterjährige Liquiditätsschwankungen vorgesehen. Die Liquiditätsreserve der Gesellschaft wird in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert.

## 6.5 LAUFENDE KOSTEN, DIE VON DER GESELLSCHAFT ZU TRAGEN SIND

Nach der Inangasetzung des Geschäftsbetriebs fallen im Rahmen des laufenden Geschäftsbetriebs der Gesellschaft bis zur Liquidation der Gesellschaft nachfolgende Vergütungen an:

### 6.5.1 LAUFENDE VERGÜTUNGEN, DIE AN DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT UND BESTIMMTE GESELLSCHAFTER (KOMPLEMENTÄRIN UND GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN) ZU ZAHLEN SIND

Die Summe aller laufenden Vergütungen, die an die KVG, an die Gesellschafter der KVG oder die Gesellschafter der Gesellschaft gezahlt werden, kann jährlich insgesamt bis zu 1,25 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft inklusive gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer betragen. Daneben kann eine erfolgsabhängige Vergütung berechnet werden.

Weitere Informationen zu der Vergütung der KVG finden sich in Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“.

### 6.5.2 VERGÜTUNGEN, DIE VON DER GESELLSCHAFT AN DRITTE ZU ZAHLEN SIND

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,066 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch 9.996 Euro p.a. (jeweils inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer).

### 6.5.3 AUFWENDUNGEN, DIE VON DER GESELLSCHAFT UNMITTELBAR ZU TRAGEN SIND

Neben den vorgenannten Kosten gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft:

- Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 261 und § 271 KAGB;
- bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, gegebenenfalls einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- 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- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Kosten für die erforderliche Identifizierung der Anleger nach dem Geldwäschegesetz (GwG);
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

### 6.5.4 VERGÜTUNGEN UND KOSTEN AUF EBENE VON OBJEKTGESELLSCHAFTEN/ZIELFONDS

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

Die DS Immobilien GmbH & Co. KG soll planmäßig künftig von Objektgesellschaften und ggf. Zielfonds mit dem Property/Facility Management für die Immobilien beauftragt werden. Zudem ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall geplant, dass die KVG auf Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen unmittelbar für die Objektgesellschaften als Geschäftsbesorgerin tätig wird.

### 6.5.5 GESAMTKOSTENQUOTE

Es wird eine Gesamtkostenquote für die Gesellschaft in Form einer einzigen Zahl, die auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres basiert, berechnet. Die Gesamtkostenquote gibt das Verhältnis der bei der Gesellschaft anfallenden Verwaltungskosten sowie weiterer Aufwendungen an, die der Gesellschaft belastet werden können, ohne die von der Gesellschaft gesondert zu zahlenden Transaktions- und Initialkosten und die erfolgsabhängige Vergütung der KVG, zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Vermögensgegenstände der Gesellschaft.

Im Rahmen der Berechnung der Gesamtkostenquote wurden aus Vorsichtsgründen teilweise auch Vergütungen und Kosten, die auf Ebene der Objektgesellschaft/Zielfonds anfallen, mit eingerechnet. Entsprechend sind in der Berechnung der Gesamtkostenquote die vereinbarten bzw. geplanten Vergütungen für die KVG, die Komplementärin, die KVG als geschäftsführende Kommanditistin und die Verwahrstelle sowie die Aufwendungen, die von der Gesellschaft und den Objektgesellschaften unmittelbar zu tragen sind, miteinbezogen. In den Aufwendungen sind die zum Teil geschätzten Kosten für die Jahresabschlussprüfung, externe Bewerter und sonstige Kosten enthalten. Nicht enthalten sind sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objektgesellschaften/Zielfonds die Initial- und Transaktionskosten, die Finanzierungskosten, die Instandhaltungskosten, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Kosten für das Facility/Property Management, die Veräußerungskosten sowie die ggf. anfallende erfolgsabhängige Vergütung der KVG. Umsatzsteuerbeträge, die als Vorsteuer geltend gemacht werden können, sind nicht enthalten. Die laufenden Kosten können folglich von Jahr zu Jahr schwanken.

Die Angabe der Gesamtkostenquote erfolgt im Jahresbericht der Gesellschaft sowie in den wesentlichen Anlegerinformationen.

### 6.6 TRANSAKTIONSKOSTEN

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Gesellschaft die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1

entstehenden von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden. Sofern Auftraggeber dieser Leistungen die AIF-KVG ist, ist sie berechtigt, die ihr in Rechnung gestellten Kosten der Gesellschaft als Aufwendersatz weiterzubelasten.

### 6.7 ERFOLGSABHÄNGIGE VERGÜTUNG AM ENDE DER FONDSLAFZEIT

Die KVG kann am Ende der Fondslaufzeit für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 15 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage, zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 3,50 %, übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Gesellschaft und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

### 6.8 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ZAHLENDE KOSTEN UND GEBÜHREN

Der Anleger hat neben dem Ausgabepreis insbesondere folgende Kosten zu tragen, deren Anfall teilweise von persönlichen Entscheidungen des Anlegers abhängig ist:

- Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung ins

oder aus dem Handelsregister, insbesondere bei Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie anzuwendenden Kostenordnungen, wobei sich die Höhe nach dem Gegenstandswert bestimmt.

- Kosten im Zusammenhang mit der entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragung oder sonstigen Verfügung über den Kommanditeil, insbesondere Kosten für Rechts- und Steuerberatung, Gebühren an Vermittler im Zusammenhang mit dem Verkauf der Beteiligung sowie sonstige nachgewiesene Verwaltungskosten.
- Kosten im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des betreffenden Gesellschafters aus der Gesellschaft, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 2 % des Anteilwertes verlangen.

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

### 6.9 ANGABEN ZUR BISHERIGEN WERTENTWICKLUNG

Es liegen zum Zeitpunkt der Prospekterstellung keine ausreichenden Daten über die bisherige Wertentwicklung der in 2020 gegründeten Gesellschaft vor. Daher können im Verkaufsprospekt diesbezüglich keine Aussagen getroffen werden.

# 7 | RECHTLICHE ANGABEN

Nachfolgend werden die Verträge und die Vertragspartner beschrieben, die für die Durchführung des Investitionsvorhabens von wesentlicher Bedeutung sind. Eine Darstellung der wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrages und des Register-treuhandvertrages findet sich in Kapitel 3 „Angaben zur Gesellschaft und zu den Anteilen“. Sowohl der Gesellschaftsvertrag als auch der Register-treuhandvertrag sind im Verkaufsprospekt vollständig im Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“ abgedruckt.

## 7.1 VERTRIEB UND PLATZIERUNG

Die Gesellschaft hat mit Vertrag vom 12.11.2020 die Dr. Peters Invest GmbH („Dr. Peters Invest“) mit der Einwerbung des Kommanditkapitals von bis zu 100 Millionen Euro beauftragt.

Für die Vermittlung des Kommanditkapitals der Gesellschaft erhält die Dr. Peters Invest eine Vertriebsprovision in Höhe von 6 % des vermittelten und eingezahlten Kommanditkapitals zuzüglich eines Betrages, der dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % des vermittelten und eingezahlten Kommanditkapitals entspricht. Die Parteien gehen davon aus, dass die nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen von der Umsatzsteuer befreit sind. Soweit die Leistungen wider Erwarten der Umsatzsteuer unterliegen sollten, versteht sich die vorgenannte Vergütung inklusive der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer. Sofern einem Anleger ein geringerer Ausgabeaufschlag berechnet wird, reduziert sich die Vergütung entsprechend. Der Anspruch auf diese Vergütung entsteht sukzessive, wenn folgende Bedingungen kumulativ vorliegen: (i) Annahme des rechtsverbindlichen Beitritts eines Anlegers zur Gesellschaft, (ii) Ablauf der jeweiligen Widerrufsfrist ohne das ein Anleger einen Widerruf erklärt hat und (iii) Einzahlung des jeweiligen Kommanditkapitals in voller Höhe jeweils zuzüglich des vereinbarten Ausgabeaufschlag auf das Konto der Gesellschaft gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft bzw. deren Beitrittserklärung. Die Vergütung ist entsprechend rätierlich fällig.

Die Dr. Peters Invest ist berechtigt, den Vertrieb auf Dritte zu übertragen.

Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum Vollvertrieb des Kommanditkapitals, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2023 bzw. 31. Dezember 2024, sofern die Geschäftsführung die Platzierungsphase gemäß Gesellschaftsvertrag verlängert. Kündigungen sind beiderseits nur aus wichtigem Grund möglich.

Die Haftung der Dr. Peters Invest ist auf 1 Million Euro begrenzt, soweit nicht die Haftung auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruht.

Der Vertrag unterliegt deutschem Recht, Gerichtsstand ist Dortmund.

## 7.2 PLATZIERUNGSGARANTIE/NACHRANGDARLEHEN

Die Dr. Peters GmbH & Co. KG („Garantin“) hat am 27.10.2020 gegenüber der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie abgegeben. Die Zeichnungs- und Zahlungsverpflichtung der Garantin ist limitiert auf einen Höchstbetrag in Höhe von 10 Millionen Euro.

Die Garantin verpflichtet sich gegenüber der Gesellschaft uneingeschränkt und unwiderruflich, unverzüglich den Teil des einzuwerbenden Kommanditkapitals, der bis zum Fälligkeitstag (wie nachfolgend definiert) nicht von Dritten rechtsverbindlich, jedoch ungeachtet etwaiger Widerrufsfristen, gezeichnet worden ist, selbst zu zeichnen und einzuzahlen wenn und soweit sie hierzu von der Gesellschaft in Anspruch genommen wird. Der Fälligkeitstag ist der letzte Tag der Platzierungsphase gemäß § 6 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft.

Die Platzierungsgarantie kann von der Gesellschaft uneingeschränkt ganz oder teilweise früher in Anspruch genommen werden, wenn:

- a) die Gesellschaft während der Platzierungsphase kurzfristig Liquidität zur Begleichung einer Kaufpreisforderung für den Erwerb einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft iSv § 1 Abs. 1 der Anlagebedingungen benötigt oder
- b) eine Objektgesellschaft iSv § 1 Abs. 1 der Anlagebedingungen während der Platzierungsphase kurzfristig Liquidität zur Begleichung einer Kaufpreisforderung für den Erwerb einer Immobilie benötigt oder
- c) die Zeichnung einer Kommanditeinlage von der Garantin zur Erfüllung der Verpflichtung aus § 263 KAGB notwendig ist oder
- d) durch eine zeitlich spätere Zeichnung der Garantin oder eines Dritten Grunderwerbsteuer ausgelöst wird, es sei denn diese wird von der Garantin oder Dritten übernommen, oder
- e) Zwischenfinanzierungsdarlehen zur Rückführung fällig werden.

Vor dem Fälligkeitstermin kann die Garantin der Gesellschaft den angeforderten Betrag als Nachrangdarlehen zur Verfügung stellen, wenn und soweit dies mit § 263 KAGB vereinbar ist. Die Verwahrstelle hat entsprechend den gesetzlichen Vorgaben dem Nachrangdarlehen zuzustimmen.

Sofern die Garantin der Gesellschaft ein Nachrangdarlehen gewährt, gelten für dieses folgende Konditionen:

- a) Variabler Zinssatz auf Basis des 1-Monats-EURIBORS, mindestens jedoch 0,0 % p.a., zuzüglich einer Marge von 3 % p.a.
- b) Monatliche Tilgung nach ihrer freien Wahl

Wenn und soweit die Garantin am Fälligkeitstag selbst zur Zeichnung und Einzahlung von Kommanditkapital der Gesellschaft

verpflichtet ist, muss sie die zum Fälligkeitstag verbleibenden Darlehensvaluta entsprechend in Kommanditkapital wandeln, es sei denn, die Gesellschaft und die Garantin vereinbaren einvernehmlich unter Beachtung der Verpflichtungen aus § 263 KAGB, dass das Nachrangdarlehen statt der Wandlung zu gleichen oder anderen Konditionen längstens bis zum Laufzeitende der Gesellschaft fort-dauern soll.

Die Garantin ist berechtigt, einen Dritten zu benennen, der anstelle der Garantin die vorgenannten Zeichnungs- und Zahlungsverpflichtungen übernimmt.

Die Garantie wird wirksam am Tag des rechtsverbindlichen Beitritts des ersten Anlegers an der Gesellschaft als Publikums-AIF.

Für die Übernahme der Platzierungsgarantie erhält die Garantin gemäß gesonderter Vereinbarung vom 12.11.2020 eine Vergütung in Höhe von 150.000 Euro. Der Anspruch auf die Vergütung entsteht mit dem rechtsverbindlichen Beitritt des ersten Anlegers an der IPD KG als Publikums-AIF. Sie soll gezahlt werden, soweit es die Liquiditätslage der IPD KG zulässt. Die Parteien gehen davon aus, dass die nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen von der Umsatzsteuer befreit sind. Soweit die Leistungen wider Erwarten der Umsatzsteuer unterliegen sollten, versteht sich die vorgenannte Vergütung exklusive der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer.

Es gilt deutsches Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Dortmund.

### 7.3 GARANTIEERKLÄRUNG

Die Dr. Peters GmbH & Co. KG hat am 11.11.2020 gegenüber der Gesellschaft eine Garantieerklärung abgegeben.

Darin hat die Dr. Peters GmbH & Co. KG zugesichert, dass sie zur Besicherung etwaiger Eigenkapitalzwischenfinanzierungen Bürgschaftserklärungen maximal über die jeweilige Darlehenshöhe gegenüber den finanzierenden Banken abgeben wird, sofern erforderlich. Die Zusicherungen gelten insbesondere auch für die jeweiligen Objektgesellschaften.

Die vorgenannte Zusicherung ist in Summe auf maximal 10 Millionen Euro ("Zusicherungsbetrag") begrenzt. Ungeachtet dessen ist die Dr. Peters GmbH & Co. KG nach freiem Ermessen jederzeit

berechtigt, den Zusicherungsbetrag um bis zu weitere 10 Millionen Euro zu erhöhen, in Summe somit maximal auf 20 Millionen Euro.

### 7.4 JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat am 12.11.2020 die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, mit der Prüfung der Gesellschaft und des Jahresberichts zum 31. Dezember 2020 beauftragt.

Die Pflichten des Abschlussprüfers ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften. Des Weiteren sind auch die Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen zu beachten, die in den Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) festgelegt sind.

### 7.5 SONSTIGES

Der Vertrag über die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist in Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“ beschrieben. Die mit der Verwahrstelle abgeschlossenen Verträge sind in Kapitel 10 „Angaben zur Verwahrstelle“ dargestellt.

Unmittelbare Rechte werden den Anlegern durch die abgeschlossenen Verträge nicht gewährt.

Für die Durchführung dieses Beteiligungsangebots ist der Abschluss einer Vielzahl weiterer Verträge durch die Gesellschaft bzw. die Objektgesellschaften und Zielfonds erforderlich, insbesondere für die geplanten mittelbaren Investitionen in Immobilien. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen keine Verträge oder Vertragskonditionen für die mittelbaren Investitionen in Immobilien fest und die Gesellschaft hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine konkreten Verträge über mittelbare Investitionen in Immobilien abgeschlossen (vgl. Abschnitt 5.9.1 „Blind-Pool-Risiko / Investitionsrisiko / Risikostreuung“).

Die DS Immobilien GmbH & Co. KG soll planmäßig künftig von Objektgesellschaften und ggf. Zielfonds mit dem Property/Facility Management für die Immobilien beauftragt werden. Zudem ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall geplant, dass die KVG auf Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen unmittelbar für die Objektgesellschaften als Geschäftsbesorgerin tätig wird. Die Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG soll planmäßig im Rahmen von Immobilienankäufen als Transaktionsberater tätig werden.

# 8 | KURZANGABEN ZU BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

## 8.1 VORBEMERKUNG

Im Folgenden werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Gesellschaft dargestellt. Der Darstellung liegt die Annahme zugrunde, dass es sich bei den Anlegern, die sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin als Treugeber oder gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt unmittelbar als Direktkommanditisten an der Gesellschaft beteiligen, um ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland ansässige und unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen handelt, die ihre Beteiligung an der Gesellschaft in vollem Umfang aus Eigenkapital finanzieren und über die gesamte Laufzeit im Privatvermögen halten. Soweit dies auf den Anleger nicht zutrifft, ist die Darstellung der steuerlichen Grundlagen nicht oder nur eingeschränkt übertragbar. Es wird jedem Anleger empfohlen, die persönlichen steuerlichen Konsequenzen der Beteiligung an der Gesellschaft mit seinem steuerlichen Berater zu erörtern. Die steuerlichen Angaben sind nach bestem Wissen zusammengestellt und berücksichtigen den Rechtsstand sowie die aktuelle Rechtsprechung und die von den Steuerbehörden angewandte Verwaltungspraxis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

Die Zahlung der aus der Beteiligung resultierenden Einkommensteuer nebst Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls weiterer Steuern (zum Beispiel Kirchensteuer, Erbschaft- und Schenkungsteuer) obliegt dem jeweiligen Anleger.

Bezüglich der steuerlichen Risiken wird auf die Ausführungen „Steuerliche Risiken“ im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung/ Risikoprofil“ verwiesen.

## 8.2 INVESTMENTSTEUERGESETZ

Die Gesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des § 1 Abs. 3 KAGB in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft (§§ 149 ff. KAGB).

Die Regelungen zur Investmentbesteuerung gemäß dem Investmentsteuergesetz (InvStG) kommen jedoch bei der Gesellschaft nicht zur Anwendung. Gemäß § 1 Abs. 1 InvStG ist das Investmentsteuergesetz anzuwenden auf Investmentfonds und deren Anleger. Personengesellschaften sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG regelmäßig keine Investmentfonds in diesem Sinne.

Die Gesellschaft ist somit als Personengesellschaft von der Anwendung des InvStG ausgenommen.

## 8.3 EINKOMMENSTEUER

### 8.3.1 STEUERLICHE BEHANDLUNG DER GESELLSCHAFT

#### 8.3.1.1 Steuerliche Qualifikation der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist eine in Deutschland unbeschränkt steuer-

pflichtige Personengesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG. Steuerlich wird die Personengesellschaft als transparent behandelt. Sie selbst unterliegt weder der Einkommensteuer noch der Körperschaftsteuer. Die auf Ebene der Gesellschaft erzielten Ergebnisse werden den Gesellschaftern als originäre eigene Einkünfte zugerechnet, die diese dann im Rahmen ihrer Einkommensteueranmeldung – unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse – mit ihrem persönlichen Steuersatz versteuern. Die Zurechnung der Einkünfte erfolgt anteilig nach Maßgabe der quotalen Beteiligung der Anleger an der Gesellschaft.

#### 8.3.1.2 Einkünfte der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG), bei der ausschließlich die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft als geschäftsführende Kommanditistin zur Geschäftsführung befugt ist. Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin), die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag nicht zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt. Eine gewerbliche Prägung der Gesellschaft im Sinne von § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG ist daher nicht gegeben (R 15.8 (6) EStR 2012). Für die Qualifizierung der Einkünfte kommt es daher allein auf die tatsächlich ausgeführten Tätigkeiten an.

##### 8.3.1.2.1 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG

Die Gesellschaft wird mittelbar über Objektgesellschaften und/oder Zielfonds durch die langfristige und entgeltliche Überlassung der in § 1 der Anlagebedingungen definierten Immobilien Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG erzielen.

In diesem Zusammenhang zu berücksichtigen sind die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) (Urteile vom 31. Mai 2007, IV R 17/05, BStBl. II 2007, 768, und vom 26. Juni 2007, IV R 49/04, BStBl. II 2009, 289) sowie die Auffassung der Finanzverwaltung zur Abgrenzung von vermögensverwaltender und gewerblicher Tätigkeit (vgl. BMF Schreiben vom 1. April 2009, IV C 6 – S 2240/08/10008, BStBl. I 2009, 515). Gemäß den Urteilen des BFH geht die Vermietung einzelner (beweglicher oder unbeweglicher) Gegenstände in der Regel nicht über den Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung hinaus. Eine gewerbliche Vermietungstätigkeit ist erst dann anzunehmen, wenn nach dem Gesamtbild der Verhältnisse im Einzelfall besondere Umstände hinzutreten, die der Tätigkeit als Ganzes das Gepräge einer gewerblichen Betätigung geben, hinter der die eigentliche Gebrauchsüberlassung des Gegenstands in den Hintergrund tritt. Zur privaten Vermögensverwaltung gehören nach Auffassung des BFH auch die Anschaffung und Veräußerung von Vermögensgegenständen. Ausschlaggebend ist, ob Ankauf und Veräußerung lediglich den Beginn und das Ende einer in erster Linie auf Fruchtziehung gerichteten Tätigkeit darstellen oder ob die Umschichtung von Vermögenswerten und die Verwertung der Vermögenssubstanz entscheidend in den Vordergrund treten. Der Bereich der privaten

Vermögensverwaltung wird nur dann verlassen, wenn weitere Umstände hinzutreten, etwa die Notwendigkeit von Verkäufen zur Erzielung eines Totalgewinns oder eine große Anzahl von verkauften Wirtschaftsgütern.

Gemäß der Rechtsprechung des BFH im Urteil vom 28. September 2017 (IV R 50/15, BStBl. II 2018, 89) stellt eine Vermietungstätigkeit – auch bei Immobilien – dann nicht mehr die Nutzung von Vermögen im Sinne der Fruchtziehung dar, wenn diese mit dem An- und Verkauf aufgrund eines einheitlichen Geschäftskonzepts verklammert ist, mit der Folge, dass die gesamte Tätigkeit gewerblichen Charakter besitzt. Ein einheitliches Geschäftskonzept liegt vor, wenn von vornherein ein Verkauf des vermieteten Wirtschaftsguts vor Ablauf von dessen gewöhnlicher oder tatsächlicher Nutzungsdauer geplant ist und die Erzielung eines Totalgewinns diesen Verkauf notwendig macht. In diesem Fall soll es sich um gewerbliche Einkünfte handeln. Die Finanzverwaltung hat sich dieser Auffassung angeschlossen.

Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft für die Dauer von ihrer Gründung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2033 befristet. Mit Ablauf dieses Zeitpunkts wird die Gesellschaft aufgelöst und anschließend liquidiert. Je nach Entwicklung der aktuellen Marktlage ist auch ein früherer oder späterer Verkauf unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlagebedingungen möglich. Die Liquidation der Gesellschaft hat zur Folge, dass die gehaltenen Anteile an den Objektgesellschaften und/oder Zielfonds oder die Immobilien durch die Objektgesellschaften und/oder Zielfonds veräußert werden.

Die Gesellschaft unterstellt eine langfristige Vermietung der Immobilien. Dem Basiszenario lässt sich jedoch entnehmen, dass sowohl die Objektgesellschaften als auch die Gesellschaft einen Totalgewinn allein durch die anteiligen Ergebnisse aus der Vermietung und Verpachtung der Immobilien abzüglich der bei der jeweiligen Gesellschaft anfallenden Aufwendungen erwirtschaftet und ein Verkauf einzelner oder aller Immobilien zur Erzielung eines Totalgewinns nicht notwendig ist. Ein einheitliches Geschäftskonzept im Sinne der genannten BFH-Rechtsprechung liegt somit nicht vor. Eine gewerbliche Vermietungstätigkeit ist daher nicht anzunehmen. Vielmehr liegt eine vermögensverwaltende Tätigkeit vor, bei der sich der angenommene Verkauf nach planmäßig frühestens nach Ablauf der Grundlaufzeit der Gesellschaft als das Ende der Vermietungstätigkeit darstellt.

### 8.3.1.2.2 Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG

Neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erzielt die Gesellschaft ggf. Einkünfte aus der verzinslichen Anlage etwaiger Liquiditätsüberschüsse. Bezüglich der Zinseinnahmen ist nicht abschließend geklärt, ob diese als Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG der Abgeltungsteuer unterliegen oder ob diese Zinseinnahmen den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen sind. Das FG Berlin-Brandenburg vertritt in seinem Urteil vom 6. Januar 2015 (6 K 6190/12) die Ansicht, dass bei einem Fonds, der die Liquiditätsreserve vorrangig zur Aufrechterhaltung einer geordneten Vermietung und Verpachtung und lediglich nachrangig zur Erzielung von Zinseinkünften bereithält, der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Veranlassung in der Bereitstellung von ständig verfügbarer Liquidität und nicht in der Erzielung von Zinseinnahmen liegt. Die Zinseinnahmen würden hiernach zu den Einkünften aus

Vermietung und Verpachtung gehören. Eine abschließende Würdigung ist diesbezüglich jedoch noch nicht möglich.

Entsprechendes gilt für die Zinseinnahmen auf Ebene der Objektgesellschaften, die aus der geplanten Stundung der Kapitaleinlage der JS Fondsinvest generiert werden.

### 8.3.1.3 Überschusserzielungsabsicht

Weitere Voraussetzung für die Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist, dass sowohl auf der Ebene der Objektgesellschaften und Zielfonds als auch auf der Ebene der Gesellschaft sowie auf Gesellschafterebene eine Überschusserzielungsabsicht vorliegt. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn Objektgesellschaft bzw. Zielfonds und Gesellschaft sowie Gesellschafter beziehungsweise Treugeber bei Aufnahme der Geschäftstätigkeit beabsichtigen, über den Zeitraum der voraussichtlichen Dauer ihrer Geschäftstätigkeit einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen und hinreichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass in absehbarer Zeit ein steuerlicher Totalüberschuss prognostiziert werden kann.

Die Überschusserzielungsabsicht muss sowohl auf Ebene der der Objektgesellschaften bzw. Zielfonds als auch auf Ebene der Gesellschaft und auf Ebene der Anleger gegeben sein.

Die Objektgesellschaften, Zielfonds und die Gesellschaft werden planmäßig aus der (mittelbaren) Vermietung und Verpachtung der Immobilien einen steuerlichen Totalüberschuss erzielen. Die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf der Immobilien sind dabei nicht zu berücksichtigen. Nach Auffassung der Gesellschaft ist die Erzielung eines Totalüberschusses ausreichend begründet, so dass von Beginn an eine Überschusserzielungsabsicht gegeben ist und eine Liebhaberei ausscheidet. Dies gilt auch für die Ebene der Anleger, soweit diese ihre Beteiligung an der Gesellschaft ausschließlich durch eigenes Kapital finanzieren. Insoweit kann die Beurteilung auf Ebene der Gesellschaft auf die Ebene der Anleger übertragen werden.

Erfolgt jedoch eine teilweise oder vollständige Fremdfinanzierung der Beteiligung durch den Anleger, so ist darauf zu achten, dass die Aufwendungen für die Beteiligungsfinanzierung sowie die weiteren im Zusammenhang mit seiner Beteiligung stehenden Aufwendungen („Sonderwerbungskosten“) auf Ebene des Anlegers seinen anteiligen Totalüberschuss nicht übersteigen. Anderenfalls könnte die Überschusserzielungsabsicht des Anlegers in Frage gestellt bzw. aberkannt werden. Wird die Überschusserzielungsabsicht aberkannt, so werden die Einkünfte dem nicht steuerbaren Bereich der privaten Vermögenssphäre zugeordnet (sog. „Liebhaberei“). Als Folge können dann weder Werbungskosten noch Verluste steuerlich geltend gemacht werden.

Anlegern, die eine Anteilsfinanzierung planen, wird daher geraten, dies vorab mit ihrem steuerlichen Berater zu erörtern. Gleiches gilt im Fall einer vorzeitigen Veräußerung oder unentgeltlichen Übertragung der Beteiligung durch den Anleger.

Ferner ist zu beachten, dass im Fall der Übertragung der Beteiligung im Zeitpunkt des Vorliegens von Verlusten einkommensteuerrechtlich die Nichtanerkennung der steuerlichen Verluste beim Übertragenden möglich ist.

### 8.3.1.4 Einkünfteermittlung

Bei den Objektgesellschaften und Zielfonds sowie der Gesellschaft handelt es sich planmäßig um vermögensverwaltende Gesellschaften, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 EStG erzielen. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nach dem Zu- und Abflussprinzip gemäß § 11 EStG ermittelt.

Die Aufwendungen der Gesellschaft im Zusammenhang mit den Anschaffungen der mittelbar gehaltenen Immobilien sind nach herkömmlicher Ansicht als Teil der Anschaffungskosten zu aktivieren und soweit auf abnutzbare Wirtschaftsgüter entfallend über die jeweilige Nutzungsdauer abzuschreiben. Die auf den Grund und Boden entfallenen Aufwendungen können planmäßig nicht abgeschrieben werden. Sie wirken sich allenfalls im Rahmen eines Verkaufs aus. Der BFH vertrat in einem Urteil vom 28. Juni 2001 (IV R 40/97, BStBl. II 2001, 717) im Zusammenhang mit Immobilienfonds die Auffassung, dass die Kosten der Einwerbung des Eigenkapitals (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen) und Treuhandvergütungen in der Platzierungsphase sowie ähnliche Ausgaben als Anschaffungskosten der Immobilie zu behandeln seien und nicht sofort als Werbungskosten mit steuerlicher Wirkung abgezogen werden können. Das Bundesministerium der Finanzen ist der Auffassung des BFH gefolgt und hat die Finanzämter mit Schreiben vom 20. Oktober 2003 (IV C 3 S 2253a 48/03, BStBl. I 2003, 546, nachfolgend auch „Fondserlass“) angewiesen, das Urteil auf geschlossene Fonds anzuwenden.

Der BFH hat von dieser Rechtsprechung mit Urteil vom 26. April 2018 (IV R 33/15) Abstand genommen und entschieden, dass Fondsetablierungskosten eines geschlossenen gewerblichen Fonds grundsätzlich sofort abziehbar sind. Dabei anfallende Verluste stehen aber im Fall des § 15b Abs. 3 EStG nur zur Verrechnung mit künftigen Gewinnen aus dem Fonds zur Verfügung. Damit hat der BFH seine bisherige Rechtsprechung, die insoweit von Anschaffungskosten ausging, als durch die Einführung des § 15b EStG im Jahr 2005 überholt angesehen. § 15b EStG gilt gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG auch bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Gemäß der gesetzlichen Neuregelung des § 6e EStG werden die sogenannten Fondsetablierungskosten allerdings wiederum den Anschaffungskosten zugeordnet. Mit dieser Vorschrift hat der Gesetzgeber die Rechtswirkungen des Fondserlasses wiederhergestellt. Dies wurde bei der Konzeption berücksichtigt.

In die Bemessungsgrundlage für die Gebäudeabschreibung fließen daher neben dem Kaufpreis anteilige Erwerbsnebenkosten wie Maklerprovision, Kosten der Akquisition und Prüfung der jeweiligen Immobilie, Grunderwerbsteuer sowie anteilige fondsbedingte Kosten ein. Eine endgültige Festschreibung der Aufteilung der Investitionskosten für steuerliche Zwecke – insbesondere auch die Aufteilung der Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten – wird regelmäßig erst im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung erfolgen.

Laufende Kosten, die in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Immobilie stehen und nicht Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten sind, können unter Beachtung des § 6e EStG sowie sonstiger Abzugsbeschränkungen als sofort abzugsfähige Werbungskosten geltend gemacht werden. Hierzu zählen unter anderem die laufenden Kosten für die Verwaltung der Gesellschaft und der Immobilien, Instandhaltung, Prüfung der Jahresabschlüsse, Steuer- und Rechtsberatung, die Absetzungen für Abnutzung sowie

sonstige nicht umlegbare Nebenkosten und eventuell Fremdkapitalzinsen. Etwaige Zinsaufwendungen sind grundsätzlich ebenfalls steuerlich abzugsfähig. Die sog. Zinsschranke (§ 4h EStG) kommt bereits deswegen nicht zur Anwendung, da sie Gewinneinkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 EStG, das heißt einen steuerlichen Betrieb, voraussetzt, die Objektgesellschaften und Zielfonds sowie die Gesellschaft jedoch Überschusseinkünfte erzielen und keinen steuerlichen Betrieb unterhalten.

Werbungskosten können sowohl auf Ebene der Objektgesellschaften und Zielfonds als auch auf Ebene der Gesellschaft sowie auf Ebene der Anleger („Sonderwerbungskosten“) entstehen. Die laufenden Kosten können grundsätzlich insoweit steuerlich geltend gemacht werden, wie diese im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung der Immobilien stehen. Im Rahmen der Einkünfte aus Kapitalvermögen ist ein Abzug der tatsächlich angefallenen Werbungskosten nicht möglich. Der Steuerpflichtige kann lediglich den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von 801 Euro bzw. 1.602 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten insgesamt pro Veranlagungszeitraum als Werbungskosten geltend machen. Über diesen Betrag hinausgehende Ausgaben können, auch wenn sie tatsächlich geleistet wurden, nicht als Werbungskosten angesetzt werden.

## 8.3.2 STEUERLICHE BEHANDLUNG DER ANLEGER

### 8.3.2.1 Einkunftsarten

Die Anleger erzielen mittelbar über die Gesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG, da den Anlegern steuerlich die Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit der Objektgesellschaften und Zielfonds über die Gesellschaft zugerechnet wird. Neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erzielen die Anleger ggf. auch Zinseinkünfte. Diesbezüglich ist in der Finanzrechtsprechung noch nicht abschließend geklärt, ob diese den Einkünften aus Kapitalvermögen gemäß § 20 EStG oder den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen sind.

### 8.3.2.2 Sonderwerbungskosten

Sofern ein Anleger Aufwendungen getätigt hat, die im direkten Zusammenhang mit seiner Beteiligung stehen, kann er diese als Sonderwerbungskosten geltend machen. Dazu ist es erforderlich, dass der Anleger die Art und die Höhe der Aufwendungen spätestens zum 31. März des dem abgeschlossenen Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahres der Gesellschaft mitteilt und entsprechende Nachweise beifügt. Ein Abzug der Sonderwerbungskosten im Rahmen der persönlichen Steuererklärung des Anlegers ist nicht möglich.

Die Geltendmachung von Sonderwerbungskosten ist nur möglich, soweit die vom Anleger getätigten Aufwendungen auf Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung entfallen. Gegebenenfalls ist der abzugsfähige Anteil im Wege der Schätzung zu ermitteln.

### 8.3.2.3 Ergebnisverteilung

Maßgeblich für die Besteuerung des Anlegers ist das anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis der Gesellschaft, welches dem jeweiligen Anleger nach Ablauf des Kalenderjahres zugewiesen wird. Diese Ergebniszuweisung gilt unabhängig davon, ob der

Anleger als Direktkommanditist oder über die Treuhandkommanditistin beteiligt ist.

Hinsichtlich der Ergebnisverteilung werden die Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts zur Gesellschaft und ohne zeitliche Begrenzung gleichgestellt. Ergebnisverteilungsabreden, die im Gesellschaftsvertrag enthalten sind, sind steuerlich unter den Voraussetzungen anzuerkennen, dass sie keine Rückwirkung entfalten und der nach dem Beitritt des einzelnen Gesellschafters im Geschäftsjahr erwirtschaftete Verlust hoch genug ist, um den diesem Gesellschafter zugewiesenen Verlustanteil abzudecken (BFH-Urteil vom 27. Juli 2004, IX R 20/03, BStBl. II 2005, 33).

#### 8.3.2.4 Steuerliche Behandlung von Auszahlungen an die Anleger

Bei den erwarteten Auszahlungen an die Anleger handelt es sich steuerlich um Entnahmen von Liquiditätsüberschüssen, gegebenenfalls um Minderungen der Einlagen, die grundsätzlich keiner Steuerpflicht unterliegen. Die Entnahme unterliegt keinem Steuereinbehalt (Quellensteuer) seitens der Gesellschaft.

Sie werden unabhängig von den für den einzelnen Anleger festgestellten steuerlichen Ergebnissen durchgeführt.

### 8.3.3 MÖGLICHKEIT DER VERLUSTVERRECHNUNG

#### 8.3.3.1 Verlustverrechnungsbeschränkung gemäß § 15b EStG

Nach § 15b Abs. 1 EStG dürfen Verluste – sofern sie in der Anfangsphase 10 % des gezeichneten Kapitals überschreiten – im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb, noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen oder nach § 10d EStG abgezogen werden. Die Verluste mindern jedoch die Einkünfte, die in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt werden. Die steuerliche Nutzbarkeit der Verluste setzt somit voraus, dass innerhalb der Anfangsphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals 10 % nicht übersteigt. Ein Steuerstundungsmodell liegt gemäß § 15b Abs. 2 EStG vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dies ist der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. Die Verlustausgleichbeschränkung des § 15b Abs. 3 EStG greift jedoch nur dann, wenn innerhalb der Anfangsphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals 10 % übersteigt.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung werden auch geschlossene Immobilienfonds als modellhafte Gestaltungen angesehen (vgl. BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007, IV B 2 – S 2241 – b/07/0001, BStBl. I 2007, 542). Die Regelung des § 15b EStG findet gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG auch bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung Anwendung. Prognosegemäß findet § 15b EStG keine Anwendung.

#### 8.3.3.2 Verlustverrechnungsbeschränkung gemäß § 15a EStG

Findet § 15b EStG keine Anwendung, so ist die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15a EStG zu beachten, der gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG auch auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anzuwenden ist. Werden dem Anleger Verlustanteile zugewiesen, können diese mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden, soweit die Zuweisung des Verlustes nicht zu einem negativen Kapitalkonto führt oder sich durch die Verlustzuweisung ein bereits bestehendes negatives Kapitalkonto erhöht. Diese Verluste werden als verrechenbare Verluste gesondert festgestellt und können nur mit zukünftig im Rahmen der Beteiligung entstehenden Gewinnen verrechnet werden. Diese Verluste dürfen auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden.

Soweit ein negatives Kapitalkonto des Anlegers durch Entnahmen (also durch Auszahlungen der Gesellschaft) entsteht bzw. sich erhöht und aufgrund der Entnahmen keine Außenhaftung besteht oder entsteht, ist dem Anleger der Betrag der Einlagenminderung als Ertrag zuzurechnen. Der betroffene Anleger hat einen fiktiven Ertrag in Höhe des Betrags zu versteuern, um den das Kapitalkonto negativ wird oder ein negatives Kapitalkonto sich erhöht. Allerdings ist die fiktive Zurechnung nur insoweit vorgesehen, als im Jahr der Einlageminderung (Entnahme) und in den zehn vorangegangenen Jahren Verluste ausgleichs- und abzugsfähig waren. In Höhe der Ertragsfiktion entstehen gleichzeitig verrechenbare Verluste, die in den Folgejahren mit Einkünften aus der Beteiligung an der Gesellschaft verrechnet werden können.

#### 8.3.3.3 Verlustabzugsbeschränkung gemäß § 10d EStG

Verluste können grundsätzlich uneingeschränkt mit anderen positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten desselben Veranlagungsjahres verrechnet werden, sofern keine Verlustabzugs- bzw. Verlustausgleichsbeschränkungen bestehen. Verluste, die im Entstehungsjahr nicht ausgeglichen werden, können auf Antrag gemäß § 10d Abs. 1 EStG bis zur Höhe von 1.000.000 Euro bzw. 2.000.000 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten vom Gesamtbetrag der Einkünfte des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums abgezogen werden (Verlustrücktrag). Aufgrund des Corona-Steuerhilfegesetzes ist in den Veranlagungszeiträumen 2020 und 2021 bis zur Höhe von 5.000.000 Euro bzw. 10.000.000 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten ein erhöhter Verlustrücktrag möglich. Wurden die Verluste weder im Entstehungsjahr noch im unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum abgezogen, sind diese in den folgenden Veranlagungszeiträumen jeweils bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1.000.000 Euro/ 2.000.000 Euro unbeschränkt, darüber hinaus bis zu 60 % des 1.000.000 Euro/ 2.000.000 Euro übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte mit anderen positiven Einkünften zu verrechnen. Die verbleibenden 40 % der positiven Einkünfte unterliegen der Besteuerung (sog. Mindestbesteuerung).

Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften und Verluste aus Kapitalvermögen können generell nicht mit positiven Einkünften anderer Einkunftsarten ausgeglichen oder verrechnet werden.

### 8.3.3.4 Vererbung von Verlustvorträgen

Nach der Rechtsprechung des BFH (Beschluss vom 17. Dezember 2007, GrS 2/04, BStBl. II 2008, 608) sind die auf den Erblasser entfallenden Verlustvorträge nach § 10d EStG nicht vererblich. Der Erbe kann diese Verlustvorträge nicht steuerlich geltend machen.

Etwas anderes gilt nach dem Urteil des BFH vom 1. März 2018 (IV R 16/15, BStBl. II 2018, 527) allerdings für den Fall der unentgeltlichen Übertragung des Anteils zum Übergang von verrechenbaren Verlusten im Sinne des § 15a EStG. Hier erkennt er den Übergang der verrechenbaren Verluste auf den Erwerber an. Entsprechendes sollte auch im Rahmen der Verlustnutzungsbeschränkung des § 15b EStG gelten.

### 8.3.4 STEUERLICHE BEHANDLUNG DES VERÄUSSERUNGSGEWINNS

Die Objektgesellschaften und Zielfonds sowie die Gesellschaft sind planmäßig vermögensverwaltend tätig. Verkauft eine Objektgesellschaft oder ein Zielfonds eine Immobilie, so handelt es sich um sonstige Einkünfte im Sinne eines privaten Veräußerungsgeschäfts (§ 22 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG), sofern zwischen der Anschaffung und der Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre liegen. Gleiches gilt für die Veräußerung der Beteiligungen der Gesellschaft an den Objektgesellschaften und Zielfonds sowie der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft, weil die Veräußerung der Beteiligung an einer Personengesellschaft als anteilige Veräußerung der Wirtschaftsgüter der Personengesellschaft behandelt wird (§ 23 Abs. 1 Satz 4 EStG).

Für die Berechnung des maßgeblichen Zeitraums ist sowohl für die Anschaffung als auch für die Veräußerung grundsätzlich der Abschluss des schuldrechtlichen Vertrags und nicht die Eigentumsübertragung maßgeblich. Die Frist ist für jede einzelne Immobilie gesondert zu berechnen. Die Berechnung der Frist erfolgt anlegerbezogen. Für den Fristbeginn wären somit der Zeitpunkt des Erwerbs des jeweiligen Grundstücks durch die betreffende Objektgesellschaft bzw. den betreffenden Zielfonds als auch der Zeitpunkt des Erwerbs des Anteils an der Gesellschaft durch den Anleger denkbar; maßgeblich ist der spätere Zeitpunkt.

Wird die jeweilige Immobilie durch die Objektgesellschaft bzw. den Zielfonds und die Beteiligung der Gesellschaft an der Objektgesellschaft bzw. den Zielfonds sowie die Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft länger als zehn Jahre ab dem Zeitpunkt des Beitritts des Anlegers gehalten, so erfolgt sowohl bei der Veräußerung der jeweiligen Immobilie durch die Objektgesellschaft oder den Zielfonds als auch bei der Veräußerung des Anteils der Gesellschaft an der Objektgesellschaft oder dem Zielfonds oder des Anteils an der Gesellschaft durch den Anleger keine Besteuerung des Veräußerungsgewinns.

#### 8.3.4.1 Veräußerung der Immobilien durch die Objektgesellschaften bzw. Zielfonds

Im Fall der Veräußerung einer Immobilie durch eine Objektgesellschaft oder einen Zielfonds wird der jeweilige Veräußerungsgewinn den Anlegern mittelbar über ihre Beteiligung an der Gesellschaft anteilig zugewiesen. Bei planmäßigem Verlauf sollte der Verkauf nicht steuerpflichtig sein, da die Gesellschaft beabsichtigt, die Immobilien länger als zehn Jahre (mittelbar) zu halten.

Erfolgt eine Veräußerung einer oder mehrerer Immobilien vor Ablauf der für den Anleger jeweils maßgeblichen Frist von zehn Jahren, so ist der aus der Veräußerung der jeweiligen Immobilie resultierende Gewinn grundsätzlich steuerpflichtig. In diesem Fall erzielen die Anleger Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften gemäß § 22 Nr. 2 EStG i.V.m. § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG, die der Anleger mit seinem individuellen Steuersatz zu versteuern hat. Der Veräußerungsgewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis abzüglich der Anschaffungs- und Veräußerungskosten, wobei sich die Anschaffungskosten um in Anspruch genommene Absetzungen für Abnutzung (AfA), erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen mindern.

Entsprechendes gilt bei der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft oder einen Zielfonds, soweit hierdurch die Haltefrist von 10 Jahren auf Ebene des Anlegers unterschritten wird.

Beträgt der aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielte Gesamtgewinn (einschließlich der Ergebnisse aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften des Anlegers) weniger als 600 Euro im Kalenderjahr, so bleibt der Veräußerungsgewinn steuerfrei.

#### 8.3.4.2 Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft durch den Anleger

Die Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft führt zu einer anteiligen Veräußerung der von der Gesellschaft mittelbar gehaltenen Immobilien durch den Anleger. Diese Bruchteilsbetrachtung führt dazu, dass die Anleger bei der Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft so behandelt werden, als hätten sie den auf sie entfallenden Anteil an den Immobilien selbst veräußert.

Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Gesellschaft ganz oder teilweise, so handelt es sich um ein privates Veräußerungsgeschäft gemäß § 22 Nr. 2 EStG i.V.m. § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG, sofern die Veräußerung innerhalb der für den Anleger jeweils maßgeblichen Zehn-Jahresfrist erfolgt. Der Veräußerungsgewinn wird vom Anleger mit seinem individuellen Steuersatz versteuert. Beträgt der aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielte Gesamtgewinn (einschließlich der Ergebnisse aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften des Anlegers) weniger als 600 Euro im Kalenderjahr, so bleibt der Veräußerungsgewinn steuerfrei.

### 8.3.5 GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL

Wird durch die Veräußerung einer oder mehrerer Immobilien durch die Objektgesellschaften bzw. Zielfonds oder durch die Veräußerung von Anteilen an den Objektgesellschaften bzw. Zielfonds durch die Gesellschaft oder durch die Veräußerung der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft ein gewerblicher Grundstückshandel begründet, so hätte dies zur Folge, dass der Gewinn aus der Veräußerung der dem gewerblichen Grundstückshandel zuzuordnenden Immobilien als Einkünfte aus Gewerbebetrieb steuerpflichtig wäre. Die Immobilien würden nicht mehr dem Anlagevermögen, sondern dem Umlaufvermögen zugerechnet werden mit der Folge, dass Abschreibungen nicht geltend gemacht werden können. Bereits vorgenommene Abschreibungen würden rückwirkend versagt werden. Ferner würden sämtliche Einkünfte aus den Immobilien nebst Veräußerungsgewinn der Gewerbesteuer unterliegen.

Sowohl durch die Veräußerung eines oder mehrerer Grundstücke

durch die Objektgesellschaften bzw. Zielfonds als auch durch die Veräußerung von Anteilen an den Objektgesellschaften bzw. Zielfonds durch die Gesellschaft sowie durch die Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft durch den Anleger kann ein gewerblicher Grundstückshandel begründet werden. Daher ist sowohl auf Ebene der Objektgesellschaften bzw. Zielfonds, auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene des jeweiligen Anlegers das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels zu prüfen.

Gemäß dem Schreiben des BMF vom 26. März 2004 (IV A 6 S 2240 46/04, BStBl. I 2004, 434) gilt als Indiz für das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels die Überschreitung der sog. Drei-Objekt-Grenze. Danach ist die Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb eines Fünfjahreszeitraums grundsätzlich gewerblich. Objekt im Sinne der Drei-Objekt-Grenze sind nur solche Objekte, bei denen ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der Errichtung, dem Erwerb oder der Modernisierung und der Veräußerung besteht. Gemäß Tz. 20 des BMF-Schreibens liegt ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Anschaffung bzw. Errichtung und Veräußerung der Objekte dann vor, wenn die Zeitspanne zwischen Fertigstellung und Veräußerung der Objekte nicht mehr als fünf Jahre beträgt. Sollte ein derartig enger zeitlicher Zusammenhang nicht gegeben sein, können bis zur zeitlichen Obergrenze von zehn Jahren Objekte nur mitgerechnet werden, wenn weitere Umstände den Schluss rechtfertigen, dass im Zeitpunkt der Errichtung, des Erwerbs oder der Modernisierung eine Veräußerungsabsicht vorgelegen hat. Abweichend von der Drei-Objekt-Grenze, die lediglich eine Indizwirkung hat, kann auch der Verkauf von weniger als vier Objekten in zeitlicher Nähe zu ihrer Anschaffung bzw. Errichtung zu einem gewerblichen Grundstückshandel führen.

Hinsichtlich der Beteiligung an Grundstücksgesellschaften vertritt die Finanzverwaltung die Auffassung, dass ihre Betätigung den Gesellschaftern anteilig zuzurechnen ist. Überschreiten die von der Gesellschaft getätigten und dem einzelnen Gesellschafter anteilig zuzurechnenden Grundstücksveräußerungen entweder für sich gesehen oder unter Zusammenrechnung mit den Grundstücksveräußerungen, die dem Gesellschafter allein oder im Rahmen einer anderen Personengesellschaft gehören, den Rahmen der Vermögensverwaltung, so wird der Gesellschafter selbst im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels tätig. Die Zurechnung erfolgt nach Auffassung der Finanzverwaltung allerdings nur dann, wenn der Gesellschafter an der Gesellschaft zu mindestens 10 % beteiligt ist oder der Verkehrswert der Beteiligung oder des Anteils am veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 Euro beträgt.

Die Rechtsprechung fasst zivilrechtlich selbständige Grundstücke als ein Objekt zusammen, sofern diese einheitlich genutzt werden und somit eine wirtschaftliche Einheit bilden. Was eine wirtschaftliche Einheit ist, bestimmt sich gemäß § 2 Abs. 1 S. 3 und 4 BewG nach der Verkehrsauffassung, mithin vornehmlich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Dabei sind die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen.

Es ist damit zu rechnen, dass die Gesellschaft insgesamt die Grenze von drei (mittelbar gehaltenen) Objekten überschreiten wird.

Veräußern die Objektgesellschaften bzw. Zielfonds die Immobilien

oder veräußert die Gesellschaft Anteile an den Objektgesellschaften bzw. Zielfonds entgegen der Planung innerhalb des zuvor beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs vorzeitig, so könnte dies einen gewerblichen Grundstückshandel begründen.

Werden dem Anleger diese vorzeitigen Veräußerungen aufgrund der zuvor beschriebenen Grundsätze als Zählobjekte zugerechnet und würde der Anleger weitere Immobilienverkäufe aus seinem Privatvermögen vornehmen oder würden ihm weitere Zählobjekte aufgrund weiterer Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften zugerechnet werden, so würde der Anleger einen gewerblichen Grundstückshandel mit den zuvor beschriebenen Folgen begründen.

Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Gesellschaft, so gilt dies als anteilige Grundstücksveräußerung. Dem Anleger werden daher die Anzahl der von der Gesellschaft mittelbar gehaltenen Objekte zugerechnet, wenn dieser zu mindestens 10 % unmittelbar oder mittelbar am Kommanditkapital der Gesellschaft beteiligt ist oder eine Beteiligung von weniger als 10 % einen Verkehrswert von mehr als 250.000 Euro hat. Auch durch den Verkauf seiner Beteiligung kann der Anleger einen gewerblichen Grundstückshandel mit den zuvor beschriebenen Folgen begründen, insbesondere dann, wenn weitere Grundstücksveräußerungen oder Veräußerungen von Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften, z.B. Immobilienfonds, durch den Anleger vorgenommen worden sind und diese als Zählobjekte gelten.

Dem Anleger wird empfohlen, vor einer Veräußerung seiner Beteiligung seinen steuerlichen Berater hinsichtlich der steuerlichen Folgen zu konsultieren.

### 8.3.6 STEUERSÄTZE

#### 8.3.6.1 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Die dem Anleger anteilig zuzurechnenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen dem individuellen persönlichen Steuersatz des Anlegers. Zusätzlich zur Einkommensteuer ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der festgesetzten Einkommensteuer und ggf. Kirchensteuer zu entrichten. Ab dem Veranlagungszeitraum 2021 werden die Freigrenzen bei der Berechnung des Solidaritätszuschlags deutlich angehoben, wodurch ca. 90 % der Steuerpflichtigen nicht mehr mit der Zahlung eines Solidaritätszuschlags belastet werden.

#### 8.3.6.2 Einkünfte aus Kapitalvermögen

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen gemäß § 32d EStG einem Steuersatz von 25 %. Für die inländischen Kapitalerträge wird die Steuer gemäß § 43 EStG als Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % unmittelbar von dem die Zinsen auszahlenden Kreditinstitut abgeführt. Dies erfolgt mit abgeltender Wirkung (sog. Abgeltungsteuer) und mit der Folge, dass eine Veranlagung dieser Zinsen beim Anleger grundsätzlich unterbleibt. Auf die Abgeltungsteuer wird ebenfalls grundsätzlich der Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % einbehalten. Den Anlegern werden die Kapitaleinkünfte entsprechend ihrer Beteiligungsquote zugewiesen.

In besonderen Fällen – wenn zum Beispiel der persönliche Einkommensteuersatz des Anlegers unter 25 % („Günstigerprüfung“) liegt

– besteht gem. § 32d Abs. 6 EStG für den Anleger die Möglichkeit, die Veranlagung mit dem persönlichen Steuersatz zu wählen (Veranlagungsoption). Soweit Kapitalertragsteuer durch das Kreditinstitut einbehalten wird, ist diese als Steuervorauszahlung zu behandeln und grundsätzlich bei dem Anleger im Rahmen seiner persönlichen Einkommensteuerfestsetzung anzurechnen. Sowohl im Fall der Abgeltung als auch im Veranlagungsfall sind etwaige Werbungskosten nicht zu berücksichtigen.

Sofern der Anleger kirchensteuerpflichtig ist, muss auf die Kapitaleinkünfte zusätzlich Kirchensteuer entrichtet werden. Zum Zweck der Erhebung haben kirchensteuerpflichtige Anleger die Kapitaleinkünfte in jedem Fall vollständig in ihrer Einkommensteuererklärung anzugeben.

### 8.3.6.3 Kirchensteuer

Die Höhe der Kirchensteuer richtet sich nach den jeweiligen Landeskirchensteuergesetzen und beträgt regelmäßig zwischen 8 % und 9 % der festgesetzten Einkommensteuer.

### 8.3.7 VERFAHRENSRECHT

Die Gesellschaft ist zur Abgabe einer Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung der Besteuerungsgrundlagen beim zuständigen Finanzamt verpflichtet. Die steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft nebst anrechenbarer Steuern werden deren Gesellschaftern zugewiesen. Die steuerlichen Ergebnisse und die auf die persönliche Einkommensteuerschuld der Anleger anrechenbaren anteiligen Beträge an einbehaltender Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag werden von dem zuständigen Finanzamt zunächst auf der Ebene der Gesellschaft insgesamt einheitlich und gleichzeitig gesondert für jeden Gesellschafter entsprechend seiner Beteiligungsquote festgestellt (§ 180 Abs. 1 Nr. 2 AO) und den Wohnsitzfinanzämtern der beteiligten Anleger mitgeteilt, welche die Einkünfte von Amts wegen bei der Einkommensteueranmeldung der Anleger berücksichtigen, sofern dies in der Einkommensteuererklärung des einzelnen Anlegers noch nicht geschehen ist.

Sobald das für die Gesellschaft (bzw. für die Treuhandkommanditistin) örtlich zuständige Finanzamt das einheitliche und gesonderte Feststellungsverfahren durchgeführt hat, werden die Wohnsitzfinanzämter über die jeweiligen Anteile der Anleger am steuerlichen Ergebnis der Gesellschaft informiert. Liegt dem Wohnsitzfinanzamt bei Durchführung der Einkommensteueranmeldung eine Mitteilung des für die Gesellschaft örtlich zuständigen Finanzamtes vor, ist das Wohnsitzfinanzamt daran gebunden und hat das steuerliche Ergebnis entsprechend zu berücksichtigen. Die Bindungswirkung erstreckt sich auch auf eventuelle Sondereinnahmen und/oder Sonderwerbungskosten der einzelnen Anleger. Diese sind ebenfalls Gegenstand der Feststellungen des für die Gesellschaft (bzw. für die Treuhandkommanditistin) örtlich zuständigen Finanzamtes und können daher nicht unmittelbar bei dem Wohnsitzfinanzamt geltend gemacht werden.

Nach § 155 Abs. 2 AO kann ein Einkommensteuerbescheid für einen Anleger durch das für ihn zuständige Wohnsitzfinanzamt auch dann erlassen werden, wenn der an sich erforderliche Feststellungsbescheid für die Gesellschaft noch nicht vorliegt. In solchen Fällen sind die dem Anleger anteilig zuzurechnenden steuerlichen Beteiligungsergebnisse zu schätzen. Als Grundlage sollten hierfür die Ergebnismitteilungen der Gesellschaft an den jeweiligen Anleger für

den entsprechenden Veranlagungszeitraum dienen. Ein vorab erteilter Einkommensteuerbescheid ist nach § 175 AO von Amts wegen zu ändern, sobald der Feststellungsbescheid mit abweichenden Besteuerungsgrundlagen erlassen wird.

Die aus einer späteren Änderung des Feststellungsbescheids (zum Beispiel nach einer steuerlichen Außenprüfung) resultierenden Ergebnisse können zu Steuererstattungen aber auch zu Steuernachforderungen sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Anleger führen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Anleger Auszahlungen von der Gesellschaft erhalten haben. Steuererstattungs- und Steuernachforderungsansprüche sind 15 Monate nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, mit 0,5 % für jeden vollen Monat zu verzinsen.

## 8.4 ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

Die Besteuerung einer Vererbung oder Schenkung der Beteiligung an der Gesellschaft richtet sich für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Personen nach den Vorschriften des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) und des Bewertungsgesetzes (BewG).

### 8.4.1 BEWERTUNG

Bei der Übertragung einer unmittelbaren Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft gilt der Erwerb der Beteiligung nach § 10 Abs. 1 Satz 4 Halbsatz 1 ErbStG als Erwerb der anteiligen Wirtschaftsgüter. Insofern ist für jedes Wirtschaftsgut der Gesellschaft der Wert anhand der allgemeinen Bewertungsgrundsätze des Bewertungsgesetzes zu ermitteln. Grundsätzlich ist dabei gemäß § 12 Abs. 1 ErbStG i.V.m. § 9 Abs. 1 BewG der gemeine Wert, also der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Verkaufspreis (Verkehrswert), zugrunde zu legen. Kapitalforderungen und Schulden sind regelmäßig mit dem Nennwert anzusetzen (§ 12 BewG). Die Bewertung der Immobilien erfolgt nach den Vorschriften zur Grundbesitzbewertung gemäß §§ 176 ff. BewG. Dies gilt sowohl für Erbschafts- als auch für Schenkungsfälle.

Ein Unterschied zwischen Erbschafts- und Schenkungsfällen besteht allerdings hinsichtlich der Behandlung von Gesellschaftsschulden: Beim Erwerb von Todes wegen gemäß § 3 ErbStG kann der Erwerber die anteiligen Gesellschaftsschulden nach § 10 Abs. 5 ErbStG als Nachlassverbindlichkeiten abziehen. Für die Ermittlung der Bereicherung im Fall einer Schenkung stellt § 10 Abs. 1 Satz 4 ErbStG klar, dass die anteilig übernommenen Verbindlichkeiten der Personengesellschaft als Gegenleistung des Beschenkten zu behandeln sind. Es liegt eine gemischte Schenkung vor. Demnach erfolgt eine Aufteilung in eine entgeltliche Veräußerung und eine unentgeltliche Zuwendung. Lediglich die unentgeltliche Zuwendung unterliegt der Schenkungsteuer. Hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Teils der Beteiligung liegt für den Schenkungsempfänger ein Anschaffungsvorgang und für den Schenker ein Veräußerungsvorgang vor, der nach den allgemeinen einkommensteuerlichen Vorschriften, z. B. als privates Veräußerungsgeschäft der Besteuerung unterliegen kann. In Höhe einer solchen übergehenden Außenverpflichtung liegt ein entgeltliches Geschäft vor, so dass diese anteilig bei der Ermittlung der Höhe des schenkungsteuerpflichtigen Erwerbs abzuziehen sind. Dem Anleger wird empfohlen, die Einzelheiten mit seinem steuerlichen Berater zu besprechen.

### 8.4.2 STEUERKLASSEN, FREIBETRÄGE

Die Höhe der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer richtet sich nach dem Wert des übertragenen Vermögens und dem Verwandtschaftsgrad des Erwerbers zum Erblasser bzw. Schenker. Der Verwandtschaftsgrad ist maßgeblich für die Einordnung des Erwerbers in die Steuerklasse. Für Ehegatten, Lebenspartner und Kinder gilt bspw. die Steuerklasse I, für nicht verwandte übrige Erwerber die Steuerklasse III. In Abhängigkeit von der Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs kommen in der Steuerklasse I Steuersätze von 7 % bis 30 % zur Anwendung, in der Steuerklasse II 15 % bis 43 % und in der Steuerklasse III 30 % oder 50 %.

Dem Erwerber wird ein persönlicher Freibetrag gewährt, der sich ebenfalls nach dem Verwandtschaftsgrad richtet. Ehegatten und Lebenspartner erhalten einen persönlichen Freibetrag in Höhe von 500.000 Euro. Für Kinder beträgt der Freibetrag 400.000 Euro. Den Personen der Steuerklasse III wird ein Freibetrag in Höhe von 20.000 Euro gewährt.

Um die die Erben treffende Doppelbelastung durch Erbschaftsteuer und Einkommensteuer abzumildern, enthält § 35b EStG eine Steuerermäßigung. Die Einkommensteuer wird danach auf Einkünfte, die im Veranlagungszeitraum oder in den vorangegangenen vier Veranlagungszeiträumen als Erwerb von Todes wegen der Erbschaftsteuer unterlegen haben, auf Antrag um einen bestimmten Prozentsatz gemindert. Der Prozentsatz bestimmt sich nach dem Verhältnis, in dem die festgesetzte Erbschaftsteuer zu dem Betrag steht, der sich ergibt, wenn dem steuerpflichtigen Erwerb (§ 10 Absatz 1 ErbStG) die Freibeträge nach den §§ 16 und 17 ErbStG und der steuerfreie Betrag nach § 5 ErbStG hinzugerechnet werden.

### 8.4.3 BERÜCKSICHTIGUNG FRÜHERER ERWERBE

Sofern innerhalb von zehn Jahren von derselben Person Erbschaften oder Schenkungen erfolgen, werden diese nach § 14 ErbStG für Zwecke der Berechnung der Steuer zusammengerechnet. Insofern werden die genannten Freibeträge für Erwerbe innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren einmal gewährt.

### 8.4.4 TREUHÄNDERISCH GEHALTENE BETEILIGUNGEN

Bei einer mittelbaren Beteiligung als Treugeber über die Treuhandkommanditistin ist Gegenstand der Übertragung im Erbfall oder im Wege der Schenkung der Herausgabeanspruch des Treugebers gegenüber der Treuhandkommanditistin auf Rückübertragung des Treuguts (z.B. LfSt Bayern vom 14. Januar 2013, S 3811.114/St 34; Finanzministerium Bayern vom 16. September 2010, 34 – S 3811 – 035 – 38 476/10; OFD Frankfurt vom 29. März 2011, S 3811 A – 32 – St 119). Bei dem Herausgabeanspruch handelt es sich um einen einseitigen Sachleistungsanspruch. Die steuerliche Beurteilung – insbesondere die Bewertung – des Sachleistungsanspruchs orientiert sich jedoch daran, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treuguts. Aufgrund dessen ergibt sich steuerlich kein Unterschied zwischen dem Steuerwert des Sachleistungsanspruchs und dem Steuerwert der Gesellschaftsbeteiligung/des Wirtschaftsguts.

## 8.5 GRUNDERWERBSTEUER

In Deutschland unterliegen Erwerbsvorgänge, soweit sie sich auf

inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer, die üblicherweise vom Käufer getragen wird.

Auch der Erwerb von Anteilen an einer in Deutschland grundbesitzenden Personengesellschaft kann Grunderwerbsteuerpflichtig sein. Dies gilt jedoch nach derzeitiger Rechtslage nur unter der Voraussetzung, dass sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt ändert, dass mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen (vgl. § 1 Abs. 2a Satz 1 GrEStG). Mit Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 31. Juli 2019 ist vorgesehen, die Erwerbsschwelle auf 90% abzusenken und den Betrachtungszeitraum auf 10 Jahre auszuweiten. Das weitere Gesetzgebungsverfahren bleibt abzuwarten.

Die JS Fondsinvest GmbH wird während der Platzierungsphase und auch danach an jeder Objektgesellschaft zu jeder Zeit in Höhe von mindestens 10,1 % am Pflichtkapital beteiligt sein. Sie ist somit konzeptgemäß während der gesamten Haltedauer der Immobilien stets mit mehr als 10 % an den Objektgesellschaften beteiligt. Da dadurch zugleich jeweils mehr als 5 % der Anteile an den immobilienhaltenden Objektgesellschaften bei Gesellschaftern verbleiben, die bereits vor dem jeweiligen Immobilienerwerb beteiligt waren, sollte durch den Beitritt der Anleger zur Gesellschaft keine Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG ausgelöst werden. Ob auch die Übertragung des durch die Treuhandkommanditistin treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteils auf den Treugeber zu berücksichtigen ist, ist derzeit noch nicht höchstrichterlich geklärt. Nach der Auffassung des Finanzgerichts Hamburg (Gerichtsbescheid vom 23. Dezember 2016, 3 K 172/16) ändert sich zwar der Gesellschafterbestand unmittelbar im Sinne des § 1 Abs. 2a GrEStG, wenn der Treuhänder den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil auf den Treugeber überträgt. Dennoch ist keine Grunderwerbsteuer bei einem unmittelbaren Beteiligungserwerb durch den bisherigen Treugeber zu erheben, da ihm der Anteil am Gesellschaftsvermögen und damit die dingliche Mitberechtigung am Grundstück bereits gemäß § 39 Abs. 2 Nr. 1 Abgabenordnung zuzurechnen war.

Die JS Fondsinvest GmbH wird planmäßig nach den Gesellschaftsverträgen der Objektgesellschaften verpflichtet, dafür zu sorgen, dass sich die an ihr bestehenden Beteiligungsverhältnisse nicht in einer Weise verändern, die dazu führt, dass sie als neue Gesellschafterin im Sinne des § 1 Abs. 2a des Grunderwerbsteuergesetzes gilt. Löst ein Gesellschafterwechsel bei der JS Fondsinvest GmbH Grunderwerbsteuer aus, ist diese von der JS Fondsinvest GmbH zu tragen.

Durch die Höhe des Anteils der JS Fondsinvest GmbH an den Objektgesellschaften wird zudem verhindert, dass ein Gesellschafter unmittelbar oder mittelbar oder teils unmittelbar, teils mittelbar eine wirtschaftliche Beteiligung in Höhe von mindestens 95 % an der Gesellschaft innehat und dadurch Grunderwerbsteuer ausgelöst wird.

Hinsichtlich der Beteiligung der Gesellschaft an Zielfonds wird unterstellt, dass auch bei den Zielfonds eine Beteiligungsstruktur vorliegt, bei der grundsätzlich im Falle von Beitritten oder Wechseln von Anlegern keine Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG auslöst wird.

Löst der Wechsel des Anlegers von seiner Stellung als Treugeber in die Stellung eines Direktkommanditisten Grunderwerbsteuer aus, so hat der betreffende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus dem Wechsel resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten (§ 6 Nr. 14 des Gesellschaftsvertrags).

Löst die Übertragung der Beteiligung durch den Anleger Grunderwerbsteuern aus, so hat der neu eintretende Kommanditist dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus der Übertragung resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte (§ 17 Nr. 7 des Gesellschaftsvertrags).

Löst das Ausscheiden des Anlegers aus der Gesellschaft Grunderwerbsteuern aus, so hat der ausscheidende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus dem Ausscheiden resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch, soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte (§ 18 Nr. 5 des Gesellschaftsvertrags).

Ergänzend wird auf die Ausführungen „Steuerliche Risiken“ im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung/Risikoprofil“ verwiesen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegt ein Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 31. Juli 2019 für eine Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vor, nach dem die Tatbestandsvoraussetzungen zur Besteuerung von Grundstücksübertragungen, insbesondere sogenannter „Share Deals“, verschärft werden sollen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht hinreichend sicher absehbar, ob und in welchem Umfang diese Gesetzesänderungen die vorgenannt dargestellte Rechtslage ändern würden und zu einer erneuten Grunderwerbsteuerbelastung für die Gesellschaft führen könnten. Nach dem aktuellen Stand des Gesetzentwurfs sollen insbesondere die im Hinblick auf den Gesellschafterbestand bisher geltende gesetzliche Grenze von 95 % auf 90 % herabgesetzt und die oben genannte Frist zum schädlichen Beteiligungserwerb von fünf auf zehn Jahre heraufgesetzt werden. Weitere nachteilige Gesetzesänderungen zum Share Deal, wonach aufgrund des Beitritts der Anleger oder aufgrund einer anderen Änderung im Gesellschafterbestand der Gesellschaft, der Objektgesellschaften bzw. Zielfonds (ggf. auch rückwirkend) die Grunderwerbsteuer abweichend zur derzeitigen Rechtslage ausgelöst werden würde, können nicht ausgeschlossen werden. Das Konzept der Gesellschaft berücksichtigt bereits vorsorglich die beabsichtigte Absenkung der Erwerbsschwelle auf 90 %. Die JS Fondsinvest GmbH wird konzeptgemäß während der gesamten Haltedauer der Immobilien stets mit mehr als 10 % an den Objektgesellschaften beteiligt sein. Dadurch wird ein Wechsel des Gesellschafterbestands, der die 90 %-Grenze überschreitet, verhindert, sodass keine Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG ausgelöst wird. Lediglich wenn zukünftig das Gesetzesvorhaben, die Beteiligungsgrenze des § 1 Abs. 2a des Grunderwerbsteuergesetzes auf 90 % abzusenken, offenkundig und dauerhaft aufgegeben worden sein sollte, darf die JS Fondsinvest GmbH ihre Beteiligungsquote an den Objektgesellschaften auf 5,35 % herabsetzen.

## 8.6 UMSATZSTEUER

Die Objektgesellschaft bzw. Zielfonds investieren planmäßig in Immobilien, die langfristig vermietet bzw. verpachtet und nach der Vermietungs-/ Verpachtungsphase veräußert werden sollen. Die Objektgesellschaft bzw. Zielfonds sind Unternehmer im Sinne des § 2 UStG. Sie erzielen jeweils Umsätze aus der langfristigen Vermietung und Verpachtung der jeweiligen Immobilie. Die Vermietung und Verpachtung ist gemäß § 4 Nr. 12a UStG von der Umsatzsteuer befreit.

Jedoch sind die Objektgesellschaften bzw. Zielfonds gemäß § 9 Abs. 1 UStG berechtigt, auf die Umsatzsteuerbefreiung der Umsätze aus Vermietung und Verpachtung zu verzichten und diese der Umsatzsteuer zu unterwerfen, soweit die Mieter/Pächter die Flächen ihrerseits für eine umsatzsteuerpflichtige Tätigkeit verwenden. Ein Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung berechtigt insoweit zum Vorsteuerabzug.

Die Objektgesellschaften bzw. Zielfonds optieren planmäßig soweit wie möglich zur Umsatzsteuerpflicht der Vermietungs- bzw. Verpachtungsleistungen und sind dementsprechend insoweit berechtigt, einen Vorsteuerabzug aus bezogenen Eingangsleistungen geltend zu machen.

Die Gesellschaft ist als sogenannte Finanzholding kein Unternehmer im Sinne des § 2 UStG und somit nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

## 8.7 GEWERBESTEUER

Die Objektgesellschaften bzw. Zielfonds und die Gesellschaft erzielen planmäßig keine gewerblichen Einkünfte und sind auch nicht gewerblich geprägt. Sie üben eine vermögensverwaltende Tätigkeit aus und unterhalten folglich keinen Gewerbebetrieb im Sinne des § 2 Abs. 1 Gewerbesteuergesetz. Die Einkünfte der Gesellschaft unterliegen somit nicht der Gewerbesteuer.

## 8.8 MELDEPFLICHTEN NACH DEM FOREIGN ACCOUNT TAX COMPLIANCE ACT UND DEM FINANZ-KONTEN-INFORMATIONSAUSTAUSCHGESETZ

Zur Sicherstellung einer effektiven Besteuerung und zur Vermeidung grenzüberschreitender Steuerhinterziehungen hat Deutschland mit den Vereinigten Staaten von Amerika am 31. Mai 2013 ein Abkommen bezüglich Informations- und Meldebestimmungen von Auslandskonten geschlossen. Dieser Foreign Account Tax Compliance Act („FATCA“) ist durch das Gesetz zu dem Abkommen vom 31. Mai 2013 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika zur Förderung der Steuerehrlichkeit bei internationalen Sachverhalten und hinsichtlich der als Gesetz über die Steuerehrlichkeit bezüglich Auslandskonten bekannten US-amerikanischen Informations- und Meldebestimmungen vom 10. Oktober 2013 und die FATCA-USA-Umsetzungsverordnung vom 23. Juli 2014 in deutsches Recht umgesetzt worden.

Auch das am 29. Oktober 2014 zwischen 51 OECD-Staaten geschlossene multilaterale Abkommen über Informationsaustausch in Steuersachen verfolgt die Sicherstellung der effektiven Besteuerung und die Steuerehrlichkeit. Die Grundlage dieses Abkommens, der sog. Common Reporting Standard (CRS), definiert einen globalen Standard für automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten. Derzeit nehmen bereits mehr als 90 Staaten und Gebiete an diesem Informationsaustausch teil. Die deutsche Umsetzung erfolgte im FinanzkontenInformationsaustauschgesetz (FKaustG) vom 21. Dezember 2015.

Mit Datum vom 1. Februar 2017 hat das BMF zudem ein Schreiben betreffend der Anwendungsfragen im Zusammenhang mit einem gemeinsamen Meldestandard und dem FATCA-Abkommen veröffentlicht (BStBl. I 2017, 305).

Sowohl nach FATCA als auch nach dem FKAustG sind Finanzinstitute, sofern es sich um meldende Finanzinstitute handelt, verpflichtet, Registrierungs-, Identifikations- und Sorgfaltpflichten in Bezug auf die von ihnen geführten Konten zu erfüllen und ggf. die relevanten Daten an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zu melden.

Die Gesellschaft bzw. die KVG ist als meldendes Finanzinstitut zu qualifizieren. Die Gesellschaft als AIF bzw. die KVG müssen daher prüfen, ob meldepflichtige Konten bestehen. Sofern diese bestehen, müssen jährlich entsprechende Daten an das BZSt gemeldet werden. Das BZSt leitet diese Informationen an die entsprechenden ausländischen Finanzbehörden weiter.

# 9 | ANGABEN ZUR KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Gesellschaft hat die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend „KVG“) mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB bestellt.

Die KVG ist gleichzeitig geschäftsführende Kommanditistin und Treuhänderin der Gesellschaft.

Die KVG wurde am 6. Mai 2013 gegründet und am 17. Mai 2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 17712 eingetragen. Der KVG wurde am 16. April 2014 erstmals die Erlaubnis für den Geschäftsbetrieb als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie von geschlossenen inländischen Spezial-AIF durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) erteilt. Die Erlaubnis wurde am 1. Juni 2020 geändert und im Zuge dessen neu ausgestellt.

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der KVG ist die Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, welche im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 25670 eingetragen ist. Die Komplementärin erbringt keine Einlage und ist am Vermögen der KVG nicht beteiligt.

Alleinige Kommanditistin der KVG ist die Dr. Peters Holding GmbH mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 22542. Das gezeichnete Kommanditkapital der KVG entspricht der Kommanditeinlage der Dr. Peters Holding GmbH in Höhe von 250.000 Euro und ist in voller Höhe eingezahlt.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der von der Gesellschaft an die Verwahrstelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen. Weiterhin werden keine wesentlichen Teile der Vergütungen, die von der Gesellschaft an die KVG geleistet werden, für Vergütungen an Vermittler von Anteilen an der Gesellschaft auf den Bestand von vermittelten Anteilen berechnet.

## 9.1 GESCHÄFTSFÜHRUNG

Zur Geschäftsführung und Vertretung der KVG ist ausschließlich die Komplementärin der KVG berechtigt. Geschäftsführer der Komplementärin sind Marc Bartels und Stefan Lammerding. Die Geschäftsführer der Komplementärin leiten als Geschäftsleiter im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 15 KAGB die Geschäfte der KVG.

Stefan Lammerding ist zugleich Geschäftsführer der Dr. Peters Invest GmbH, die von der Gesellschaft als Dienstleister für die Vertriebsleistung beauftragt wurde.

Vanessa Meinker ist Compliance-Beauftragte und Prokuristin bei der Komplementärin der KVG sowie Geschäftsführerin der Dr. Peters

Invest GmbH, die von der Gesellschaft als Dienstleister für die Vertriebsleistung beauftragt wurde.

## 9.2 BEIRAT

Die KVG hat einen Beirat gebildet. Der Beirat besteht aus drei Mitgliedern. Mitglieder des Beirats sind Dr. Albert Tillmann (Vorsitzender), Christian Maily und Arwed Fischer. Das Beiratsmitglied Arwed Fischer ist unabhängig von den Gesellschaftern der KVG, den mit ihnen verbundenen Unternehmen und den Geschäftspartnern der KVG. Er ist ebenfalls unabhängiges Mitglied des Beirats der JS Holding GmbH & Co. KG, Konzernmutter der Dr. Peters Group.

Dr. Albert Tillmann ist zugleich Geschäftsführer der Dr. Peters Holding GmbH, an die die KVG diverse Aufgaben ausgelagert hat, und der Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG. Die Dr. Peters GmbH & Co. KG, ein Unterauslagerungsunternehmen der KVG, hat gegenüber der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie abgegeben und wird der Gesellschaft ggf. etwaige Finanzierungssicherheiten stellen sowie der Gesellschaft ggf. Nachrangdarlehen gewähren. Die Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG ist zudem alleinige Gesellschafterin der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH (Komplementärin der Gesellschaft). Weiterhin ist er Geschäftsführer der Komplementärin der DS Immobilien GmbH & Co. KG, die planmäßig künftig von Objektgesellschaften und ggf. Zielfonds mit dem Property/Facility Management für die Immobilien beauftragt wird. Daneben ist Dr. Albert Tillmann Geschäftsführer der Komplementärin der JS Holding GmbH & Co. KG.

Christian Maily ist Geschäftsführer der Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG, ein Unterauslagerungsunternehmen der KVG, die gegenüber der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie abgegeben hat und der Gesellschaft ggf. etwaige Finanzierungssicherheiten stellen wird sowie der Gesellschaft ggf. Nachrangdarlehen gewähren wird. Die Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG ist zudem alleinige Gesellschafterin der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH (Komplementärin der Gesellschaft).

Daneben werden von den Beiräten außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

## 9.3 ABSICHERUNG VON BERUFSHAFTUNGSRISIKEN

Die JS Holding GmbH & Co. KG als Muttergesellschaft der KVG hat mit der DUAL Deutschland GmbH, Köln (Versicherer: Allianz Versicherungs-AG, München und Liberty Mutual Insurance Europe SE, London) einen Vertrag über eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Vom Versicherungsschutz umfasst ist die Tätigkeit der KVG als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches. Der Versicherungsschutz für die KVG mit einer Versicherungssumme von 5.000.000 Euro begann am 1. Januar 2019 und läuft bis mindestens zum 1. Januar 2021. Gemäß

Versicherungsbestätigung der DUAL Deutschland GmbH vom 11. Juli 2019 entspricht der Vertrag den Anforderungen des § 25 Absatz 6 und 8 KAGB. Die Deckung verlängert sich zum Ablauf jeweils um ein Jahr, soweit sie nicht drei Monate vor Ablauf gekündigt wird.

#### 9.4 VERTRAG ÜBER DIE BESTELLUNG ALS EXTERNE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Grundlage für die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 22.09.2020 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag. In diesem Rahmen hat die Gesellschaft die KVG damit beauftragt, für sie die kollektive Vermögensverwaltung zu erbringen. Die kollektive Vermögensverwaltung umfasst dabei insbesondere die Konzeption des Beteiligungsangebots, die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Übernahme administrativer Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Sinne des Anhangs I der AIFM-Richtlinie.

Die KVG hat im Rahmen der Konzeption des Beteiligungsangebots unter anderem das wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Beteiligungskonzept der Gesellschaft zu entwickeln, die erforderlichen Verkaufsunterlagen zu erstellen und die für den Vertrieb von Anteilen der Gesellschaft erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung obliegt der KVG insbesondere die Portfolioplanung, die Portfoliorealisation und die Portfoliokontrolle.

Die Portfolioplanung und Portfoliorealisation umfasst dabei insbesondere die Auswahl, Anbindung und Übernahme der Vermögensgegenstände, die Due Diligence sowie eine Risikoanalyse. Im Rahmen der Portfoliorealisation hat die KVG zudem Leistungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände und der Veräußerung der Vermögensgegenstände zu erbringen.

Im Rahmen der Portfoliokontrolle obliegt der KVG insbesondere die laufende Analyse und Bewertung wesentlicher wirtschaftlicher Parameter sowie die Durchführung konkreter Maßnahmen zur Kompensation von Planabweichungen und die Aktualisierung des aufgestellten Geschäftsplans.

Das von der KVG im Rahmen der Verwaltung durchzuführende Risikomanagement umfasst insbesondere die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken für die Gesellschaft, insbesondere von Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Gegenpartei- und operationellen Risiken und Kreditrisiken.

Die Leistungspflichten im Zusammenhang mit administrativen Tätigkeiten für die Gesellschaft umfassen insbesondere das Liquiditätsmanagement, die Führung der laufenden Buchhaltung, die Erfüllung gesetzlicher Anzeige, Melde- sowie sonstiger Berichtspflichten, die Übernahme sonstiger gesetzlicher oder vertraglicher Compliance-Anforderungen und die Übernahme der allgemeinen Anlegerverwaltung der Gesellschaft.

Darüber hinaus ist die KVG verpflichtet, sonstige erforderliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem im Vermögen der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zu erbringen bzw. vornehmen zu lassen.

Nach Ablauf der Fondslaufzeit führt die KVG als gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bestellte Liquidatorin die Liquidation der Gesellschaft durch. Die vorgenannten Pflichten der KVG erstrecken sich auf die Vornahme aller Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr der Gesellschaft mit sich bringt. In diesem Zusammenhang ist die KVG verpflichtet, die diesbezüglichen Einschränkungen im Gesellschaftsvertrag und in den Anlagebedingungen der Gesellschaft als für sich verbindlich zu beachten.

Die KVG ist berechtigt, im gesetzlichen Umfang ihr obliegende Leistungspflichten Dritten zu übertragen. Soweit durch die Beauftragung eines Dritten über die in diesem Vertrag festgelegte Vergütung hinaus weitere Kosten entstehen, darf eine Beauftragung nur mit Zustimmung der Gesellschaft erfolgen. Die KVG hat sicherzustellen, dass durch Dritte die der KVG obliegenden Leistungen in gleicher Art und Qualität erbracht werden. Durch die Beauftragung eines Dritten wird die Haftung der KVG nicht berührt. Die KVG hat den Dritten sorgfältig auszusuchen und dessen Tätigkeit fortlaufend zu überwachen.

Für ihre Tätigkeit in der Initial- und Investitionsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine pauschale Vergütung in Höhe von 1,82 % des widerrufsfrei eingezahlten Kommanditkapitals inklusive gegebenenfalls anfallender Umsatzsteuer. Die KVG ist berechtigt, die ihr in diesem Zusammenhang in Rechnung gestellten Transaktionskosten als Aufwendungsersatz an die Gesellschaft weiter zu belasten. Der Anspruch auf die pauschale Vergütung entsteht ab der Erteilung der Vertriebslaubnis durch die BaFin (Vertriebsanzeigeverfahren) und ist zahlbar, soweit es die Liquiditätslage der Gesellschaft erlaubt. Diese pauschale Vergütung ist durch die festgelegte Obergrenze für die Initialkosten im Sinne von § 7 der Anlagebedingungen in Höhe von bis zu 14,80 % der Kommanditeinlage begrenzt.

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG von der Gesellschaft eine jährliche Pauschalvergütung („All-In-Fee“) in Höhe von anfänglich 0,144 % des widerrufsfrei eingezahlten Kommanditkapitals, höchstens jedoch bis zu 1,15 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft. Sollte die Leistung künftig umsatzsteuerpflichtig werden, erhöht sich die All-In-Fee um die gesetzliche Umsatzsteuer. Der Bruttobetrag inklusive Umsatzsteuer darf jedoch 1,15% des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Höchstbetrages ist die geplante Vergütung der KVG aus den gesondert abzuschließenden Geschäftsbesorgungsverträgen zwischen der KVG und den Objektgesellschaften bzw. Zielfonds zu berücksichtigen.

Für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches wird die All-In-Fee ab dem Jahr 2022 jährlich um 1,50 % erhöht, jedoch höchstens auf bis zu 1,15 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft. Aufgrund § 4 Nr. 8h UStG wird die Vergütung derzeit ohne gesetzliche Umsatzsteuer berechnet. Die Mindestvergütung für den Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe beträgt 72.015 Euro p.a. Der KVG steht es unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gesellschaft frei, einen geringen Betrag in Rechnung zu stellen. Damit sind alle Kosten der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft durch die KVG pauschal abgedeckt. Die von der Gesellschaft selbst zu tragenden Kosten werden in Kapitel 6 „Wirtschaftliche Angaben“ im Abschnitt 6.5 „Laufende Kosten, die von der Gesellschaft zu tragen sind“ aufgeführt.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB entspricht die jährliche Vergütung der KVG als Liquidatorin der dann fälligen All-In-Fee, jedoch maximal bis zu 1,15 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes inklusive gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer.

Mit der Pauschalvergütung ist die Tätigkeit der KVG als Treuhänderin abgedeckt. Zudem zahlt sie aus der Vergütung die Kosten für die Auslagerungsunternehmen. (siehe Abschnitt 9.5 „Auslagerung von Verwaltungsfunktionen“).

Die jeweilige Pauschalvergütung ist monatlich als Abschlag unter Berücksichtigung der Entwicklung des Nettoinventarwertes der Gesellschaft gemäß der aktuellen Prognoserechnung nach Inrechnungstellung durch die KVG fällig. Eine Endabrechnung erfolgt bis zum 31. Mai des Folgejahres unter Berücksichtigung des für das abgelaufene Geschäftsjahr ermittelten durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft.

Darüber hinaus kann die KVG für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 15 % des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 3,50 % übersteigt (absolut positive Anteilentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Gesellschaft und ist nach Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Den Auszahlungen gleichgestellt werden Steuern, die nicht auf Gesellschaftsebene anfallen, sondern die die einzelnen Anleger unabhängig von ihren sonstigen persönlichen Verhältnissen schulden, die aber von der Gesellschaft für alle Anleger gemeinsam gezahlt worden sind.

Der KVG-Bestellungsvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Beide Vertragsparteien können das Vertragsverhältnis erstmals zum 31.12.2033 zum Ablauf eines Kalenderquartals ordentlich kündigen, frühestens jedoch zum Ablauf des Tages, zu dessen Ablauf die Gesellschaft gemäß § 3 Absatz 1 ihres Gesellschaftsvertrages einschließlich etwaiger Verlängerungsoptionen endet. Ungeachtet dessen ist die Vertragslaufzeit im Falle der Veräußerung, des Totalverlustes oder des wirtschaftlichen Totalschadens der Immobilien, wenn damit die Auflösung und Liquidation der Gesellschaft verbunden ist, begrenzt auf die Beendigung der Liquidation und die Auflösung der Gesellschaft.

Eine Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der KVG die behördliche Erlaubnis zur Ausübung der Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft endgültig versagt wird. Die Kündigungsfrist muss im Fall der Kündigung aus wichtigem Grund mindestens sechs Monate betragen. Die Kündigung des Vertrages durch die Gesellschaft bedarf in jedem Fall der Zustimmung der Komplementärin Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, solange sie persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist und damit unbeschränkt haftet. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Die KVG ist insoweit vom Wettbewerbsverbot befreit. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten hat sie angemessene Maßnahmen zu

treffen, die im Zusammenhang mit der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft auftreten können.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ist die KVG neben der Verwaltung der Gesellschaft für die DS 140 Flugzeugfonds XIV GmbH & Co. geschlossene Investment KG, die DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, die DS 142 Hotel Oberpfafenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG sowie die DS 143 Hotelportfolio I GmbH & Co. geschlossene Investment KG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB tätig. Darüber hinaus verwaltet die KVG zwei weitere Investmentvermögen, die aufgrund der gesetzlichen Übergangsbestimmungen nicht der Regulierung durch das KAGB unterliegen.

Die KVG haftet nach den gesetzlichen Vorschriften. Schadenersatzansprüche der Gesellschaft gegen die KVG und deren Verjährung richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die KVG hat das Verschulden eines von ihr beauftragten Dritten wie eigenes Verschulden zu vertreten.

Auf den KVG-Bestellungsvertrag findet ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus dem Vertrag ist, soweit zulässig, Dortmund.

## 9.5 AUSLAGERUNG VON VERWALTUNGSFUNKTIONEN

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der KVG grundsätzlich gestattet, bestimmte Aufgaben der kollektiven Vermögensverwaltung an Dritte (Auslagerungsunternehmen) zu übertragen bzw. auszulagern.

Im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die KVG die Funktion der Internen Revision an die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert.

Weiterhin ist die Funktion des IT-Beauftragten sowie die IT-Administration an die Security Assist GmbH, Dortmund, sowie die Funktion des Datenschutzbeauftragten an Thilo Noack, Shared IT Professional GmbH & Co. KG, Saebyst. 17a, 24576 Bad Bramstedt, ausgelagert. Herr Björn Jüngerkes, Dr. Peters GmbH & Co. KG, wurde zum Informationssicherheitsbeauftragten (IT-Sicherheitsbeauftragten) der KVG bestellt. Die Security Assist GmbH übernimmt zum 01.01.2021 auch die Aufgaben der Informationssicherheit und stellt den Informationssicherheitsbeauftragten.

Die KVG hat zudem das Liquiditätsmanagement, das Controlling, die Strukturierung/Konzeption mit Produktentwicklung, den Betrieb der IT-Infrastruktur, den Bereich Personal, das Rechnungswesen, Teile der Anlegerverwaltung, das Beschwerdemanagement und den Bereich Steuern an die Dr. Peters Holding GmbH ausgelagert. Diese hat alle Aufgaben wiederum an die Dr. Peters GmbH & Co. KG unterausgelagert.

## 9.6 LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Liquiditätsmanagements wird für die Gesellschaft ein EDV gestütztes Liquiditätsmanagementsystem zur Steuerung aller liquiditätswirksamen Vorgänge im Rahmen des ordentlichen Geschäftsverkehrs der Gesellschaft eingesetzt. Hierauf aufbauend werden die damit gewonnenen Erkenntnisse in einer Planungsrechnung berücksichtigt und

die hieraus resultierende Wechselwirkung im Rahmen der Liquiditätssteuerung wieder berücksichtigt.

Die KVG verfügt somit über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem für die Gesellschaft und hat zudem weitere schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der Gesellschaft zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Gesellschaft mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten und Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft deckt.

Die KVG überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend.

## 9.7 BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DER GESELLSCHAFT

### 9.7.1 EXTERNE BEWERTUNG VOR ANKAUF DER ANLAGEOBJEKTE

Vor Erwerb der Vermögensgegenstände werden diese jeweils von externen Bewertern, die nicht zugleich die jährliche Bewertung durchführen werden, bewertet. Die externen Gutachter werden jeweils ein eigenes Gutachten erstellen (siehe Kapitel 4 „Anlageziel und Anlageobjekt“, Abschnitt 4.6 „Bewertungsgutachten“).

### 9.7.2 BEWERTUNGSORGANISATION

Nach der Bewertung vor Ankauf der Immobilien ist regelmäßig mindestens einmal jährlich eine Folgebewertung der Immobilien vorzunehmen. Ferner ist eine Neubewertung vorzunehmen, wenn sich wesentliche Bewertungsfaktoren verändert haben und dadurch der angesetzte Wert nicht mehr sachgerecht erscheint. Es ist geplant, auch diese Bewertungen von einem externen Bewerter durchführen zu lassen.

Um eine ordnungsgemäße und den regulatorischen Vorgaben entsprechende Bewertung der Vermögensgegenstände der von der KVG verwalteten Gesellschaft zu gewährleisten, hat die KVG gemäß § 271 i.V.m. § 169 Abs. 1 KAGB eine Bewertungsrichtlinie erstellt, die geeignete und kohärente Verfahren für eine ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände festlegt.

Die KVG stellt durch ihre Aufbau- und Ablauforganisation sicher, dass für den Fall einer internen Bewertung die laufende Bewertung von der Portfolioverwaltung und durch die Vergütungspolitik organisatorisch unabhängig und funktional getrennt ausgeführt bzw. überwacht wird.

Die Bewertungsgrundsätze einschließlich der Bewertungsmethoden sind mindestens jährlich mit Unterstützung der Risikomanagement-Funktion zu überprüfen.

Für den Fall der Bestellung eines externen Bewerter hat die KVG im Rahmen der Mitteilung der Bestellung gegenüber der BaFin nachzuweisen, dass:

- der externe Bewerter einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegt,

- der externe Bewerter ausreichende berufliche Garantien vorweisen kann, um die Bewertungsfunktion wirksam ausüben zu können,
- die Bestellung des externen Bewerter den Anforderungen des § 36 Abs. 1, 2 und 10 KAGB entspricht,
- der externe Bewerter über die Qualifikation und Fähigkeit verfügt, ordnungsgemäße und unabhängige Bewertungen vorzunehmen.

### 9.7.3 BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE/-VERFAHREN

Die Bewertung der Vermögensgegenstände hat unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen.

Für Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, sind die Verkehrswerte zugrunde zu legen.

Maßstab für die Bewertung der Immobilie ist der Verkehrswert. Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem das Vermögensgegenstand in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnte. Zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie ist in der Regel der Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist.

## 9.8 FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft hat die KVG die Anleger fair zu behandeln. Sie darf insbesondere im Rahmen der Steuerung ihres Liquiditätsrisikos und im Rahmen des Beitritts der Anleger die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe stellen.

Eine faire Behandlung der Anleger stellt die KVG bereits aufgrund der Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages sowie der Anlagebedingungen der Gesellschaft sicher, die sich streng an die gesetzlichen Vorgaben des HGB sowie des KAGB halten. Im Gesellschaftsvertrag, der gleichermaßen für jeden Anleger Geltung hat, werden die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe gestellt (hinsichtlich der unmittelbaren Haftung der Direktkommanditisten beziehungsweise der Freistellungsverpflichtung der Treugeber siehe Kapitel 3 „Angaben zur Gesellschaft und den Anteilen“).

Die KVG trägt somit dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger weder im Rahmen des Beitritts zur Gesellschaft noch im Rahmen der Auseinandersetzung der Gesellschaft zum Laufzeitende einen Vorteil verschaffen kann. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Altgesellschafter ihre Einlage jeweils ohne Ausgabeaufschlag leisten.

## 9.9 VERGÜTUNGSPOLITIK

Die Vergütungspolitik der KVG sieht für ihre Mitarbeiter

ausschließlich feste Vergütungen ohne variable Vergütungsbestandteile vor. Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik werden auf der Internetseite der KVG unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) veröffentlicht. Auf Anfrage wird eine Papierversion der Internetseite kostenlos zur Verfügung gestellt. Die auf der Internetseite einsehbaren Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik enthalten Angaben zur Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie zur Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen. Einen Vergütungsausschuss hat die KVG derzeit nicht.

### 9.10 WEITERE FUNKTIONEN DER KVG

Neben ihrer Tätigkeit aufgrund des vorstehend dargestellten KVG-Bestellungsvertrags ist die KVG zugleich als geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft tätig sowie als Treuhänderin für Anleger, die sich mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin auf Grundlage des Registertreuhandvertrages („Registertreuhandvertrag“) an der Gesellschaft beteiligen.

Des Weiteren ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall geplant, dass die KVG auf Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen unmittelbar für die Objektgesellschaften als Geschäftsbesorgerin tätig wird, wobei die konkreten Verträge und Vertragsbedingungen noch nicht feststehen (vgl. Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung/Risikoprofil“, Abschnitt 5.9.1 „Blind-Pool-Risiko/Investitionsrisiko/Risikostreuung“).

### 9.11 ESG

Am 4. März 2020 hat die EU-Kommission den Entwurf für ein Europäisches Klimagesetz vorgelegt. Dieses enthält die politische

Zusage der EU, bis 2050 klimaneutral („Netto-Null-Emissionen“) zu werden und gibt somit den künftigen Fahrplan der EU-Klimapolitik vor. Parallel zur Vorlage des Klimagesetzes wurde eine Taxonomie (Technical Report) als Kriterium für wirtschaftliche Aktivitäten festgelegt. Die Kriterien für eine wirtschaftliche Aktivität sollen vor allem den sechs definierten Umweltzielen dienen bzw. ihnen keinen wesentlichen Schaden zufügen. Diese Umweltziele sind die Eindämmung des Klimawandels, Anpassungen an den Klimawandel, die nachhaltige Nutzung und der Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, die Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie die Bewahrung und Wiederherstellung der Biodiversität definiert.

Einen wesentlichen Bestandteil der umfassenden Diskussion um nachhaltige Finanzierung („Sustainable Finance“) bilden die sogenannten „ESG“-Kriterien, mit denen sich Unternehmen hinsichtlich ihres Umgangs mit Umwelt (Environment), Gesellschaft (Social) und ihrer Unternehmensführung (Governance) positionieren.

Die KVG strebt an, einen Beitrag zu nachhaltigen Investments zu leisten und ihr Handeln am Nachhaltigkeitsgedanken auszurichten. Im Sinne der sog. Offenlegungsverordnung der EU (VO (EU) Nr. 2019/2088) handelt es sich bei der Gesellschaft um ein sonstiges Finanzprodukt, da ESG-Kriterien nicht verfolgt werden.

# 10 | ANGABEN ZUR VERWAHRSTELLE

Die KVG hat als extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch (nachfolgend „Verwahrstelle“), Lilienthalallee 36, 80939 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 229834, am 18. Dezember 2013 einen Verwahrstellenvertrag und am 9./15. August 2018, nebst etwaiger Nachträge, im Namen und auf Rechnung der in der Anlage zum Verwahrstellenvertrag aufgeführten AIFs ein „Service Level Agreement“ abgeschlossen. Nach Vertriebsgenehmigung durch die BaFin wird die Anlage um die Gesellschaft erweitert. Im „Service Level Agreement“ wurden spezifische Aufgaben in Abhängigkeit der verwahrten Vermögensgegenstände der Gesellschaft gesondert geregelt. Die Verwahrstelle ist ein zugelassenes Kreditinstitut im Sinne des § 80 Abs. 2 Nr. 1 KAGB.

Die Auswahl der Verwahrstelle wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht am 11.11.2020 genehmigt.

Die Rechte und Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem geschlossenen Verwahrstellenvertrag, den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (insbesondere der §§ 80 ff. KAGB) sowie allen für die Verwahrstellentätigkeit relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung.

Der Verwahrstelle obliegen im Rahmen ihrer Verwahrstellenfunktion insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände der Gesellschaft;
- Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Gesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Gesellschaft den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft entsprechen;
- Sicherstellung, dass die Erträge der Gesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft verwendet werden;
- Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen der Gesellschaft verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen;
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Gesellschaft;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB

entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft übereinstimmen;

- Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Absatz 4 KAGB;
- Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger der Gesellschaft zu handeln.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der Verwahrstelle grundsätzlich gestattet, ihre Verwahrungsaufgaben hinsichtlich verwahrfähiger Vermögensgegenstände unter Wahrung der in § 82 KAGB näher genannten Bestimmungen an andere Unternehmen (Unterverwahrstellen) auszulagern. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen auf andere Unternehmen übertragen und der KVG sind keine Interessenkonflikte bekannt. Auf Antrag erhalten die Anleger Informationen auf dem neuesten Stand hinsichtlich der Identität, der Pflichten der Verwahrstelle sowie ausgelagerter Verwahrungsaufgaben sowie etwaiger Interessenkonflikte.

Die Verwahrstelle erhält für die Übernahme der Verwahrstellenfunktion eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,066 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, mindestens jedoch eine jährliche Vergütung in Höhe von 9.996 Euro (inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer). Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes 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 externer Gutachten entstehen.

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine ordentliche Kündigung des Vertragsverhältnisses ist für beide Vertragsparteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende möglich, erstmals nach Ablauf des von der Gesellschaft prospektierten Prognosezeitraums. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Verwahrstellenvertrag ist München.

# 11 | INTERESSENKONFLIKTE

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestrebt, Interessenkonflikte, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft entstehen und auftreten können, zu vermeiden.

Als aktiv tätiger Manager bei der Verwaltung von Alternativen Investmentfonds („AIF“) ist die KVG immer wieder mit tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikten konfrontiert. Interessenkonflikte entstehen, wenn mehrere Personen ein Interesse an der ordnungsgemäßen Realisierung bestimmter Geschäftschancen haben oder eine Geschäftschance einer Person von einer konkreten Entscheidung einer anderen Person abhängig ist.

Interessenkonflikte können dadurch entstehen, dass die an der Gesellschaft beteiligten Personen, deren Gesellschafter oder sonstige nahestehende Personen sowie weitere Vertragspartner, insbesondere die KVG bzw. deren Geschäftsführer oder Gesellschafter, noch anderweitige Funktionen für die Gesellschaft selbst oder für dritte Gesellschaften oder Vertragspartner der Gesellschaft wahrnehmen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass aufgrund von Interessenskollisionen nachteilige Entscheidungen für die Gesellschaft getroffen werden.

Die KVG handelt daher stets mit der gebotenen Sorgfalt, Redlichkeit und Fairness und wahrt dabei insbesondere die Interessen der Anleger. Zielsetzung des in der KVG implementierten Interessenkonfliktmanagements ist die Vermeidung von Interessenkonflikten sowie die gebotene Wahrung von Anlegerinteressen im Fall von unvermeidbaren Interessenkonflikten.

Um Interessenkonflikte zu erkennen, hat die KVG interne Regelungen zum Umgang mit Interessenkonflikten erlassen. Danach sind potenzielle Interessenkonflikte dem Compliance-Beauftragten sowie der Geschäftsführung offenzulegen.

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

Umstände und Beziehungen, aus denen sich Interessenkonflikte ergeben können, bestehen insbesondere aufgrund der kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen innerhalb der Dr. Peters Group und sind in Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung/Risikoprofil“ im Abschnitt 5.12.2 „Interessenkonfliktrisiko“ dargestellt. Dies gilt in Bezug auf Personengesellschaften u.a. aufgrund der Geschäftsführungsbefugnis handelnder Personen, die sich aus der Stellung des jeweiligen Geschäftsführers in der jeweiligen Komplementärin der jeweiligen Gesellschaft ergeben.

Die KVG hat die Funktion eines Compliance-Beauftragten installiert, der auch im Rahmen der Umsetzung der Risk-Policy als Interessenkonfliktmanagement-Beauftragter die allgemeinen, organisatorischen und prozessualen Vorkehrungen zur Identifikation, Prävention und Lösung von Interessenkonfliktsituationen umsetzen wird.

# 12 | ANLEGERINFORMATIONEN

## 12.1 VERKAUFUNTERLAGEN

Dem am Erwerb eines Anteils an der Gesellschaft interessierten Anleger werden vor seinem Beitritt die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen und der Verkaufsprospekt der Gesellschaft kostenlos zur Verfügung gestellt. Auf Verlangen des Interessenten erhalten interessierte Anleger die vorgenannten Unterlagen in Papierform.

Der am Erwerb von Anteilen Interessierte kann Informationen über Anlagegrenzen des Risikomanagements, Risikomanagementmethoden und jüngste Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens verlangen.

Die vorgenannten Unterlagen können von interessierten Anlegern bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, kostenlos angefordert werden.

Zudem können die Verkaufsunterlagen auch im Internet unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) kostenlos abgerufen werden.

## 12.2 JAHRESBERICHTE

Die von der Gesellschaft veröffentlichten Jahresberichte sind bei der Gesellschaft und bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, erhältlich.

Zusätzlich wird der Anleger im Internet unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) über die Abrufmöglichkeiten informiert.

Der Jahresbericht der Gesellschaft wird spätestens sechs Monate nach Ablauf des jeweils zum 31. Dezember endenden Geschäftsjahres veröffentlicht.

Im Jahresbericht der Gesellschaft ist der Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offenzulegen, die dem Investmentvermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen und Aktien im Sinne der §§ 196 und 230 KAGB berechnet worden sind. Anteile und Aktien im Sinne der §§ 196 und 230 KAGB dürfen für das Investmentvermögen nach Maßgabe der Anlagebedingungen nicht erworben werden. Solche Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge werden daher nicht anfallen.

## 12.3 INVESTITIONSBERICHTE

Die Gesellschaft wird nach getätigten Investments Investitionsberichte erstellen und veröffentlichen. Diese werden im Internet unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) abrufbar sein. Auf Anfrage wird die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, einem Anleger

auch den/die Investitionsberichte per E-Mail oder auf dem Postweg übersenden.

## 12.4 SONSTIGE INFORMATIONEN GEGENÜBER ANLEGERN

Die KVG informiert die Anleger der Gesellschaft regelmäßig über den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Gesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regeln gelten, über jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Gesellschaft, über das aktuelle Risikoprofil der Gesellschaft und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme, über alle Änderungen des maximalen Umfangs des von der KVG für die Gesellschaft eingesetzten Leverage (Hebeleffekt, darunter wird die Hebelwirkung der Finanzierungskosten des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalverzinsung verstanden) sowie über etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden, über die Gesamthöhe des Leverage der Gesellschaft sowie über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

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

## 12.5 BESCHWERDEMANAGEMENT

Die Dr. Peters Group hat ein Beschwerdemanagement zur angemessenen und zeitnahen Bearbeitung von Beschwerden eingerichtet. Mit dem vorhandenen Beschwerdemanagement trägt die Dr. Peters Group nicht nur den gesetzlichen Anforderungen Rechnung. Das aktive Beschwerdemanagement dient sowohl der Steigerung der Kundenzufriedenheit als auch der kontinuierlichen Verbesserung der betrieblichen Prozesse und der Kommunikation mit den Anlegern. Unter den Begriff Beschwerde fallen alle Hinweise auf potenzielle Fehler der Dr. Peters Group, die von Anlegern geäußert werden.

Sollten Sie als Anleger Anlass für eine Beschwerde haben, so können Sie uns diese per E-Mail, per Post oder telefonisch übermitteln. Wir sind für Sie telefonisch unter der Nummer +49 231/557173-591 erreichbar. Per Fax erreichen Sie uns unter der Nummer +49 231/557173-99 und per Mail unter [anlegerservice@dr-peters.de](mailto:anlegerservice@dr-peters.de). Etwaige Beschwerden, die Sie postalisch zustellen möchten, senden Sie bitte an:

Dr. Peters Group  
Beschwerdemanagement  
Stockholmer Allee 53  
44269 Dortmund

## 12.6 AUSSERGERICHTLICHE STREITSCHLICHTUNG

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des

Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist gesetzlich vorgesehen, dass die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen können, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist.

Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der Deutschen Bundesbank, Schlichtungsstelle, Postfach 100602, 60006 Frankfurt, Telefon: +49 69 9566-3232, Fax: +49 69 709090-9901, erhältlich.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB kann, unbeschadet des Rechts Gerichte anzurufen, zudem die Schlichtungsstelle der BaFin kontaktiert werden:

Schlichtungsstelle bei der  
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
Referat ZR 3  
Graurheindorfer Straße 108  
D-53117 Bonn  
Telefon: +49 228 4108-0  
Fax: +49 228 4108-62299  
E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de)

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zur Gesellschaft oder zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (auch in ihrer Funktion als Treuhänderin) betreffen, steht zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren zur Verfügung. Dieses wurde bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen eingerichtet. Die Ombudsstelle ist die zentrale Anlaufstelle für Beschwerden von Anlegern im Zusammenhang mit ihren Beteiligungen an geschlossenen Investmentvermögen und geschlossenen Fonds. Bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen handelt es sich um eine unabhängige Instanz zur außergerichtlichen Schlichtung von Streitfällen zwischen Anlegern und Anbietern geschlossener Fonds bzw. alternativer Investmentfonds.

Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.  
Postfach 61 02 69  
10924 Berlin  
Telefon: +49 30 257616-90  
Fax: +49 30 257616-91

E-Mail: [info@ombudsstelle.com](mailto:info@ombudsstelle.com)  
Internet: [www.ombudsstelle.com](http://www.ombudsstelle.com)

# 13 | INFORMATION AN DEN ANLEGER ZUR DATENVERARBEITUNG

## 13.1 ALLGEMEINE INFORMATIONEN UND VERANTWORTLICHE STELLE

Die nachfolgenden Informationen dienen der Erfüllung der Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person gemäß Art. 13 DSGVO.

Diese gelten für die Verarbeitung personenbezogener Daten, die aufgrund der Zeichnung des Anlegers erhoben werden.

Personenbezogene Daten des Anlegers sind dabei alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen, wie etwa Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse, Beruf, Steuerdaten, Bankverbindungen etc. Unter der Verarbeitung von Daten versteht man insbesondere deren Erhebung, Speicherung, Verwendung und Übermittlung.

Verantwortliche Stelle gemäß Art. 13 Abs. 1 lit a) DSGVO ist die KVG, die die Gesellschaft verwaltet.

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG  
Kapitalverwaltungsgesellschaft  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund  
kvg@dr-peters.de

Der Datenschutzbeauftragte der KVG ist erreichbar unter:

Datenschutzbeauftragter  
Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co KG  
Kapitalverwaltungsgesellschaft  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Die KVG und die weiteren an diesem Beteiligungsangebot beteiligten Parteien haben durch vertragliche Vereinbarungen die Konformität mit dem Datenschutz sichergestellt.

## 13.2 ZWECK DER VERARBEITUNG PERSONENBEZOGENER DATEN SOWIE DEREN RECHTSGRUNDLAGE, ART. 13 ABS. 1 LIT. C) DSGVO

Zweck der Verarbeitung der personenbezogenen Daten ist die Erfüllung der zwischen dem Anleger und der Gesellschaft bzw. der KVG geschlossenen Verträge. Hierzu ist die Verarbeitung personenbezogener Daten notwendig.

Der Erwerb eines Kommanditanteils an der Gesellschaft sowie die Durchführung der Verwaltung der Gesellschaft ist ohne die Verarbeitung personenbezogener Daten nicht möglich.

Die KVG verarbeitet die Daten ausschließlich zum vorgenannten Zweck und der hieraus folgenden Pflichten.

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten erfolgt auf der

Rechtsgrundlage der Vertragsdurchführung gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b) DSGVO und der Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. c) DSGVO. Weiterhin kann die Verarbeitung der personenbezogenen Daten auf einem berechtigten Interesse gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f) DSGVO beruhen, so etwa im Falle einer Rechtsnachfolge.

Anlegerdaten werden teilweise automatisiert verarbeitet mit dem Ziel, bestimmte persönliche Aspekte zu bewerten (Profiling). So wird Profiling etwa in folgenden Fällen eingesetzt:

Aufgrund gesetzlicher und regulatorischer Vorgaben ist die KVG teilweise zur Vornahme eines Zielmarktgleichs verpflichtet, um zu prüfen, ob das Produkt für potenzielle Anleger/Interessenten angemessen ist. Dabei werden auch Datenauswertungen vorgenommen. In die Bewertung fließen beispielsweise der Sachverstand, die Kenntnisse und Erfahrungen eines Anlegers mit Anlageprodukten bzw. Investmentvermögen und die Risikotoleranz ein. Diese werden mit den entsprechenden Produktvorgaben abgeglichen. Diese Maßnahmen unterstützen die KVG bei der Annahmeprüfung und dienen zugleich auch dem Schutz der Anleger. Sollte die Prüfung eine Annahme nicht ermöglichen, wird die KVG keine Annahme erklären und der potenzielle Anleger/Interessent nicht als Gesellschafter zugelassen.

## 13.3 DATENÜBERMITTLUNG UND EMPFÄNGER BZW. KATEGORIEN VON EMPFÄNGERN DER PERSONENBEZOGENEN DATEN, ART. 13 ABS. 1 LIT. E) DSGVO

Im Rahmen der Erfüllung bestehender Vertragsverhältnisse ist es zum Teil erforderlich, dass personenbezogene Daten durch die KVG an dritte Stellen übermittelt bzw. die Daten von diesen dritten Stellen empfangen werden. Dies ist insbesondere der Fall bei der treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung, bei der Jahresabschlussherstellung und Steuererklärung sowie im Rahmen der Auszahlungen aus dem Investmentvermögen.

Bei den Empfängern bzw. Kategorien von Empfängern ihrer Daten handelt es sich um:

- Unternehmen der Dr. Peters Group
- Verwahrstelle
- Jahresabschlussprüfer/Steuerberater
- Finanzamt
- gegebenenfalls finanzierende Banken

Soweit der Anleger Informationen in ein Kundenportal eingestellt bekommt, hat er vor der Nutzung eine Einverständniserklärung zur Nutzung personenbezogener Daten mit entsprechenden Hinweisen, insbesondere zu der konkreten Datennutzung, zugestimmt. Diese Erklärung ist widerruflich.

Gerne senden wir jedem Anleger die jeweils aktuelle Liste der Empfänger auf Anfrage auch postalisch zu.

Personenbezogene Daten werden lediglich in dem Maß übermittelt, wie es zu dem oben genannten Zweck der Verarbeitung erforderlich ist.

### **13.4 DAUER DER SPEICHERUNG PERSONENBEZOGENER DATEN, ART. 13 ABS. 2 LIT. A) DSGVO**

Die Daten werden bei der KVG, der Gesellschaft und weiteren Dr. Peters Gesellschaften, soweit sie mit der Verwaltung betraut sind, für die Dauer des bestehenden Vertragsverhältnisses gespeichert. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist die weitere Verarbeitung der personenbezogenen Daten eingeschränkt. Eine weitere Verwendung, insbesondere Speicherung der Daten, findet ab diesem Zeitpunkt nur noch zu den in Art. 17 Abs. 3 und Art. 18 Abs. 2 DSGVO genannten Zwecken statt.

Die hier genannten Zwecke beinhalten insbesondere die Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung durch die KVG, wie etwa die Einhaltung gesetzlicher Aufbewahrungspflichten sowie die Geltendmachung, Ausübung und Verteidigung von Rechtsansprüchen, wie etwa durch Nachweis einer ordnungsgemäßen Zeichnung und Verwaltung.

Gesetzliche Aufbewahrungsfristen auf Grundlage handels- und steuerrechtlicher Bestimmungen betragen nach § 257 Abs. 3 HGB sechs und nach § 147 Abs. 2 AO zehn Jahre. Verjährungsfristen für Ansprüche betragen bis zu 30 Jahre.

## **13.5 RECHTE ALS BETROFFENER DER DATENVERARBEITUNG**

### **13.5.1 AUSKUNFT, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 15 DSGVO**

Jeder Anleger hat das Recht von der KVG Auskunft über die gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen. Diese Auskunft erteilen die Gesellschaften gerne. Hierbei wird auf Anfrage auch mitgeteilt, an welche dritten Stellen personenbezogene Daten während der Erfüllung der bestehenden Vertragsverhältnisse übermittelt wurden.

### **13.5.2 BERICHTIGUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 16 DSGVO**

Anleger haben das Recht von der KVG die Berichtigung oder Vervollständigung von personenbezogenen Daten zu verlangen. Ohne einen Hinweis erfolgt dies jedenfalls unverzüglich dann, wenn bekannt wird, dass die gespeicherten Daten fehlerhaft oder unvollständig sind.

### **13.5.3 LÖSCHUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 17 DSGVO**

Anleger haben das Recht, die Löschung der gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen. Die Möglichkeit einer tatsächlichen

Löschung richtet sich dabei nach den unter vorgenannter Ziff. 13.4 genannten Vorgaben. Die Löschung Ihrer Daten erfolgt gem. den oben unter 13.4 beschriebenen Regeln.

### **13.5.4 EINSCHRÄNKUNG DER VERARBEITUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 18 DSGVO**

Anleger haben das Recht, die Einschränkung der Verarbeitung zu verlangen. Dies ist insbesondere dann relevant, wenn einer Löschung Gründe entgegenstehen. Personenbezogene Daten werden ab diesem Zeitpunkt nur noch mit Einwilligung der Betroffenen verarbeitet.

### **13.5.5 RECHT AUF DATENÜBERTRAGBARKEIT, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 20 DSGVO**

Anleger haben das Recht, eine Übertragung personenbezogener Daten an sich selbst oder Dritte in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu verlangen.

### **13.5.6 WIDERRUF DER EINWILLIGUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. C) DSGVO**

Anleger haben das Recht nachfolgend zu erteilende Einwilligung jederzeit zu widerrufen. Dies berührt jedoch nicht die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung.

### **13.5.7 WIDERSPRUCH DER EINWILLIGUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. B) DSGVO**

Anleger haben das Recht, jederzeit gegen die Verarbeitung sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von berechtigtem Interesse verarbeitet werden, Widerspruch einzulegen; dies gilt auch für ein auf diese Bestimmungen gestütztes Profiling.

### **13.5.8 BESCHWERDERECHT, ART. 13 ABS. 2 LIT. D) DSGVO**

Anleger haben das Recht, jederzeit eine Beschwerde an den Datenschutzbeauftragten, den Beschwerdemanagement-Beauftragten oder an eine Datenschutzaufsichtsbehörde zu richten.

Die zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde ist:

Landesbeauftragte für Datenschutz  
und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen Kavalleriestr. 2-4  
40213 Düsseldorf

Telefon: +49 211 38424-0  
Fax: +49 211 38424-10  
E-Mail: poststelle@ldi.nrw.de

# 14 | FERNABSATZ- UND VERBRAUCHERINFORMATIONEN

Besondere Informationen gemäß § 312c BGB in Verbindung mit Artikel 246b §§ 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

## 14.1 ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR GESELLSCHAFT, DEM ANBIETER UND ANDEREN GEGENÜBER DEN ANLEGERN AUFTRETENDEN PERSONEN

### 14.1.1 GESELLSCHAFT: IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Geschäftsanschrift:  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Handelsregister:  
Amtsgericht Dortmund HRA 19021

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

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit diesem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen oder geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

Aufsichtsbehörde:  
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

### 14.1.2 VERTRÉTER: PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN: IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I GMBH

Geschäftsanschrift:  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Gesetzliche Vertreter:  
Geschäftsführer: Stefan Gerth, Thomas Lanfermann

Handelsregister:  
Amtsgericht Dortmund HRB 32140

Hauptgeschäftstätigkeit:  
Gegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung als persönlich haftende Gesellschafterin an Gesellschaften, deren Gesellschaftszweck 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 ist, sowie die Verwaltung eigenen Vermögens.

### 14.1.3 GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN: DR. PETERS ASSET FINANCE GMBH & CO. KG KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Geschäftsanschrift:  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Gesetzliche Vertreter:  
Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH (Komplementärin), diese vertreten durch die Geschäftsführer Marc Bartels, Stefan Lammerding

Handelsregister:  
Amtsgericht Dortmund HRA, 17712

Hauptgeschäftstätigkeit:

- a) Die Gesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen oder ausländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung).
- b) Gegenstand der kollektiven Vermögensverwaltung sind inländische Investmentvermögen in Form von geschlossenen inländischen Publikums-Alternative Investmentfonds (AIF) gemäß §§ 261 ff. KAGB und geschlossenen inländischen Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB, die in folgende Vermögensgegenstände investieren:
  - a. Sachwerte (§ 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB)
    - Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland (§ 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB),
    - Schiffe, Schiffsaufbauten und Schiffsbestand- und -ersatzteile (§ 261 Abs. 2 Nr. 2 KAGB),
    - Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestandteile und Luftfahrzeugersatzteile (§ 261 Abs. 2 Nr. 3 KAGB),
    - für die zuvor genannten Sachwerte genutzte Infrastruktur (§ 261 Abs. 2 Nr. 8 KAGB);
  - b. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des Abs. 2 Nr. 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB);
  - c. Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen, EU- oder ausländischen Spezial- und Publikums-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt (§ 261 Abs. 1 Nr. 5 und 6 KAGB);
  - d. Wertpapiere im Sinne des § 193, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen, Geldmarktinstrumente im Sinne des § 194 KAGB sowie Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB (§ 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB);

- e. Gelddarlehen nach § 285 Abs. 3 Satz 1 und 3 KAGB, der mit der Maßgabe entsprechend anwendbar ist, dass abweichend von § 285 Abs. 3 Satz 1 KAGB höchstens 30 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und des noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des geschlossenen Publikums-AIF für diese Darlehen verwendet werden und im Fall des § 285 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 KAGB die dem jeweiligen Unternehmen gewährten Darlehen nicht die Anschaffungskosten der an dem Unternehmen gehaltenen Beteiligungen überschreiten (§ 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB).
- f. Für geschlossene inländische Spezial-AIF zusätzlich Gelddarlehen nach § 285 Abs. 2 KAGB.
- c) Gegenstand der kollektiven Vermögensverwaltung sind daneben EU-AIF und ausländische AIF, deren zulässige Vermögensgegenstände denen für inländische Investmentvermögen entsprechen.
- d) Die Gesellschaft betreibt als Dienst- und Nebendienstleistungen ferner hinsichtlich der Absatz 2 aufgeführten Vermögensgegenstände:
- die Verwaltung einzelner nicht in Finanzinstrumenten im Sinne des § 1 Abs. 11 Kreditwesengesetzes (KWG) angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum (individuelle Vermögensverwaltung) sowie die Anlageberatung bezogen auf Finanzinstrumente im Sinne des § 1 Abs. 11 KWG (§ 20 Abs. 3 Nr. 1 KAGB);
  - die Verwaltung einzelner in Finanzinstrumenten im Sinne des § 1 Absatz 11 des Kreditwesengesetzes angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum einschließlich der Portfolioverwaltung fremder Investmentvermögen (Finanzportfolioverwaltung) (§ 20 Abs. 3 Nr. 2 KAGB);
  - die Anlageberatung (§ 20 Abs. 3 Nr. 3 KAGB);
  - die Vermittlung von Geschäften über die Anschaffung und Veräußerung von Finanzinstrumenten (Anlagevermittlung) (§ 20 Abs. 3 Nr. 5 KAGB).
- e) Die Gesellschaft darf sich an Unternehmen beteiligen oder Unternehmen gründen, wenn der Geschäftszweck des Unternehmens gesetzlich oder satzungsmäßig im Wesentlichen auf die Geschäfte ausgerichtet ist, welche die Gesellschaft selbst betreiben darf und eine Haftung der Gesellschaft aus der Beteiligung durch die Rechtsform des Unternehmens beschränkt ist. Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten oder erwerben.
- f) Die Gesellschaft kann Tätigkeiten auf andere Gesellschaften, auch verbundene Gesellschaften, auslagern, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
- g) Die Gesellschaft darf Geschäfte betreiben, die zur Anlage des eigenen Vermögens erforderlich sind.
- h) Weitere Geschäfte oder Tätigkeiten darf die Gesellschaft nicht betreiben.

#### 14.1.4 TREUHANDKOMMANDITISTIN: DR. PETERS ASSET FINANCE GMBH & CO. KG KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Geschäftsanschrift:  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Gesetzliche Vertreter:

Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH (Komplementärin), diese vertreten durch die Geschäftsführer Marc Bartels, Stefan Lammerding

Handelsregister:

Amtsgericht Dortmund HRA, 17712

Hauptgeschäftstätigkeit: siehe Abschnitt 14.1.3

#### 14.1.5 KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (ANBIETER): DR. PETERS ASSET FINANCE GMBH & CO. KG KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Geschäftsanschrift:

Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Fax: +49 231 557173-99

E-Mail: kvg@dr-peters.de

Handelsregister:

Amtsgericht Dortmund, HRA 17712

Vertreten durch:

Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH (Komplementärin), diese vertreten durch die Geschäftsführer Marc Bartels, Stefan Lammerding

Hauptgeschäftstätigkeit: siehe Abschnitt 14.1.3

Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

#### 14.1.6 VERWAHRSTELLE: CACEIS BANK S.A., GERMANY BRANCH

Geschäftsanschrift:

Lilienthalallee 36, 80939 München

Handelsregister:

Amtsgericht München, HRB 229 834

Gesetzliche Vertreter:

Jean-François Abadie (Generaldirektor), Catherine Duvaud (Geschäftsführende Generaldirektorin), Joseph Saliba (Geschäftsführender Generaldirektor) sowie Thies Clemenz und Anja Maiberger als ständige Vertreter. Hauptgeschäftstätigkeit: Betrieb von Bankgeschäften jeder Art gemäß § 1 Abs. 1 KWG mit Ausnahme von Investmentgeschäften gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 6 KWG. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Verwahrstellen-, Wertpapierabwicklungs- und Depotgeschäft.

Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

#### 14.2 INFORMATIONEN ZU DEN VERTRAGSVERHÄLTNISSEN

Der Verkaufsprospekt vom 16.11.2020, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Beitrittserklärung

enthalten eine Darstellung der wesentlichen Inhalte der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird nachfolgend auf diese Dokumente verwiesen.

#### 14.2.1 WESENTLICHE LEISTUNGSMERKMALE

Der Anleger beteiligt sich auf der Grundlage des Registertreuhandvertrages mittelbar als Treugeber über die KVG als Treuhänderin an der Gesellschaft. Ein späterer Wechsel in die Stellung eines Direktkommanditisten ist möglich.

Der Anlagebetrag wird zur Investition in die Gesellschaft Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG verwendet, die wiederum mittelbar in Immobilien, in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert. Über die Erträge der Gesellschaft partizipiert der Anleger an den wirtschaftlichen Ergebnissen der Investition.

Die weiteren Einzelheiten sind dem Verkaufsprospekt zu entnehmen. Eine Beteiligung an der Gesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung, die mit den entsprechenden Risiken behaftet ist. Einzelheiten dazu sind dem Verkaufsprospekt im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung/Risikoprofil“ zu entnehmen. Es bestehen keine Garantieregelungen für die Gesellschaft.

#### 14.2.2 PREISE

Der Anleger hat seine gezeichnete Kommanditeinlage (Zeichnungsbetrag/Beteiligungssumme) und einen Ausgabeaufschlag von 5 % auf die Beteiligungssumme gemäß seiner Festlegung in der Beitrittserklärung zu leisten. Es steht der KVG frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Mindestbeteiligungssumme eines Anlegers beträgt 5.000 Euro zuzüglich bis zu 5 % Ausgabeaufschlag. Eine höhere Beteiligungssumme muss jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

#### 14.2.3 WEITERE VOM ANLEGER ZU ZAHLENDE STEUERN UND KOSTEN, ZUSÄTZLICHE TELEKOMMUNIKATIONSKOSTEN

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten fallen evtl. Kosten, Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht, für die erforderliche Identifizierung nach dem Geldwäschegesetz, für die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung oder sonstige Verfügungen über die Beteiligung an. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porti usw. hat der Anleger selbst zu tragen. Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Verkaufsprospekt, insbesondere das Kapitel 8 „Kurzangaben zu bedeutsamen Steuervorschriften“, verwiesen. Im Übrigen wird auch auf die Anlagebedingungen in Kapitel 15 verwiesen.

#### 14.2.4 ZAHLUNG UND ERFÜLLUNG DER VERTRÄGE, WEITERE ZAHLUNGSBEDINGUNGEN

Der Zeichnungsbetrag ist gemäß der Festlegung auf der Beitrittserklärung zu erbringen. Die Zahlung der gezeichneten Kommanditeinlage erfolgt als Einmalzahlung zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag auf die Beteiligungssumme. Es steht der KVG frei, jeweils einen niedri-

geren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Bei nicht fristgerechter Einzahlung ist die Geschäftsführung nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen zu verlangen oder den betreffenden Anleger aus der Gesellschaft auszuschließen beziehungsweise eine Herabsetzung der Kommanditalage durchzuführen.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Anlagebedingungen (Kapitel 15), der Beitrittserklärung sowie dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft und dem Registertreuhandvertrag (Kapitel 16).

#### 14.2.5 LEISTUNGSVORBEHALTE

Nach Annahme des Angebots auf den Beitritt durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft bestehen keine Leistungsvorbehalte.

#### 14.2.6 RISIKOHINWEISE

Die Beteiligung an der Gesellschaft ist mit unternehmerischen Risiken verbunden. Die wesentlichen Risiken einer Beteiligung sind im Verkaufsprospekt in Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung/Risikoprofil“ dargestellt. Dies gilt insbesondere für das Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag. Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um ein Finanzinstrument (Anteil an der Gesellschaft), das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist und dessen Preis Schwankungen unterliegt, auf die die Gesellschaft keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erzielte Erträge sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Erträge.

### 14.3 INFORMATIONEN ÜBER DIE BESONDERHEITEN DER FERNABSATZVERTRÄGE

#### 14.3.1 INFORMATION ZUM ZUSTANDEKOMMEN DER VERTRÄGE IM FERNABSATZ

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der als Treuhänderin der Gesellschaft fungierenden KVG ein Angebot auf mittelbaren Beitritt zur Gesellschaft und ein Angebot auf Abschluss des Registertreuhandvertrages ab. Der mittelbare Beitritt zur Gesellschaft wird wirksam, wenn die KVG die vom Anleger unterzeichnete Beitrittserklärung angenommen hat. Dem Anleger wird die Annahme des Angebots schriftlich in Textform bestätigt.

#### 14.3.2 WIDERRUFSRECHT

Eine entsprechende Widerrufsbelehrung ist in der Beitrittserklärung enthalten und vom Anleger gegenzuzeichnen.

Daneben können Anleger, die vor Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Beitritt zur Gesellschaft gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der im Verkaufsprospekt als Empfänger des Widerrufs bezeichneten Person zu erklären. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

### 14.3.3 MINDESTLAUFZEIT DER VERTRÄGE, VERTRAGLICHE KÜNDIGUNGSREGELUNGEN

Die Gesellschaft ist befristet errichtet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2033. Die KVG ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung (Quorum der Beschlussfassung: einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) berechtigt, den Auflösungszeitpunkt bis zu zwei Mal um jeweils zwei Jahre zu verschieben. Dies setzt voraus, dass nach Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen, steuerlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Beteiligung an der Gesellschaft besteht nicht. Die Anleger können die Beteiligung nur außerordentlich aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen. Im Falle der Kündigung scheidet der kündigende Anleger aus der Gesellschaft aus und erhält einen Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben, der sich am Nettoinventarwert orientiert. Darüber hinaus bestehen keine Rücknahmerechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen und keine bestehenden Rücknahmereinbarungen mit den Anlegern.

Ist der Anleger nicht selbst im Handelsregister eingetragen, kann der Registertreuhandvertrag vom Anleger jederzeit und von der Treuhänderin mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Gesellschaft entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Registertreuhandvertrages gekündigt werden. Das Vertragsverhältnis zwischen der Treuhänderin und dem Anleger endet ferner, wenn die Treuhänderin mit dem für den betreffenden Anleger gehaltenen Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet.

Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung des Registertreuhandvertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Kündigungen müssen schriftlich durch eingeschriebenen Brief erfolgen. Die Rechtsfolgen einer Beendigung des Vertragsverhältnisses bestimmen sich nach § 3 des Registertreuhandvertrages und § 18 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft. Gemäß § 4 des Registertreuhandvertrages wird dieser mit

dem Übernehmer der Beteiligung fortgesetzt; im Fall des Todes des Anlegers wird der Vertrag mit den Erben des Anlegers fortgesetzt, soweit diese nach Gesellschaftsvertrag den Anteil übernehmen können. Gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrages hat der Anleger bei Ausscheiden gegenüber der Gesellschaft Anspruch auf Zahlung des auf seinen Anteil entfallenden Nettoinventarwertes, ermittelt zum Zeitpunkt des auf das Wirksamwerden des Ausscheidens folgenden Quartalsendes. Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Anlegers entstehen, trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der ausscheidende Anleger. Eine Übertragung der Beteiligung ist nach Maßgabe von § 17 des Gesellschaftsvertrages möglich. Vertragsstrafen sind nicht vorgesehen.

### 14.3.4 RECHTSORDNUNG UND GERICHTSSTAND

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse, für den Beitritt sowie die Rechtsbeziehung des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft sowie dem Registertreuhandvertrag mit der KVG als Treuhänderin findet deutsches Recht Anwendung.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand für die Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft und dem Treuhandvertrag Dortmund vereinbart.

### 14.3.5 VERTRAGSSPRACHE

Die Vertragssprache ist Deutsch. Jegliche Kommunikation mit den Anlegern wird auf Deutsch geführt. Dies gilt auch für die Mitteilung der Vertragsbedingungen und der Verbraucherinformationen.

### 14.3.6 GÜLTIGKEITSDAUER DER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTEN INFORMATION

Die im Verkaufsprospekt veröffentlichten Informationen sind bis zur Beendigung des Platzierungszeitraums und vorbehaltlich der Mitteilung von Änderungen gültig. Preisadjustierungen sind nicht vorgesehen.

## 14.4 EINLAGENSICHERUNG

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.

# 15 | ANLAGEBEDINGUNGEN

## ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

**Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG**

mit Sitz in Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund,  
(nachstehend „Gesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die

**Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG  
Kapitalverwaltungsgesellschaft**

mit Sitz in Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund,  
(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. ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

### § 1

#### Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf in die nachfolgend aufgeführten Vermögensgegenstände investieren:

1. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB im Sinne von Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,
2. Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB, die in Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB und/oder in Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 Ziffer 1 und Ziffer 3 bis 6 dieser Anlagebedingungen investieren,

3. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen,
4. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
5. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
6. Gelddarlehen gemäß § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB.

### § 2

#### Anlagegrenzen

1. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen stehen noch keine Anlageobjekte fest. Bei Investitionsentscheidungen sind folgende Grundsätze für Investitionen in Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 über Objektgesellschaften zu berücksichtigen:
  - Mindestens 75% des investierten Kapitals wird in Objektgesellschaften investiert.
  - Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie.

- Mindestens 80 % des auf Ebene der Objektgesellschaften investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien investiert (Typ Hotel, Büro, Handel, Sozialimmobilien).
  - Mindestens 80 % des auf Ebene der Objektgesellschaften investierten Kapitals wird in Immobilien in Deutschland investiert.
  - Die Beteiligungshöhe der Gesellschaft an den Objektgesellschaften beträgt mindestens 80 %.
  - Der Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 2 Millionen Euro.
2. Bei Investitionsentscheidungen sind folgende Grundsätze für Investitionen in Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 2 (Zielfonds) zu berücksichtigen:
    - Bis zu 25% des investierten Kapitals darf in Zielfonds investiert werden.
    - Als Zielfonds kommen nur geschlossene inländische Publikums-AIFs in Betracht, die schwerpunktmäßig in Immobilien in Deutschland investieren und den Grundsatz der Risikomischung einhalten.
    - Die Zielfonds müssen mindestens ein geplantes Zielvolumen von 20 Millionen Euro aufweisen.
  3. Bis zu 20 % des investierten Kapitals auf Ebene der Gesellschaft kann in Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 3 bis 6 gehalten werden.
  4. Bei der Vergabe von Gelddarlehen gilt gemäß § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB, § 285 Absatz 3 Satz 1 und 3 KAGB, der mit der Maßgabe entsprechend anwendbar ist, dass abweichend von § 285 Absatz 3 Satz 1 KAGB höchstens 30 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und des noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft für diese Darlehen verwendet werden und im Fall des § 285 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 KAGB die dem jeweiligen Unternehmen gewährten Darlehen nicht die Anschaffungskosten der an dem Unternehmen gehaltenen Beteiligungen überschreiten.
  5. Die Anlagegrenzen werden spätestens innerhalb von 30 Monaten nach Vertriebsbeginn eingehalten.

### § 3

#### Leverage und Belastungen

1. Kreditaufnahmen dürfen bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 und 5 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.
2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese

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

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.

## II. ANTEILSKLASSEN

### § 5

#### Anteilklassen

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

## III. AUSGABEPREIS UND KOSTEN

### § 6

#### 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 5.000 Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

### § 7

#### Ausgabeaufschlag und Initialkosten der Gesellschaft

1. **Die Summe aus Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 14,10 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 14,80 % der gezeichneten Kommanditeinlage.**
2. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5,00 % der Kommanditeinlage. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
3. Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,80 % der

Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Der Anspruch auf die Initialkosten entsteht ab der Erteilung der Vertriebsserlaubnis durch die BaFin und ist nach Liquiditätslage der Gesellschaft zahlbar.

4. Die angegebenen Beträge berücksichtigen die etwaig anfallende gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

## § 8

### Laufende Kosten der Gesellschaft

#### 1. Summe aller laufenden Vergütungen

**Die Summe aller laufenden Vergütungen, die an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft gemäß den nachstehenden Nummern 2 bis 4 gezahlt werden, kann jährlich insgesamt bis zu 1,25 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Die Mindestvergütung der AIF-KVG für den Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe beträgt 72.015 Euro p.a. Daneben können Transaktionskosten nach Nr. 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nr. 8 berechnet werden.**

2. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

3. Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter (Komplementärin und geschäftsführende Kommanditistin) zu zahlen sind:

- a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,15 % der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum von 36 Monaten seit Fondsaufgabe 72.015 Euro p.a.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung der KVG bis zu 1,15 % der Bemessungsgrundlage.

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 Nettoinventarwertes auszugleichen.

- b) Die Komplementärin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05 % der Bemessungsgrundlage. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

- c) Die AIF-KVG erhält ferner als geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05 % der Bemessungsgrundlage. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

4. Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften/Zielfonds

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften/Zielfonds iSv § 1 Nr. 1 und Nr. 2 fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften/Zielfonds auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

5. Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,066 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 9.996 Euro p.a.

Die Verwahrstelle kann monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes 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 externer Gutachten entstehen.

6. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen:

- a) Folgende Kosten einschließlich darauf gegebenenfalls entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
  - (1) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 261 und § 271 KAGB;
  - (2) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, gegebenenfalls einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
  - (3) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
  - (4) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
  - (5) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Instandhaltungs-, 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 und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;

- (9) ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- (10) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsvollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- (11) Kosten für die erforderliche Identifizierung der Anleger nach dem Geldwäschegesetz (GwG);
- (12) angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
- (13) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.
- b) Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften und Zielfonds können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) Ziffer 1 bis 13 anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaften und Zielfonds ein, schmälern gegebenenfalls deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.
- c) Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft, einem Zielfonds oder einer sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.
7. Transaktionskosten  
Der Gesellschaft werden die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 entstehenden von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden. Sofern Auftraggeber dieser Leistungen die AIF-KVG ist, ist sie berechtigt, die ihr in Rechnung gestellten Kosten der Gesellschaft als Aufwendersatz weiterzubelasten.
8. Erfolgsabhängige Vergütung  
Die AIF-KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 15 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 3,5 % übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Gesellschaft und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.
- Den Auszahlungen gleichgestellt werden Steuern, die nicht auf Gesellschaftsebene anfallen, sondern die die einzelnen Anleger unabhängig von ihren sonstigen persönlichen Verhältnissen schulden, die aber von der Gesellschaft für alle Anleger gemeinsam gezahlt worden sind.
9. Geldwerte Vorteile  
Geldwerte Vorteile, die die AIF-KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.
10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten  
Der Anleger hat neben dem Ausgabepreis insbesondere folgende Kosten zu tragen, deren Anfall teilweise von persönlichen Entscheidungen des Anlegers abhängig ist:
- a) Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung ins oder aus dem Handelsregister, insbesondere bei Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie anzuwendenden Kostenordnungen, wobei sich die Höhe nach dem Gegenstandswert bestimmt.
- b) Kosten im Zusammenhang mit der entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragung oder sonstigen Verfügung über den Kommanditanteil, insbesondere Kosten für Rechts- und Steuerberatung, Gebühren an Vermittler im Zusammenhang mit dem Verkauf der Beteiligung sowie sonstige nachgewiesene Verwaltungskosten.
- c) Kosten im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des betreffenden Gesellschafters aus der Gesellschaft, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens. 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 2,00 % des Anteilwertes verlangen.
11. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen  
Beim Erwerb von Anteilen an Ziel-Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der AIF-KVG selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die AIF-KVG oder die andere Gesellschaft keine Ausgabeaufschläge berechnen. Die AIF-KVG hat im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die der Gesellschaft von der AIF-KVG selbst, von einer anderen Verwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.
12. Steuern  
Die angegebenen Beträge berücksichtigen die etwaig anfallende gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

## IV. ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR UND DAUER, BERICHTE

### § 9

#### Auszahlungen

1. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft beziehungsweise zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlung kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.
2. Die Auszahlung von Veräußerungserlösen ist vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft beziehungsweise zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten, insbesondere den Liquidationskosten, oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlung kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

### § 10

#### Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.
2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft für die Dauer von ihrer Gründung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2033.

Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Die Gesellschaft wird ferner bei Erreichen oder Unmöglichwerden des Gesellschaftsgegenstandes i.S.d. § 4 des Gesellschaftsvertrages („Zweckerreichung“) – insbesondere im Fall des Verkaufs oder des Untergangs aller in vorstehendem § 1 genannten Anlageobjekte – aufgelöst, mit Wirkung zum Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Zweckerreichung eintritt.

3. Die AIF-KVG kann die Laufzeit der Gesellschaft bis zu zweimal um jeweils zwei Jahre verlängern, wenn nach dem Ermessen der AIF-KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltiger höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen, steuerlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist und die Anleger mit einfacher Mehrheit der abgegebe-

nen Stimmen einer Laufzeitverlängerung zustimmen.

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 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nummer 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
6. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

### § 11

#### Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

09.11.2020

# 16 | GESELLSCHAFTSVERTRAG

## Gesellschaftsvertrag

der

### Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG

(„Gesellschaft“)

#### § 1

##### Grundlagen

1. Die Gesellschaft ist eine extern verwaltete geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).
2. Auf die Gesellschaft und das Rechtsverhältnis der Gesellschafter zueinander finden die Regelungen des KAGB sowie im Übrigen, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart ist, die für Kommanditgesellschaften geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) Anwendung.
3. Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister A des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 17712 mit eingetragener Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne von § 10 Abs. 1 und 2 bestellt („KVG“). Die KVG ist darüber hinaus auch geschäftsführende Kommanditistin (§ 5 Abs. 2) und zugleich auch als Treuhandkommanditistin („Treuhanderin“) für Anleger tätig sein, die sich mittelbar als Treugeber über die Treuhanderin auf Grundlage des Registertreuhandvertrages („Registertreuhandvertrag“) an der Gesellschaft beteiligen. Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft wird im Folgenden unabhängig von ihrer jeweiligen Funktion im Einzelfall als KVG, als geschäftsführende Kommanditistin oder als Treuhanderin grundsätzlich einheitlich als „KVG“ bezeichnet.

#### § 2

##### Firma, Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:

### Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG

2. Sitz der Gesellschaft ist Dortmund.

#### § 3

##### Beginn, Dauer, Geschäftsjahr

1. Die Gesellschaft beginnt mit der Eintragung in das Handelsregister.
2. Die Gesellschaft wird auf bestimmte Zeit geschlossen und mit Ablauf des 31. Dezember 2033 aufgelöst und liquidiert.

Die KVG ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung (Quorum der Beschlussfassung: einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) berechtigt, den Auflösungszeitpunkt bis zu zwei Mal um jeweils zwei Jahre zu verschieben („Verlängerungsoptionen“). Dies setzt voraus, dass nach Ermessen der KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen, steuerlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.

3. Die Gesellschaft wird ferner bei Erreichen oder Unmöglichwerden des Gesellschaftsgegenstandes i.S.d. § 4 („Zweckerreichung“) – insbesondere im Fall des Verkaufs oder des Untergangs aller in § 1 Nr. 1 und Nr. 2 der Anlagebedingungen genannten Anlageobjekte – aufgelöst, mit Wirkung zum Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Zweckerreichung eintritt. Die Gesellschafter können jederzeit die Auflösung der Gesellschaft gemäß den Regelungen nach § 16 beschließen.
4. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

#### § 4

##### Unternehmensgegenstand, Anlagebedingungen

1. Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit diesem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen oder geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.
3. Die Anlagestrategie der Gesellschaft ergibt sich aus den Anlagebedingungen im Sinne des § 266 KAGB („Anlagebedingungen“).

4. Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu werden und Tätigkeiten oder Geschäfte auszuüben, die einer Genehmigung nach § 34 c, § 34 f oder § 34 h Gewerbeordnung oder einer Erlaubnis nach § 32 i.V.m. § 1 des Kreditwesengesetzes bedürfen.

#### § 5

##### Gesellschafter zum Zeitpunkt der Bestellung der KVG

1. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 32140 mit eingetragener Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund („Komplementärin“). Die Komplementärin erbringt keine Einlage in das Gesellschaftsvermögen und ist insofern am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt.
2. Geschäftsführende Kommanditistin ist die KVG. Sie ist mit einer Einlage von 20.000,00 Euro am Gesellschaftsvermögen beteiligt. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme der KVG beträgt 200,00 Euro.

#### § 6

##### Beteiligung von Anlegern

1. An der Gesellschaft können sich Privatanleger im Sinne des KAGB („Anleger“) über die KVG in ihrer Funktion als Treuhänderin nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen beteiligen.
2. Die KVG ist berechtigt, in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen sowie Kapitalgesellschaften, die die Gesellschaftsbeteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung halten, als Anleger zur Beteiligung an der Gesellschaft zuzulassen.

Die KVG ist darüber hinaus berechtigt, aber nicht verpflichtet, im Einzelfall nach ihrem freien Ermessen auch

- a) natürliche Personen, wenn diese im Ausland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie
- b) Personengesellschaften und andere juristische Personen, wenn diese in Deutschland ansässig sind,
- c) ausländische juristische Personen,

als Anleger zuzulassen.

Die gemeinschaftliche Übernahme eines Gesellschaftsanteils durch Ehegatten, Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaften ist ausgeschlossen.

Anleger, die US-Steuerpflichtige oder spezifizierte US-Personen (für FATCA-Zwecke) sind, sind als Anteilseigner ausgeschlossen; dies sind insbesondere Personen, die

- a) Staatsangehörige der USA sind,
- b) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („Green Card“) sind,
- c) ihren Wohnsitz in der USA oder Kanada haben,
- d) sich länger als 183 Tage in den USA aufhalten („substantial Presence Test“) und/oder
- e) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den

USA oder Kanada eingehen oder einer solchen anbieten,

Dies gilt sowohl für juristische Personen als auch Personengesellschaften, die nach dem Recht eines US-Bundesstaates errichtet sind und/oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind.

3. Die Anleger sind verpflichtet, der KVG jede nach dem Beitritt eintretende Veränderung ihrer Anschrift, ihrer Ansässigkeit oder unbeschränkten Steuerpflicht unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Zudem sind sie einmal jährlich verpflichtet, der Gesellschaft auf Anforderung schriftlich zu erklären und ggf. durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, dass sie keine US-amerikanische oder kanadische Staatsbürgerschaft besitzen, keinen Wohnsitz/Sitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in den USA oder Kanada einschließlich der jeweiligen Hoheitsgebiete haben und nicht Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis (Greencard) für die USA oder Kanada sind.

4. Die KVG ist berechtigt, das Kommanditkapital der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2023 („Platzierungsphase“) durch Beteiligung von Anlegern auf maximal 100.000.000 Euro zu erhöhen. Die Anleger beteiligen sich zunächst mittelbar als Treugeber auf der Grundlage des Registerreuehandvertrages (Anlage 1) über die KVG in der Funktion als Treuhänderin an der Gesellschaft. Die KVG ist berechtigt, die Platzierungsphase um bis zu ein Jahr zu verlängern oder vorzeitig ohne weitere Voraussetzungen zu beenden.

Die KVG wird insoweit von allen Gesellschaftern ermächtigt, mit beitriftswilligen Anlegern entsprechende Vereinbarungen über die Beteiligung dieser Anleger an der Gesellschaft („Beitrittsvereinbarung“) abzuschließen.

5. Der Betrag der Barpflichteinlage, die die Anleger in der Beitrittsvereinbarung übernehmen, muss mindestens 5.000,00 Euro („Mindestbeteiligung“) betragen. Höhere Pflichteinlagen müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
6. Neben der übernommenen Einlageverpflichtung verpflichten sich die Anleger in der Beitrittsvereinbarung zur Zahlung eines Ausgabeaufschlags in Höhe bis zu 5 % der übernommenen Pflichteinlage, der in das gesamthänderisch gebundene Rücklagenkonto gebucht wird. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
7. Die Einzahlungen sind kosten- und spesenfrei vollständig von einem Bankkonto zu leisten. Sie werden zunächst auf den etwaigen Ausgabeaufschlag und sodann auf die Pflichteinlage angerechnet.
8. Kommt ein Anleger seiner in der Beitrittsvereinbarung übernommenen Verpflichtung zur Einzahlung der übernommenen Pflichteinlage und des etwaigen Ausgabeaufschlags innerhalb der in der Beitrittsvereinbarung hierfür bestimmten Frist nicht oder nicht vollständig nach, kann die KVG die gesetzlichen Verzugszinsen verlangen oder von der Beitrittsvereinba-

rung zurücktreten.

Hat ein Anleger einen Teil seiner Einzahlungsverpflichtung erfüllt, kann die KVG alternativ die Pflichteinlage des Anlegers auf den tatsächlich eingezahlten Betrag, abgerundet auf volle 1.000 Euro, der jedoch mindestens 5.000 Euro betragen muss, zuzüglich des darauf etwaig anteilig zu entrichtenden Ausgabeaufschlags, herabsetzen und die gesetzlichen Verzugszinsen geltend machen.

9. Die mittelbar über die KVG beteiligten Anleger („Treugeber“) haben im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Sie können alle Rechte aus der von der KVG anteilig für sie gehaltenen Beteiligung unmittelbar selbst ausüben. Alle Gesellschafter sind damit einverstanden, dass die KVG die auf die jeweilige treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden vermögensrechtlichen Ansprüche an den jeweiligen Anleger abtritt und dem jeweiligen Anleger Vollmacht zur Ausübung der auf die jeweilige treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden Stimmrechte erteilt.

10. Anleger, die sich als Kommanditisten an der Gesellschaft beteiligen, sind mit einer Haftsumme in Höhe von 1,0 % der jeweils übernommenen Pflichteinlage in das Handelsregister einzutragen.

Für die KVG ist unabhängig von der Höhe der von den mittelbar als Treugeber beteiligten Anlegern übernommenen Pflichteinlagen eine Haftsumme in Höhe von 200,00 Euro in das Handelsregister einzutragen. Die mittelbar als Treugeber beteiligten Anleger haben die KVG im Falle einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gesellschaft freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des einzelnen Anlegers ist dabei jedoch auf einen Betrag in Höhe von 1,0 % der jeweils übernommenen Pflichteinlage beschränkt.

Für Treugeber wird – ungeachtet der im Handelsregister für die KVG eingetragenen Haftsumme – in das Kapitalkonto I ein Haftkapital in Höhe von 1,0 % der jeweils übernommenen Pflichteinlage gebucht.

11. Der mittelbare Beitritt eines Anlegers zur Gesellschaft wird zu dem Zeitpunkt wirksam, zu dem die KVG die von dem Anleger unterzeichnete Beitrittsvereinbarung angenommen hat, wobei für den Zeitpunkt die Abgabe der Annahmeerklärung durch die KVG und nicht deren Zugang beim Anleger maßgeblich ist.

Die KVG ist verpflichtet, dem Anleger unverzüglich nach erfolgter Annahme der Beitrittsvereinbarung die Annahme in Textform mitzuteilen und ihn zur Einzahlung der in der Beitrittsvereinbarung übernommenen Pflichteinlage und des zu entrichtenden Ausgabeaufschlags aufzufordern, sofern diese nicht bereits eingezahlt sein sollten.

12. Die mittelbar als Treugeber über die KVG beteiligten Anleger können jederzeit durch Beendigung des Treuhandverhältnisses und Übernahme des seitens der KVG für sie jeweils

gehaltenen (Teil-)Kommanditanteils einschließlich der damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten anstelle der KVG unmittelbar als Kommanditisten in die Gesellschaft eintreten. Die Übertragung des (Teil-)Kommanditanteils ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Anlegers als Kommanditist in das Handelsregister.

13. Wenn ein Anleger den Registertreuhandvertrag (Anlage I) kündigt oder dieser aus anderen Gründen endet, ist der betreffende Anleger verpflichtet, der Komplementärin und der KVG unverzüglich eine Vollmachtsurkunde in notariell beglaubigter Form gemäß einem von der Komplementärin festgelegten und zur Verfügung zu stellenden Muster zu übergeben, in der die Komplementärin und die KVG unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Vornahme sämtlicher nach diesem Gesellschaftsvertrag oder aufgrund späterer Änderungen erforderlichen Anmeldungen zum Handelsregister ermächtigt wird („Handelsregistervollmacht“).

Die Handelsregistervollmacht ist unwiderruflich und erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers.

Sämtliche Kosten der Erteilung der Handelsregistervollmacht und der Anmeldung zur Eintragung im Handelsregister trägt der jeweilige Anleger.

14. Löst der Wechsel eines Treugebers in die Stellung als Kommanditist direkt oder indirekt Grunderwerbsteuern aus, so hat der betreffende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus dem Wechsel resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten.

## § 7

### Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz und weiteren Normen

- Die Anleger sind verpflichtet, an ihrer nach der Maßgabe des Geldwäschegesetzes (GwG) erforderlichen Identifizierung mitzuwirken und die entstehenden Kosten zu tragen.
- Die Anleger haben in der Beitrittsvereinbarung zu erklären, ob sie selbst wirtschaftlich Berechtigter sind oder ob sie für einen abweichenden wirtschaftlich Berechtigten handeln und ob sie eine politisch exponierte Person oder ein Angehöriger einer solchen Person im Sinne des GwG sind.
- Die Anleger sind ferner verpflichtet, der Gesellschaft in der Beitrittsvereinbarung oder auf Anforderung alle weiteren Daten und Angaben mitzuteilen und ggf. in geeigneter Form nachzuweisen, zu deren Erhebung die Gesellschaft nach weiteren Normen, insbesondere nach der FATCA-USA-Umsetzungsverordnung, verpflichtet ist, namentlich eine etwa vorhandene US-amerikanische Steueridentifikationsnummer.
- Tritt nachträglich bei einem Anleger eine Änderung in Bezug auf die zur Identifizierung erhobenen Daten oder bezüglich der vorstehend genannten Angaben ein, ist der Anleger verpflichtet, diese Änderungen unverzüglich der Gesellschaft mitzuteilen und ggf. in der erforderlichen Form nachzuweisen bzw. an einer erneuten Identifizierung mitzuwirken.

Gleiches gilt, wenn eine Beteiligung durch Rechtsgeschäft oder Erbfall ganz oder teilweise auf einen oder mehrere neue Anleger übergeht.

5. Etwaige Nachteile, die der Gesellschaft entstehen, weil ein Anleger Daten oder Angaben, die nach den vorstehenden Regelungen mitzuteilen oder nachzuweisen sind, nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt oder nachweist, sind von dem betreffenden Anleger auszugleichen.

## § 8

### Datenschutz

1. Die im Rahmen der Beitrittserklärung von der KVG erhobenen oder während des laufenden Gesellschaftsverhältnisses mitgeteilten persönlichen Daten jedes Anlegers werden durch die Gesellschaft, die KVG sowie die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen u.a. in EDV-Anlagen gespeichert, verarbeitet, genutzt und erforderlichenfalls unter den vorgenannten Personen ausgetauscht.
2. Jeder Anleger kann jederzeit Auskunft über die zu seiner Person bzw. seiner Beteiligung gespeicherten persönlichen Daten und weiteren Informationen verlangen.
3. Die gespeicherten persönlichen Daten der Anleger und die weiteren gespeicherten Informationen dürfen ausschließlich zum Zwecke der Verwaltung der Gesellschaft verwendet werden.

Eine Einsichtnahme in die persönlichen Daten und Informationen durch Dritte bzw. eine Weitergabe der persönlichen Daten und weiteren Informationen an Dritte ist – vorbehaltlich der Zustimmung des Anlegers – nicht zulässig; zulässig ist jedoch eine Einsichtnahme durch bzw. eine Weitergabe an die für die Gesellschaft zuständigen Finanzbehörden im Inland und gegebenenfalls auch im Ausland, die zuständigen Aufsichtsbehörden, die KVG, die bestellte Verwahrstelle, die finanzierenden Banken, an von der Gesellschaft oder der KVG beauftragte Unternehmen der Dr. Peters-Unternehmensgruppe, den Jahresabschlussprüfer sowie im Auftrag der Gesellschaft tätige Rechtsanwälte, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer, ferner eine Einsichtnahme oder Weitergabe aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung.

4. Anleger können von der Gesellschaft Auskunft über die Namen und Anschriften der übrigen an der Gesellschaft beteiligten Anleger („Anlegerkontaktdaten“) verlangen, jedoch nicht bei Verstoß gegen das Verbot unzulässiger Rechtsausübung (§ 242 BGB) oder bei Verstoß gegen das Schikaneverbot (§ 226 BGB).

Voraussetzung für eine Auskunftserteilung über die Anlegerkontaktdaten ist in jedem Fall eine schriftliche Erklärung des Anlegers, in der er

- a) versichert, dass er die Daten ausschließlich zum Zwecke der Wahrnehmung seiner mitgliedschaftlichen Rechte als Anleger der Gesellschaft verwenden wird, und
- b) sich verpflichtet, es bei Meidung einer bei schuldhafter Zuwiderhandlung an die Gesellschaft zu leistenden, ggf.

vom zuständigen Gericht zu überprüfenden angemessenen Vertragsstrafe von mindestens 5.000,00 Euro bis zu höchstens 25.000,00 Euro zu unterlassen, die ihm mitgeteilten Anlegerkontaktdaten für Zwecke des Adresshandels oder der Werbung zu verwenden oder Dritten eine solche Verwendung zu ermöglichen.

Im Falle einer zweckwidrigen Verwendung der Anlegerkontaktdaten ist der betreffende Anleger gegenüber der Gesellschaft, der KVG sowie den übrigen Anlegern zur Unterlassung und zum Schadenersatz verpflichtet.

## § 9

### Vertretung, Geschäftsführung, Befreiung von Wettbewerbsverboten

1. Die Komplementärin ist zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Die Komplementärin und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
2. Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist ausschließlich die KVG in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet; die Komplementärin ist im Innenverhältnis von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Die Komplementärin erteilt der KVG hiermit – soweit gesetzlich zulässig – mit Zustimmung der Gesellschafter unwiderruflich rechtsgeschäftliche Generalvollmacht zur Vertretung der Gesellschaft einschließlich der Vollmacht, Dritten Untervollmacht zu erteilen und diese Dritten von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien; die KVG und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

3. Der KVG obliegt die Wahrnehmung der ihr kraft Gesetzes und dieses Gesellschaftsvertrages zugewiesenen Aufgaben. Die Geschäftsführung umfasst die Vornahme sämtlicher Handlungen und Rechtsgeschäfte, die zum ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehören, soweit diese von der KVG nicht bereits aufgrund aufsichtsrechtlicher Vorgaben oder der Regelungen des Kapitalverwaltungsgesellschaft-Bestellungsvertrags oder nicht aufgrund aufsichtsrechtlicher Vorgaben von der Verwahrstelle wahrzunehmen sind.
4. Die KVG ist berechtigt, andere juristische oder natürliche Personen unter Erteilung entsprechender Vollmacht mit der Wahrnehmung von Geschäftsführungsaufgaben zu beauftragen.
5. Die KVG und die übrigen Gesellschafter unterliegen keinen Wettbewerbsverboten.

## § 10

### Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

1. Die Komplementärin ist berechtigt und verpflichtet, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine externe „KVG“ im Sinne der §§ 17 ff. KAGB zu bestellen und der KVG in erforderlichem Umfang Vollmacht zum rechtsgeschäftlichen Handeln für die Gesellschaft zu erteilen, gegebenenfalls unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und einschließlich

der Ermächtigung zur Erteilung von Untervollmachten durch die KVG, gegebenenfalls unter Befreiung der Unterbevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB.

Die KVG muss über eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gemäß den §§ 20 ff. KAGB verfügen.

- Die bestellte KVG ist gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB für die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens verantwortlich; ihr obliegt gemäß § 154 Abs. 1 KAGB insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, die insbesondere die Portfolioverwaltung einschließlich des Liquiditätsmanagements und das Risikomanagement beinhaltet.

Die Komplementärin hat dafür Sorge zu tragen, dass sich die KVG im Rahmen ihrer Bestellung verpflichtet, die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages und die Anlagebedingungen zu beachten. Die Komplementärin wird die ordnungsgemäße Erfüllung des Kapitalverwaltungsgesellschaft-Bestellungsvertrages laufend kontrollieren.

- Der bestellten KVG obliegt es, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 ff. KAGB zu beauftragen. Die Verwahrstelle ist von der BaFin zu genehmigen. Der Verwahrstelle obliegen die ihr nach dem Verwahrstellenvertrag und den aufsichtsrechtlichen Regelungen zugewiesenen Aufgaben. Die Verwahrstelle ist mindestens fünf Bankarbeitstage vor jeglicher Verfügung über Vermögensgegenstände der Gesellschaft zu informieren.

## § 11

### Registertreuhand

- Die KVG als Treuhänderin erklärt sich hiermit bereit, bei der Gesellschaft die Stellung als Treuhänderin zu übernehmen.

Im Falle einer entsprechenden Beauftragung durch Anleger in der jeweiligen Beitrittsvereinbarung kommt zwischen dem jeweiligen Anleger und der KVG als Treuhänderin ein Register-treuhandvertrag gemäß dem als ANLAGE 1 beigelegten Muster zustande.

Auf der Grundlage der Beitrittsvereinbarung und des Register-treuhandvertrages wird die Treuhänderin den betreffenden Kommanditanteil an der Gesellschaft für den jeweiligen Anleger übernehmen und treuhänderisch für diesen halten.

Die KVG ist berechtigt, dieses Muster ohne vorherige Zustimmung zu verändern und eine geänderte Beitrittsvereinbarung zu verwenden.

Die Gesellschaft beauftragt hiermit die KVG mit der Wahrnehmung der Stimmrechtsvertretung bei Gesellschafterversammlungen.

- Die Gesellschafter der Gesellschaft sind im Rahmen der Ladung zur Gesellschafterversammlung darauf hinzuweisen, dass sie die Möglichkeit haben, ihre Stimmen bei der Gesellschafterversammlung durch die KVG als Stimmrechtsvertre-

ter auszuüben.

- Der Ladung ist ein Antwortformular beizufügen, in dem die Gesellschafter der KVG als Stimmrechtsvertreter zur Ausübung ihrer jeweiligen Stimmrechte gemäß den in dem Antwortformular erteilten Weisungen beauftragen. Soweit zu einzelnen Beschlusspunkten keine Weisung erteilt wird, gilt dies als Weisung zur Stimmenthaltung.
- Die KVG verpflichtet sich, an den Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft teilzunehmen und in den Gesellschafterversammlungen die ihr in den Antwortformularen erteilten Stimmrechtsvollmachten weisungsgemäß auszuüben.

## § 12

### Jahresbericht

- Die KVG hat gemäß den gesetzlichen Regelungen des KAGB und des HGB innerhalb der gesetzlichen Fristen und unter Beachtung der gesetzlichen Inhaltsanforderungen einen Jahresbericht zu erstellen, insbesondere den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der Gesellschaft aufzustellen und durch einen Wirtschaftsprüfer prüfen zu lassen, und den Jahresbericht offenzulegen.
- Der Jahresbericht wird den Anlegern auf Anforderung in digitaler Form oder in Textform übermittelt.

## § 13

### Kapitalkonten, Auszahlungen

- Für jeden Anleger/Treugeber (außer für den Komplementär) werden folgende Kapitalkonten geführt:
  - ein Kapitalkonto I (Hafteinlage), auf dem die Hafteinlage des Gesellschafters gebucht wird (die Hafteinlage für die Treugeber entspricht dabei 1 % der jeweiligen Pflichteinlage und nicht der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme). Das Kapitalkonto I ist während der Dauer der Beteiligung unveränderlich, ausgenommen im Fall der Teilung der Beteiligung. Die Kapitalkonten I sind maßgeblich für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, den Anspruch auf Ergebniszuweisung, Auszahlungen und Liquidationserlös;
  - ein Kapitalkonto II (Pflichteinlage), auf dem die die Hafteinlage übersteigende gezeichnete Pflichteinlage gebucht wird. Auszahlungen, die nicht gewinngedeckt sind, werden diesem Kapitalkonto II belastet;
  - ein Kapitalkonto III (Verlustausgleichskonto), auf dem alle anteilig auf den Gesellschafter entfallenden Verluste sowie anteilig auf den Gesellschafter entfallende Gewinne bis zum vollständigen Ausgleich der vorgetragenen Verluste gebucht werden;
  - ein Kapitalkonto IV (Gewinnvortragskonto), auf dem alle anteilig auf den Gesellschafter entfallenden Gewinne gebucht werden, soweit diese nicht nach Buchstabe c) auf dem Kapitalkonto III (Verlustausgleichskonto) zu buchen sind, ggf. weitere Einlagen sowie Auszahlungen, sofern diese nicht auf dem Kapitalkonto II zu verbuchen sind;
  - ein Kapitalkonto V (Verrechnungskonto), auf dem der

- Zahlungsverkehr zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern gebucht wird.
- f) Die Kapitalkonten werden in Euro geführt und sind im Soll und im Haben unverzinslich.
  - g) Ferner wird bei der Gesellschaft für den von den Gesellschaftern geleisteten Ausgabeaufschlag ein gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto geführt. Es dient zur Begleichung anteiliger Eigenkapitalbeschaffungskosten. Das Rücklagenkonto ist während der Dauer der Beteiligung unveränderlich.
  - h) Von der Gesellschaft getragene Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschläge sind im Verhältnis der auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Einlagen der Gesellschafter zueinander als Auszahlungen auf dem Kapitalkonto IV (Gewinnvortragskonto) der Gesellschafter zu buchen, soweit diese nicht auf Kapitalkonto II (Pflicht einlage) zu buchen sind.

2. Die Gesellschaft bildet unter Berücksichtigung des im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelten Liquiditätsbedarfs jeweils eine im jeweiligen Geschäftsjahr angemessene Liquiditätsreserve.
3. Soweit die Gesellschaft nach der Bildung einer Liquiditätsreserve gemäß Ziffer 4 über freie Liquidität verfügt, kann die KVG diese – vorbehaltlich abweichender Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags - an die Gesellschafter auszahlen. Die Gesellschafter stimmen dieser Vorgehensweise vorab zu, so dass es bezüglich der jeweiligen Auszahlungen keines gesonderten Beschlusses der Gesellschafter bedarf. Die Auszahlungen sollen halbjährlich erfolgen. Beschließen die Gesellschafter ihrerseits über die Vornahme von Auszahlungen kann die KVG beschlossene Auszahlungen reduzieren oder aussetzen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies erfordert. Über die erfolgten Auszahlungen unterrichtet die KVG einmal jährlich.

Auszahlungen erfolgen grundsätzlich im Verhältnis der auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Haft einlagen der Gesellschafter zueinander. Maßgeblich ist der Stand des Kapitalkontos I (Haft einlage) zum Ende des letzten Monats vor dem Gesellschafterbeschluss über die Auszahlung.

Auszahlungen sollen nicht beginnen, bevor die Gesellschaft nicht mindestens ein Anlageobjekt i. S. v. § 1 Nr. 1 oder Nr. 2 der Anlagebedingungen erworben hat und hierüber mittelbar Einnahmen aus der Vermietung oder Verpachtung von Immobilien erzielt. Für das Geschäftsjahr 2020 sollen grundsätzlich keine Auszahlungen erfolgen.

Die Gesellschafter sind jeweils ab dem Monat auszahlungs berechtigt, der auf die vollständige Einzahlung der gezeichneten Pflicht einlage und des etwaigen Ausgabeaufschlags folgt.

4. Auszahlungen, die eine Rückgewähr der Haft einlage darstellen oder die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haft einlage herab mindern, dürfen nur mit Zustimmung der betroffenen Gesellschafter erfolgen. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die KVG die

betroffenen Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass sie den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haften, soweit die Haft einlage durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.

Bei mittelbarer Beteiligung über die KVG bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Beteiligung unter den anteilig auf den mittelbar beteiligten Anleger entfallenden Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herab mindert, der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die KVG die betroffenen mittelbar beteiligten Anleger darauf hinzuweisen, dass sie durch die gegenüber der KVG bestehende Freistellungsverpflichtung den Gläubigern der Gesellschaft mittelbar haften, soweit die Haft einlage durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.

5. Die Gesellschafter sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Gesellschafter besteht nicht und kann auch nicht nachträglich durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

#### § 14

##### Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis, Vergütungen

1. Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Haft einlagen zueinander am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.
2. Die Gesellschafter sind ab dem auf die vollständige Einzahlung ihrer gezeichneten Pflicht einlage und des etwaigen Ausgabeaufschlags folgenden Monat nach folgender Maßgabe am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt:

Das im Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesene Ergebnis (Gewinn bzw. Verlust) eines Geschäftsjahres ist den Gesellschaftern grundsätzlich entsprechend dem Verhältnis ihrer auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Haft einlagen zueinander zuzuweisen.

Soweit rechtlich zulässig, werden die Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts zur Gesellschaft und ohne zeitliche Begrenzung dieser Regelung gleichgestellt. Hierzu wird

- (i) ein positives Ergebnis eines Geschäftsjahres zunächst den Gesellschaftern bis zur Höhe der insgesamt in diesem Geschäftsjahr und in den vorangegangenen Geschäftsjahren tatsächlich erfolgten Auszahlungen als Vorabgewinn zugewiesen, und zwar im Verhältnis der bis dahin insgesamt erfolgten Auszahlungen zueinander, und
- (ii) ein negatives Ergebnis eines Geschäftsjahres oder ein nach der Zuweisung von Vorabgewinnen entsprechend (i) noch verbleibendes positives Ergebnis eines Geschäftsjahres so lange und in dem Umfang vorab den betreffenden Gesellschaftern zugerechnet, bis alle Gesellschafter an dem bis zu diesem Zeitpunkt insgesamt erwirtschafteten Ergebnis der Gesellschaft entsprechend ihrer auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Haft einlagen zueinander gleichmäßig beteiligt sind.

3. Im Zusammenhang mit der jährlichen Ermittlung des Nettoinventarwertes ist die Anzahl der Anteile zu ermitteln. Ein Kommanditanteil entspricht 1 Euro. Die Anzahl der umlaufenden Anteile ergibt sich entsprechend aus dem jeweiligen Kommanditkapital geteilt durch 1.
4. Für die Übernahme der unbeschränkten persönlichen Haftung erhält die Komplementärin eine im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandelnde jährliche Haftungsvergütung in Höhe von 1.800 Euro p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die anteilig monatlich vorschüssig zahlbar ist. Die Haftungsvergütung wird ab Januar 2021 gezahlt. Die Haftungsvergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2022 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 1,50 %. Die vorgenannte Haftungsvergütung ist begrenzt auf 0,05 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.
5. Für die Wahrnehmung der Geschäftsführungsaufgaben erhält die KVG eine im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandelnde jährliche Geschäftsführungsvergütung in Höhe von 1.800 Euro p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die anteilig monatlich vorschüssig zahlbar ist. Die Geschäftsführungsvergütung wird ab Januar 2021 gezahlt. Die Geschäftsführungsvergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2022 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 1,50 %. Die vorgenannte Geschäftsführungsvergütung ist begrenzt auf 0,05 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Die KVG erhält daneben zusätzlich eine laufende Vergütung nach dem Kapitalverwaltungsgesellschafts-Bestellungsvertrag.

## § 15

### Gesellschafterbeschlüsse

1. Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Umlaufverfahren herbeigeführt, soweit das Gesetz nicht zwingend die Durchführung einer Gesellschafterversammlung als Präsenzversammlung vorschreibt oder die KVG eine solche für zweckmäßig hält.
2. Beschlussfassungen im Umlaufverfahren oder Gesellschafterversammlungen werden von der KVG durchgeführt beziehungsweise einberufen, und zwar mindestens einmal jährlich zur Entscheidung insbesondere über die Feststellung des Jahresabschlusses, über die Bestellung des Abschlussprüfers und über die Entlastung der KVG in ihrer Funktion als Geschäftsführende Kommanditistin.

Weiter finden Beschlussfassungen im Umlaufverfahren oder Gesellschafterversammlungen in den von dem Gesetz bestimmten Fällen und dann statt, wenn die KVG Entscheidungen durch Gesellschafterbeschluss für zweckmäßig hält oder wenn Anleger, die zusammen mehr als 10 % des stimmberechtigten Kommanditkapitals repräsentieren, eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren oder eine Gesellschafterversammlung unter schriftlicher Angabe der Gründe hierfür verlangen.

3. Die Einberufung einer Beschlussfassung im Umlaufverfahren oder einer Gesellschafterversammlung hat an die der Gesellschaft zuletzt mitgeteilte Email Adresse der Gesellschafter zu erfolgen. Die Einberufung wird durch Einstellung der Einberufungsunterlagen bzw. einzelner Anlagen in ein internetbasiertes Anlegerportal in PDF-, Word- oder einem vergleichbaren Dateiformat erfolgen.

Die Einberufung muss die Tagesordnung sowie die Beschlussgegenstände vollständig in Textform enthalten.

Die Frist zur Einberufung von Gesellschafterversammlungen beträgt mindestens 14 Tage ab Absendung der Einberufung per Post oder per Email bzw. der Absendung der (per Email erfolgenden) Benachrichtigung über das Einstellen der Einberufung in ein internetbasiertes Anlegerportal.

Die Frist zur Stimmabgabe bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren beträgt vier Wochen ab dem Datum der Absendung der schriftlichen oder per Email erfolgenden Einberufung bzw. der Absendung der (per Email erfolgenden) Benachrichtigung über das Einstellen der Einberufung in ein internetbasiertes Anlegerportal. Maßgeblich ist der Zugang bei der Gesellschaft oder ggf. dem mit der Durchführung der Beschlussfassung im Umlaufverfahren beauftragten Dritten.

4. Beschlussfähigkeit im Umlaufverfahren ist stets gegeben. Beschlussfähigkeit bei Gesellschafterversammlungen liegt vor, wenn die KVG bzw. ein von dieser bevollmächtigter und mit der Versammlungsleitung beauftragter Dritter anwesend ist und wenn mindestens 10 % der in der Gesellschaft insgesamt vorhandenen Stimmen persönlich anwesend oder durch die KVG in Ihrer Funktion als Treuhänderin oder durch Dritte vertreten sind. Ist danach Beschlussfähigkeit nicht erreicht worden, so ist die Gesellschafterversammlung innerhalb von vier Wochen mit einer Frist von 14 Tagen ab Absendung der Einberufung erneut mit gleicher Tagesordnung einzuberufen. Die erneute Gesellschafterversammlung ist dann in jedem Fall beschlussfähig.

Die KVG kann statt der erneuten Einberufung einer Gesellschafterversammlung auch eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren durchführen, soweit nicht durch Gesetz etwas Anderes zwingend vorgeschrieben ist. Die Frist zur Abgabe der Stimmen kann in diesem Fall auf 14 Tage ab Datum der Mitteilung über die Beschlussfassung im Umlaufverfahren verkürzt werden.

5. Die Stimmabgabe im Umlaufverfahren kann schriftlich oder per Telefax erfolgen. Die KVG kann nach ihrem Ermessen auch andere Formen der Stimmabgabe, insbesondere in elektronischer oder in Textform zulassen, wenn sie in der Einberufung der Beschlussfassung auf diese andere Möglichkeit der Stimmabgabe hinweist. Außerdem kann die Stimme auch über ein internetbasiertes Anlegerportal abgegeben werden, wenn der betroffene Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft zuvor schriftlich sein Einverständnis hiermit erklärt hat (Einverständniserklärung). Ein Anspruch auf eine bestimmte Art und Weise der Stimmabgabe wird durch die Einverständniserklärung nicht begründet. Die Einverständniserklärung kann jederzeit schriftlich widerrufen werden.

6. Die Versammlungsleitung einer einberufenen Gesellschafterversammlung wird von der KVG benannt.

Jeder Gesellschafter ist berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch die KVG oder durch einen schriftlich zu bevollmächtigen Dritten vertreten zu lassen. Die KVG ist berechtigt, im Interesse der Gesellschaft auch andere Personen an Gesellschafterversammlungen teilnehmen zu lassen, deren Erscheinen sie für zweckmäßig hält.

7. Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit nicht das Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Bei Wahlen legt die KVG bzw. der Versammlungsleiter das anzuwendende Verfahren fest.

Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 Euro seiner Hafteinlage gemäß § 13 Abs. 1a eine Stimme. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen. Die KVG darf die auf die von ihr treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen entfallenden Stimmen nur nach vorheriger Weisung durch die jeweiligen Anleger ausüben; ohne Weisung enthält sie sich der Stimme.

Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschaftsversammlung und für eine eventuelle Vertretung sind von jedem Anleger selbst zu tragen.

8. Über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung ist ein Protokoll anzufertigen, das vom Versammlungsleiter zu unterzeichnen und den Gesellschaftern in Kopie zuzusenden oder in das internetbasierte Anlegerportal einzustellen ist. Entsprechend hat die KVG über die Ergebnisse von Beschlussfassungen im Umlaufverfahren ein Protokoll anzufertigen, zu unterzeichnen und den Gesellschaftern in Kopie zuzusenden.
9. Gesellschafterbeschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von vier Wochen plus zwei Tagen ab Absendung des Protokolls durch Klage gegen die Gesellschaft angefochten werden. Maßgeblich für die Einhaltung der Anfechtungsfrist ist der Zeitpunkt der Klageerhebung bei Gericht. Nach Ablauf der Anfechtungsfrist gilt ein etwaiger Mangel des Gesellschafterbeschlusses als geheilt.
10. Sämtliche mit der Gesellschafterversammlung und der Einberufung einer Beschlussfassung zusammenhängende Kosten werden von der Gesellschaft getragen, soweit sie nicht nach Ziffer 7 Abs. 3 vom Anleger selbst zu tragen sind.

## § 16

### Beschlussgegenstände

1. Die Gesellschafter der Gesellschaft beschließen über folgende Beschlussgegenstände:
- Feststellung des geprüften Jahresabschlusses und Genehmigung des Jahresberichts;
  - Bestellung des Abschlussprüfers (ab dem Geschäftsjahr,

dass der Vollplatzierung folgt; für die Jahre bis dahin erfolgt die Auswahl durch die KVG);

- Entlastung der KVG in ihrer Funktion als Geschäftsführende Kommanditistin sowie der Komplementärin;
  - Kündigung, Änderung und Neuabschluss des Vertrages mit der KVG;
  - Wesentliche Änderungen der Anlagebedingungen, die den bisherigen Anlagegrundsätzen widersprechen oder zu einer Änderung der Kosten oder wesentlicher Anlegerrechte führen;
  - Änderung des Gesellschaftsvertrages;
  - Zustimmung zur Ausübung der Verlängerungsoptionen gemäß § 3 Ziffer 2 durch die KVG;
  - Auflösung der Gesellschaft;
  - Fortsetzung der Gesellschaft (außer gemäß § 3 Ziffer 3);
  - Ausschluss eines Gesellschafters aus wichtigem Grund;
  - Zustimmung zu einer von der KVG vorzuschlagenden ggf. mittelbaren Veräußerung der Anlageobjekte;
  - Alle sonstigen Beschlussgegenstände, die die KVG den Gesellschaftern unter Beachtung der Regelungen von § 9 Ziffer 3 zur Beschlussfassung vorlegt.
2. Beschlüsse über eine Zustimmung zu einer Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, bedürfen der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals (Kapitalkonto I) auf sich vereinigen sowie der Genehmigung der BaFin.

Beschlüsse über Änderungen des Gesellschaftsvertrages, über die Auflösung der Gesellschaft und den Verkauf der Anlageobjekte bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen.

Alle Handlungen, Verfügungen und Rechtsgeschäfts, die zur Umsetzung der Anlagestrategie gemäß den Anlagebedingungen geeignet sind, bedürfen keines Beschlusses der Gesellschafterversammlung.

## § 17

### Verfügungen über die Beteiligung

1. Jeder Anleger kann seine Beteiligung im Wege der Abtretung übertragen, sofern die übernommene Pflichteinlage bei der Gesellschaft eingezahlt oder sichergestellt ist, dass der Übernehmer die Einzahlung leistet. Teilabtretungen sind nur zulässig, wenn die abgetretene Beteiligung durch 1.000 ohne Rest teilbar ist und sowohl die Beteiligung des Abtretungsempfängers als auch die verbleibende Beteiligung mindestens der Mindestbeteiligung entspricht.

Die Übertragung der Beteiligung ist der KVG stets durch Vorlage eines schriftlichen Übertragungsvertrages beziehungsweise einer öffentlich beglaubigten Kopie desselben anzuzeigen.

2. Die Abtretung der Beteiligung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der KVG (Abtretungsverbot gemäß § 399 BGB). Dies gilt nicht für Sicherungsabtretungen, Übertragungen von

Todes wegen und Übertragungen durch oder auf Gesellschaften der Dr. Peters Unternehmensgruppe; diese Übertragungen sind ohne Zustimmung der KVG stets zulässig.

3. Die Zustimmung der KVG darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor,

- a) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Dritten erfolgt, der im Wettbewerb mit der Gesellschaft oder den Gesellschaften der Dr. Peters-Unternehmensgruppe steht,
- b) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Zweitmarktfonds oder institutionellen Anleger erfolgt, der nicht zur Dr. Peters-Unternehmensgruppe gehört,
- c) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Dritten erfolgt, der durch den Erwerb unmittelbar oder mittelbar mehr als 10 % des Kapitals der Gesellschaft halten würde,
- d) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Dritten erfolgt, von dem die Gesellschaft Grund zu der Annahme hat, dass dieser die Verpflichtungen aus dem Gesellschaftsvertrag nicht oder nicht vollständig erfüllen wird, oder wenn der Gesellschaft gegen den übertragenden Anleger noch fällige Ansprüche zustehen,
- e) wenn für den Dritten, an den die Übertragung beabsichtigt ist, keine Handelsregistervollmacht vorliegt, sofern diese erforderlich ist,
- f) wenn für den Dritten, an den die Übertragung beabsichtigt ist, die für die Identifikationsprüfung nach dem Geldwäschegesetz erforderlichen Nachweise nicht vorliegen,
- g) wenn der Dritte, an den die Übertragung beabsichtigt ist, nicht erklärt/nachweist, dass er die Voraussetzungen des § 6 Ziffer 2 erfüllt,
- h) wenn der Dritte, an den die Übertragung beabsichtigt ist, eine Kapitalgesellschaft ist und der Übertragende auf Verlangen der KVG nicht in einer schriftlichen Erklärung gegenüber der Gesellschaft für den Fall des Ausfalls des Dritten eine Haftung für etwaige aus dem Gesellschaftsverhältnis herrührende Ansprüche der Gesellschaft übernimmt,
- j) durch die Übertragung der Beteiligung – auch nur gemeinsam mit anderen Übertragungen – Grunderwerbsteuer auf Ebene der Gesellschaft anfällt.

Übertragungen im Wege der Schenkung können zum 31. März, 30. Juni, 30. September und zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen. Im Übrigen können Beteiligungen an der Gesellschaft immer nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres übertragen werden.

In allen Fällen der Übertragung einer unmittelbaren Kommanditbeteiligung ist unverzüglich durch den Übernehmer eine Handelsregistervollmacht beizubringen.

4. Beabsichtigt ein Anleger, seine Beteiligung entgeltlich an einen Dritten zu übertragen, steht einem von der KVG benannten Dritten ein Vorkaufsrecht wie folgt zu:

- a) Die Übertragung der Beteiligung ist der KVG unverzüglich durch Vorlage einer Ausfertigung oder einer beglaubigten Kopie des Übertragungsvertrages nachzuweisen.
- b) Das Vorkaufsrecht kann binnen vier Wochen nach Vorlage einer Ausfertigung oder beglaubigten Kopie des Übertragungsvertrages ausgeübt werden.
- c) Nimmt ein von der KVG benannter Dritter sein Vorkaufsrecht wahr, ist der Anleger verpflichtet, seine Beteiligung gegen Zahlung des Kaufpreises an den von der KVG benannten Dritten zu übertragen.
- d) Nimmt ein von der KVG benannter Dritter sein Vorkaufsrecht nicht wahr oder wird ein solcher innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Vorlage einer öffentlich beglaubigten Kopie des Übertragungsvertrages nicht benannt, so kann der Anleger seine Beteiligung entsprechend dem vorgelegten Übertragungsvertrag an den dort benannten Dritten übertragen. Ziffer 3 bleibt unberührt.

5. Beim Übergang der Gesellschafterstellung/Treugeberstellung auf einen Dritten, ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 13 unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich. Ebenso ist die Abtretung, Verpfändung oder sonstige Verfügung betreffend einzelne Ansprüche aus dem Beteiligungsverhältnis unzulässig.

6. Sämtliche Kosten für die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung der Beteiligung und etwaige infolge der Übertragung bei der Gesellschaft anfallende Steuern trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der neu eintretende Kommanditist. Für die Bearbeitung der Übertragung der Beteiligung erhält die KVG von dem Eintretenden die nachgewiesenen Verwaltungskosten. Sofern die KVG Dritte mit der Bearbeitung der Übertragung der Beteiligung beauftragt oder sie zur Unterstützung hinzuzieht, ist die KVG berechtigt, den Anspruch auf Pauschalvergütung und Kostenersatz ganz oder teilweise an diese Dritten abzutreten.

7. Löst die Übertragung Grunderwerbsteuern aus, so hat der neu eintretende Kommanditist dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus der Übertragung resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an grundbesitzenden Gesellschaften zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte.

## § 18

### Kündigung, Ausscheiden, Erbfall

1. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung der Gesellschaft besteht nicht.

Ein Gesellschafter kann die Gesellschaft außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

2. Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden.

Als wichtiger Grund für den Ausschluss eines Gesellschafters kommen insbesondere folgende Fälle in Betracht:

- a) Ein Gesellschafter erfüllt nicht bzw. nicht mehr die Voraussetzungen des § 6 Ziffer 2 oder weist dies nicht ausreichend nach.
- b) Ein Gesellschafter teilt Daten oder Angaben, zu deren Mitteilung er nach § 6 Ziffer 3 oder § 7 verpflichtet ist, nicht, nicht rechtzeitig oder unrichtig mit oder weist diese nicht ausreichend nach.
- c) Über das Vermögen eines Gesellschafters wird das Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt.
- d) Das Auseinandersetzungsguthaben eines Gesellschafters wird von einem Privatgläubiger gepfändet und die Pfändung bleibt mindestens drei Monate ununterbrochen bestehen.
- e) Ein Privatgläubiger des Gesellschafters kündigt die Gesellschaft.

In den Fällen a) bis e) ist die KVG berechtigt, den Ausschluss des Gesellschafters durch eingeschriebenen Brief zu erklären; im Übrigen entscheidet die Gesellschafterversammlung über den Ausschluss eines Gesellschafters.

3. Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus,
  - a) wenn er die Gesellschaft aus wichtigem Grund außerordentlich kündigt, mit Wirkung zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung bei der Gesellschaft;
  - b) wenn er aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird, mit Wirkung zum Zeitpunkt des Zugangs der Ausschließungserklärung bzw. zum Zeitpunkt der Feststellung des Ergebnisses des Gesellschafterbeschlusses über den Ausschluss;
  - c) in den gesetzlich vorgesehenen Fällen, ausgenommen im Todesfall.
4. Im Fall seines sofortigen Ausscheidens hat der Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft Anspruch auf Zahlung des auf seinen Anteil entfallenden Nettoinventarwerts ermittelt zum Zeitpunkt des auf das Wirksamwerden des Ausscheidens folgenden Quartalsendes.  
Das Auseinandersetzungsguthaben wird innerhalb von sechs Monaten ab dem Ausscheidenszeitpunkt in voller Höhe ausbezahlt. Erlaubt die Liquiditätssituation der Gesellschaft nach Einschätzung der KVG keine sofortige Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens in voller Höhe, ist die KVG berechtigt, das Auseinandersetzungsguthaben innerhalb von bis zu drei Jahren ab dem Ausscheidenszeitpunkt in bis zu drei gleichen jährlichen Raten auszuzahlen. Anspruch auf Sicherheitsleistung besteht nicht. Das Auseinandersetzungsguthaben wird mit 1 % p.a. verzinst ab dem siebten Monat, der dem Ausscheidenszeitpunkt folgt.
5. Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Gesellschafters entstehen, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens, trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der ausscheidende Gesellschafter. Löst das Ausscheiden eines Gesellschafters Grunderwerb-

steuern aus, so hat der ausscheidende Gesellschafter dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus dem Ausscheiden resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an grundbesitzenden Gesellschaften zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Kosten und einen Betrag in Höhe der Grunderwerbsteuern von dem auszahlenden Abfindungsguthaben einzubehalten.

6. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit den Erben des Gesellschafters fortgesetzt.

Nach dem Tod eines Gesellschafters hat derjenige, der sich gegenüber der Gesellschaft auf die Rechtsnachfolge des Gesellschafters beruft, seine erbrechtliche Berechtigung in einer zur Vornahme einer Eintragung im Handelsregister geeigneten Weise, d.h. durch Vorlage eines Erbscheins oder einer in einer öffentlichen Urkunde enthaltenen Verfügung von Todes wegen (notarielles Testament oder notarieller Erbvertrag) nebst Niederschrift über die Eröffnung der Verfügung durch das Nachlassgericht, nachzuweisen; § 35 GBO gilt entsprechend. Wird der Gesellschaft eine Ausfertigung einer Verfügung von Todes wegen nebst zugehöriger Eröffnungsniederschrift vorgelegt, darf die Gesellschaft denjenigen, der darin als Erbe oder Testamentsvollstrecker bezeichnet ist, als Berechtigten ansehen, ihn über die Beteiligung verfügen lassen und insbesondere mit befreiender Wirkung an ihn leisten, ausgenommen wenn der Gesellschaft das Fehlen der Berechtigung bekannt oder aufgrund grober Fahrlässigkeit nicht bekannt geworden ist.

Mehrere Erben eines Gesellschafters haben einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestimmen, der die Gesellschafterrechte des Erblassers bis zur Beendigung der Erbauseinandersetzung einheitlich wahrzunehmen hat.

Wird die vererbte Beteiligung im Falle der Erbauseinandersetzung geteilt, sind die Vorgaben des Gesellschaftsvertrages bezüglich der Mindestbeteiligung und der Stückelung der Beteiligung zu beachten.

## § 19

### Liquidation

1. Im Fall der Auflösung der Gesellschaft wird die Gesellschaft durch die KVG als Liquidator abgewickelt, sofern die Gesellschafter nicht durch Gesellschafterbeschluss einen anderen Liquidator bestimmen.
2. Die Liquidation erfolgt nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften des KAGB und des HGB.
3. Der Liquidationserlös ist in folgender Reihenfolge zu verteilen:
  - a) Begleichung der sonstigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber externen Gläubigern und gegenüber der KVG aus ihrer KVG- und Treuhänder-Tätigkeit für die Gesellschaft als insofern jeweils externer Gläubiger;
  - b) Begleichung etwaig ausstehender Vergütungen und Auslagen der Komplementärin und der Geschäftsfüh-

- renden Kommanditistin nach diesem Gesellschaftsvertrag;
- c) Auskehrung eventueller positiver Salden auf den Kapitalkonten IV;
  - d) Auszahlung des restlichen Liquidationserlöses an die Gesellschafter entsprechend dem Verhältnis der auf den Kapitalkonten I gebuchten Hafteinlagen zueinander.

**§ 20****Mitteilungen, Schlussbestimmungen**

1. Der Gesellschafter erhält sämtliche Mitteilungen und Informationen der Gesellschaft digital, beispielsweise per Email oder über ein internetbasiertes Anlegerportal.

Dem Gesellschafter werden – sofern noch nicht vorhanden – die Zugangsdaten zum internetbasierten Anlegerportal im Rahmen der Zeichnungsabwicklung übermittelt. Sämtliche Mitteilungen und Informationen der Gesellschaft an die Gesellschafter werden, soweit gesetzlich zulässig und in diesem Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, dadurch zur Verfügung gestellt, dass die Gesellschaft sie in elektronischer Form zum Abruf im individuellen elektronischen Postfach des Gesellschafters im Anlegerportal hinterlegt. Der Gesellschafter erhält jeweils eine Benachrichtigung an die von ihm zuletzt mitgeteilte Email-Adresse.

2. Belege für die Geltendmachung von Sonderwerbungskosten eines Geschäftsjahres sind von den Gesellschaftern spätestens bis zum 31. März des folgenden Geschäftsjahres bei der

KVG einzureichen. Gesonderte Aufforderungen zur Wahrung dieser Frist erfolgen nicht. Für die Berücksichtigung verspätet eingehender Belege wird keine Gewähr übernommen.

3. Die Gesellschafter sind verpflichtet, notwendige Mitwirkungen im Zusammenhang mit der Beteiligung zu erbringen, insbesondere solche, die zur Erbringung gesetzlicher, aufsichtsrechtlicher oder vertraglicher Pflichten notwendig sind.
4. Auf den Gesellschaftsvertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
5. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hierdurch nicht berührt, sofern dies nicht für eine der Vertragsparteien eine unzumutbare Härte darstellt.

Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die im Rahmen der nächsten schriftlichen Beschlussfassung oder auf der nächsten Gesellschafterversammlung zu beschließen ist und die der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Vorstehendes gilt entsprechend, wenn Lücken im Vertrag festgestellt werden.

6. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

Dortmund, den 21.10.2020

---

Immobilienportfolio Deutschland I GmbH  
- Komplementärin -

---

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG  
Kapitalverwaltungsgesellschaft  
- KVG -

Anlage 1:

## REGISTERTREUHANDVERTRAG

zwischen

**der in der Beitrittsvereinbarung benannten Person**

- nachfolgend auch „Treugeber-Anleger“ genannt -

**und**

**Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG  
Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund  
vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 25670,

- nachfolgend auch „Treuhänderin“ genannt -

bezüglich einer Kommanditbeteiligung des Anlegers an der

**Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG**

Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

- nachfolgend auch „Fondsgesellschaft“ genannt -

### Vorbemerkung

Die Fondsgesellschaft ist eine extern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbooks (KAGB). An der Fondsgesellschaft können sich Privatanleger im Sinne des KAGB („Anleger“) beteiligen.

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft besteht die Möglichkeit, dass sich Anleger an der Gesellschaft mittelbar als Treugeber über einen in der Beitrittsvereinbarung zu beauftragenden Treuhandkommanditisten beteiligen. Anleger, die sich mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen, haben im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Im Rahmen des Gesellschaftsvertrages ist der Treuhänder mit der Übernahme der Registertreuhand sowie mit der Stimmrechtsvertretung im Rahmen von Gesellschafterversammlungen beauftragt worden.

### § 1

#### Registertreuhand

1. Die Treuhänderin erwirbt im Auftrag des Treugeber-Anlegers und hält treuhänderisch im eigenen Namen, aber für anteilige Rechnung des Treugeber-Anlegers, einen Kommanditanteil als Treuhandkommanditist an der Fondsgesellschaft. Zu diesem Zweck übernimmt die Treuhänderin auf der Grundlage des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft, der Beitrittsvereinbarung und dieses Register-

treuhandvertrages den von dem Treugeber-Anleger in der Beitrittsvereinbarung gezeichneten Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft (die „Beteiligung“) und hält diesen während der Vertragsdauer treuhänderisch für den Treugeber-Anleger.

2. Die Höhe der anteilig erworbenen und gehaltenen Beteiligung bestimmt sich nach der in der Beitrittsvereinbarung vom Treugeber-Anleger übernommenen Zeichnungssumme. Daneben hat der Treugeber-Anleger ein Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % zu leisten.
3. Die Treuhänderin ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, im Namen der Treugeber-Anleger alle Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die für den Erwerb, das Halten und Verwalten der Beteiligung des Treugeber-Anlegers jeweils notwendig und zweckdienlich sind oder in Zukunft werden.
4. Der Treugeber-Anleger hat die Treuhänderin im Falle einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Fondsgesellschaft gänzlich freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des Treugeber-Anlegers ist dabei jedoch auf einen Betrag in Höhe von 1,0 % der von dem Treugeber-Anleger in der Beitrittsvereinbarung übernommenen Pflichteinlage beschränkt.
5. Der Treugeber-Anleger kann nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft alle Rechte aus der von der Treuhänderin anteilig für ihn gehaltenen Beteiligung unmittelbar selbst ausüben.

Die Treuhänderin tritt hiermit die auf die treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden vermögensrechtlichen Ansprüche an den Treugeber-Anleger ab. Der Treugeber-Anleger nimmt diese Abtretung hiermit an.

Die Treuhänderin erteilt dem Treugeber-Anleger hiermit unwiderruflich Vollmacht zur Ausübung der auf die treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden Stimmrechte.

6. Die Treuhänderin ist berechtigt, für weitere Treugeber-Anleger Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft zu übernehmen bzw. ihren Kommanditanteil zu erhöhen und diesen erhöhten Kommanditanteil auf Rechnung weiterer Treugeber-Anleger anteilig treuhänderisch zu halten und zu verwalten.
7. Die Treuhänderin hält die übernommene Beteiligung im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Sie tritt nach außen im eigenen Namen auf. Die Treuhänderin nimmt die Stimmrechte des Treugeber-Anlegers in Gesellschafterversammlungen entsprechend einer zuvor ausgesprochenen schriftlichen Weisung wahr, sofern der Treugeber-Anleger nicht selbst an der Gesellschafterversammlung bzw. der Abstimmung im Umlaufverfahren teilnimmt. Erfolgt keine schriftliche Weisung, enthält sich die Treuhänderin in der Gesellschafterversammlung mit den anteilig auf den Treugeber-Anleger entfallenden Stimmen.

Die Treuhänderin hält das Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen.

**§ 2****Vergütung**

Die Übernahme der Stellung als Registertreuhänder durch die Treuhänderin wird von der Fondsgesellschaft im Rahmen des abgeschlossenen KVG-Bestellungsvertrages vergütet. Die Treuhänderin erhält keine gesonderte Vergütung von dem Treugeber-Anleger außer etwaige Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Übertragung von Beteiligungen und Änderungen im Treuhand- oder Handelsregister. § 8 Punkt 9 der Anlagebedingungen ist entsprechend von der Treuhänderin zu berücksichtigen.

**§ 3****Vertragslaufzeit, Beendigung**

1. Der vorliegende Vertrag wird für die Dauer bis zur Beendigung der Liquidation der Fondsgesellschaft eingegangen.
2. Der Treugeber-Anleger ist berechtigt, den Vertrag jederzeit zu kündigen.

Die Treuhänderin ist berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft ordentlich zu kündigen.

Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Kündigungen müssen schriftlich durch eingeschriebenen Brief erfolgen.

3. Der Vertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhänderin oder der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse.
4. Für den Fall der Beendigung des Vertrages tritt die Treuhänderin hiermit die treuhänderisch für den Treugeber-Anleger

gehaltene Beteiligung an den Treugeber-Anleger ab, der diese Abtretung hiermit annimmt. Die Übertragung erfolgt aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt der Eintragung des Treugeber-Anlegers als Kommanditist der Fondsgesellschaft im Handelsregister.

**§ 4****Übertragung, Erbfall**

Im Fall einer rechtsgeschäftlichen Übertragung der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung durch den Treugeber-Anleger wird der Vertrag mit dem Übernehmer der Beteiligung fortgesetzt; im Fall des Todes des Treugeber-Anlegers wird der Vertrag mit den Erben des Treugeber-Anlegers fortgesetzt, soweit diese nach Gesellschaftsvertrag den Anteil übernehmen können.

**§ 5****Schlussbestimmungen**

1. Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hierdurch nicht berührt, sofern dies nicht für eine der Vertragsparteien eine unzumutbare Härte darstellt.

Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Vorstehendes gilt entsprechend, wenn Lücken im Vertrag festgestellt werden.

3. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Fondsgesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

Dortmund, den 12.11.2020

Treuhänder:

Fondsgesellschaft:

---

**Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG**  
Kapitalverwaltungsgesellschaft

---

**Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co.**  
**geschlossene Investment KG,**  
vertreten durch Immobilienportfolio Deutschland I GmbH

# 17 | GLOSSAR

AfA	Absetzung für Abnutzung (Abschreibungen)
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
Ausgabeaufschlag	Aufgeld, Ausgabeaufschlag auf den nominellen Ausgabepreis eines Kommanditanteils
AIF	Alternativer Investmentfonds
AIFM	Alternative Investment Fund Manager Directive, eine EU-Richtlinie zu Managern alternativer Investmentfonds
AO	Abgabenordnung
Asset-Deal	Unmittelbarer Kauf/Verkauf einer Immobilie
Auszahlung	Verteilung liquider Mittel anteilig an die Anleger. Handels- und steuerrechtlich handelt es sich bei Auszahlungen um Entnahmen.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BewG	Bewertungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof in München, Oberster Gerichtshof in Steuer- und Zollangelegenheiten
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BMF	Bundesministerium der Finanzen in Berlin
BStBl	Bundessteuerblatt
BV	Bestandsverzeichnis
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BZSt	Bundeszentralamt für Steuern
Compliance	Einhaltung von Regeln in Form von Recht und Gesetz bzw. Richtlinien oder freiwilligen Kodizes („Regeltreue“, „Regelkonformität“)
CRS	Common Reporting Standard, Teil eines automatischen Austauschs von (Steuer-)Informationen
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
Due Diligence	Eine mit gebotener Sorgfalt durchgeführte Risikoprüfung
ErbStG	Erbschaftsteuergesetz
EStG	Einkommensteuergesetz
EStR	Einkommensteuerrichtlinien
EURIBOR	European Interbank Offered Rate ist der Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft
FATCA	Foreign Account Tax Compliance Act US-Gesetz, das in den USA steuerpflichtige Naturalpersonen und Unternehmen mit Sitz außerhalb der USA zur Mitteilung steuererheblicher Daten, insbesondere von Auslandskonten gegenüber den US-Steuerbehörden verpflichtet.
FG	Finanzgericht
FKAustG	Finanzkonten-Informationen-Austauschgesetz
Ggf.	gegebenenfalls
GmbH & Co. KG	Besondere Ausprägung der im HGB geregelten Kommanditgesellschaft (KG). Der unbegrenzt haftende Gesellschafter ist keine natürliche Person, sondern eine juristische Person (GmbH).
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GrStG	Grundsteuergesetz

HGB	Handelsgesetzbuch
HR	Handelsregister
HRA	Handelsregisteranteil, in dem Personengesellschaften eingetragen werden
HRB	Handelsregisteranteil, in dem Kapitalgesellschaften eingetragen werden
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
InvStG	Investmentsteuergesetz
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände
KG	Kommanditgesellschaft
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft
Leverage	Hebeleffekt, darunter wird die Hebelwirkung der Finanzierungskosten des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalverzinsung verstanden
Nettoinventarwert	Wert des Fondsvermögens: Vermögensgegenstände abzüglich bestehender Schuldspositionen
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
OFD	Oberfinanzdirektion
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
p.a.	per annum = pro Jahr
Publikums-AIF/ Publikums-Investmentfonds	Alternativer Investmentfonds, der sich an Privatanleger richtet
Prime Broker	Finanzdienstleister, welche ganz oder überwiegend auf die Bedienung von Hedgefonds ausgerichtet sind
Share Deal	Kauf- und Übertragungsvertrag über gesellschaftsrechtliche Beteiligung/ Anteile an der zum Verkauf stehenden Gesellschaft
T€	Tausend Euro
Tz.	Textziffer
UStG	Umsatzsteuergesetz
(Zins-)Derivat	Ein (Zins-)Derivat ist ein Termingeschäft, dessen Wert sich von einem Zinssatz oder einer anderen zinsbezogenen Größe als Basiswert ableitet.
Zinsschranke	Bei der Zinsschranke handelt es sich um ein Element der Unternehmensbesteuerung in Deutschland. Sie regelt die Beschränkung des Betriebsausgabenabzugs von Zinsaufwendungen bei gewerblichen Unternehmen.







FSC®, EU Ecolabel, Nordic Ecolabel,  
Total chlorfrei gebleicht (TCF), Blauer Engel uz14

Der Umwelt zuliebe haben wir uns mit diesem Papier für eine nachhaltige Variante entschieden,  
die aus 100% Recyclingfasern hergestellt wird und mit dem Umweltzeichen Blauer Engel zertifiziert ist.  
Einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten wir, indem wir klimaneutral drucken lassen.