

# DFI WOHNEN 2

DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG



Beteiligung an deutschen Wohnimmobilien



Titelbild: Bizetstraße, Berlin-Weißensee, Objekt des DFI WOHNEN 1

# **DFI** WOHNEN **2**

**DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**

Beteiligung an deutschen Wohnimmobilien

# Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Das Angebot im Überblick</b>                                  | <b>11</b> |
| 1.1      | Eckdaten der Beteiligung   | 11        |
| 1.2      | Beteiligungsangebot  | 12        |
| 1.3      | Kapitalverwaltungsgesellschaft                                   | 12        |
| 1.4      | Treuhänderin   | 12        |
| 1.5      | Verwahrstelle  | 12        |
| 1.6      | Anlegerprofil  | 12        |
| 1.7      | Mit der Beteiligung verbundene Rechte und Pflichten              | 13        |
| 1.8      | Entgegennahme der Beitrittserklärung und Zahlung der Einlage     | 13        |
| 1.9      | Dauer der Beteiligung  | 13        |
| 1.10     | Grundlagen der steuerlichen Konzeption                           | 14        |
| 1.11     | Wichtige Hinweise und Angabenvorbehalt                           | 14        |
| <b>2</b> | <b>Die Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>                        | <b>17</b> |
| 2.1      | Die Gesellschaft   | 17        |
| 2.2      | Rechtsgrundlagen und Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft | 17        |
| 2.3      | Verantwortlichkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft            | 18        |
| 2.4      | Abdeckung von Berufshaftungsrisiken                              | 18        |
| 2.5      | Vergütungspolitik  | 18        |
| <b>3</b> | <b>Die Verwahrstelle</b>   | <b>21</b> |
| 3.1      | Was ist eine Verwahrstelle?                                      | 21        |
| 3.2      | Aufgaben der Verwahrstelle                                       | 21        |
| 3.3      | Der Verwahrstellenvertrag  | 23        |
| 3.4      | Haftung  | 24        |
| <b>4</b> | <b>Die Treuhänderin</b>  | <b>27</b> |
| 4.1      | Daten der Treuhänderin   | 27        |
| 4.2      | Der Treuhandvertrag  | 27        |
| 4.3      | Verantwortlichkeit der Treuhänderin                              | 28        |
| 4.4      | Haftung  | 28        |
| 4.5      | Rechte und Pflichten der Treuhänderin                            | 29        |
| 4.6      | Rechte der Anleger   | 29        |
| 4.7      | Übertragung  | 30        |



|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>5</b> | <b>Verwaltung des Anlagegegenstandes</b>                                   | <b>33</b> |
| 5.1      | Allgemeines  | 33        |
| 5.2      | Angaben zum relevanten Markt der Investition                               | 33        |
| 5.3      | Anlagegegenstände  | 33        |
| 5.4      | Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel                              | 34        |
| 5.5      | Anlagegrenzen  | 34        |
| 5.6      | Änderung der Anlagestrategie   | 35        |
| 5.7      | Verwaltung des Investmentvermögens   | 36        |
| 5.8      | Grundsatz der Risikomischung   | 37        |
| 5.9      | Liquiditätsmanagement  | 37        |
| 5.10     | Angaben zu Kreditaufnahme, Belastungen und Leverage, Einsatz von Derivaten | 37        |
| 5.11     | Volatilität  | 38        |
| 5.12     | Primebroker  | 38        |
| <b>6</b> | <b>Die Risiken</b>   | <b>41</b> |
| 6.1      | Darstellung des Risikoprofils  | 41        |
| 6.2      | Vorbemerkung zu den Risiken  | 42        |
| 6.3      | Mittelbare Risiken des Anlegers  | 42        |
| 6.4      | Unmittelbare Risiken des Anlegers  | 55        |
| 6.5      | Maximales Risiko   | 57        |
| 6.6      | Weitere wesentliche Risiken  | 57        |
| <b>7</b> | <b>Anteile</b>   | <b>59</b> |
| 7.1      | Anteilklassen  | 59        |
| 7.2      | Rechtliche Grundlagen des Beteiligungsangebotes                            | 59        |
| 7.2.1    | Zustandekommen und Arten der Beteiligung                                   | 59        |
| 7.2.2    | Haftung des Anlegers   | 59        |
| 7.2.3    | Hauptmerkmale der Anteile  | 60        |
| 7.3      | Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft                                 | 60        |
| 7.3.1    | Gegenstand und Sitz der Fondsgesellschaft                                  | 60        |
| 7.3.2    | Gesellschaftskapital   | 60        |
| 7.3.3    | Gesellschaftsrechtliche Struktur   | 61        |
| 7.3.4    | Geschäftsführung und Vertretung  | 61        |
| 7.3.5    | Gesellschafterversammlungen  | 62        |
| 7.3.6    | Anlegerausschuss   | 63        |
| 7.3.7    | Informations- und Kontrollrechte   | 63        |
| 7.3.8    | Dauer der Gesellschaft, Kündigung, Ausscheiden aus der Gesellschaft        | 64        |
| 7.3.9    | Ergebnisverteilung, Auszahlungen   | 65        |

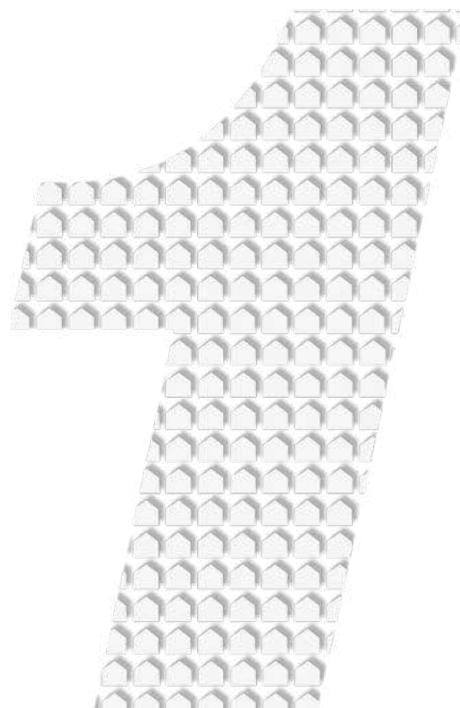
|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 7.3.10    | Gerichtsstand, anwendbares Recht  | 65        |
| 7.4       | Übertragung von Anteilen, Erbfolge  | 65        |
| 7.5       | Die Immobiliengesellschaften  | 66        |
| 7.6       | Mangelnde Handelbarkeit von Anteilen  | 66        |
| <b>8</b>  | <b>Angaben bezüglich der Kosten</b>   | <b>69</b> |
| 8.1       | Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten                                  | 69        |
| 8.2       | Laufende Kosten   | 69        |
| 8.3       | Sonstige vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren                              | 72        |
| 8.4       | Angabe einer Gesamtkostenquote  | 73        |
| 8.5       | Rückvergütungen   | 73        |
| 8.6       | Pauschalgebühr  | 73        |
| <b>9</b>  | <b>Faire Behandlung der Anleger, Interessenkonfliktmanagement</b>                 | <b>75</b> |
| 9.1       | Faire Behandlung der Anleger  | 75        |
| 9.2       | Interessenkonfliktmanagement  | 75        |
| <b>10</b> | <b>Regeln für die Vermögensbewertung</b>  | <b>79</b> |
| 10.1      | Bewertungsverfahren   | 79        |
| 10.2      | Bewertung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften                           | 80        |
| 10.3      | Berechnung und Veröffentlichung des Nettoinventarwertes                           | 80        |
| 10.4      | Bewertung von Gelddarlehen  | 81        |
| 10.5      | Bisherige Wertentwicklung   | 81        |
| <b>11</b> | <b>Ermittlung und Verwendung der Erträge</b>                                      | <b>83</b> |
| 11.1      | Ertragsermittlung   | 83        |
| 11.2      | Ertragsverwendung   | 83        |
| <b>12</b> | <b>Auslagerungs-, Dienstleistungs-, Vermittlungs- und Maklerverträge</b>          | <b>85</b> |
| 12.1      | Auslagerungen der KVG   | 85        |
| 12.2      | Sonstige Dienstleister  | 85        |
| 12.2.1    | Eigenkapitalvermittlungsvertrag   | 85        |
| 12.2.2    | Konzeptionsvertrag, Marketingvertrag, Vertrag zur Organisation der Anteilsausgabe | 85        |
| 12.2.3    | Immobilienmaklervertrag   | 86        |
| 12.2.4    | Verwaltervertrag / Property Management  | 86        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 12.2.5    | Vermietungsmaklervertrag  | 86        |
| 12.2.6    | Steuer- und Rechtsberatungsvertrag  | 86        |
| <b>13</b> | <b>Bericht, Geschäftsjahr, Prüfer</b>   | <b>89</b> |
| 13.1      | Offenlegung u. a. von Informationen nach § 300 KAGB, Jahresbericht            | 89        |
| 13.2      | Gesellschaftsinterne Kommunikation  | 89        |
| 13.3      | Geschäftsjahr   | 89        |
| 13.4      | Abschlussprüfung  | 89        |
| <b>14</b> | <b>Regelungen zur Auflösung und Übertragung der Fondsgesellschaft</b>         | <b>91</b> |
| <b>15</b> | <b>Steuerliche Grundlagen</b>   | <b>93</b> |
| 15.1      | Allgemeines   | 93        |
| 15.2      | Investmentsteuergesetz  | 93        |
| 15.3      | Totalgewinnerzielungsabsicht  | 93        |
| 15.4      | Besteuerung der Fondsgesellschaft   | 94        |
| 15.4.1    | Einkunftsart und Besteuerungsverfahren  | 94        |
| 15.4.2    | Ermittlung der Einkünfte  | 94        |
| 15.4.2.1  | Ermittlung der Einkünfte in der Investitionsphase                             | 95        |
| 15.4.2.2  | Ermittlung der Einkünfte in der Nutzungsphase                                 | 95        |
| 15.4.2.3  | Ermittlung der Einkünfte bei Veräußerung / Beendigung des Investmentvermögens | 96        |
| 15.4.3    | Gewerbsteuer  | 96        |
| 15.4.4    | Umsatzsteuer  | 97        |
| 15.4.5    | Grunderwerbsteuer   | 98        |
| 15.4.6    | Grundsteuer   | 98        |
| 15.5      | Besteuerung der Anleger   | 98        |
| 15.5.1    | Einkommensteuer   | 98        |
| 15.5.1.1  | Einkunftsart  | 98        |
| 15.5.1.2  | Laufende Einkünfte, Verlustabzugsbeschränkungen                               | 98        |
| 15.5.1.3  | Steuerermäßigung, Anrechnung der Gewerbesteuer                                | 99        |
| 15.5.1.4  | Anrechnung von Steuerabzugsbeträgen   | 99        |
| 15.5.1.5  | Besteuerung von Veräußerungstatbeständen / Liquidation der Fondsgesellschaft  | 100       |
| 15.5.1.6  | Steuerliche Behandlung von Auszahlungen an die Anleger                        | 100       |
| 15.5.2    | Gewerblicher Grundstückshandel  | 101       |
| 15.5.3    | Erbschaft- und Schenkungssteuer   | 102       |



|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| <b>16</b> | <b>Datenschutzinformationen</b>  | <b>105</b> |
| 16.1      | Verantwortlicher und Datenschutzbeauftragter   | 105        |
| 16.2      | Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung   | 105        |
| 16.3      | Weitergabe der personenbezogenen Daten an Dritte   | 106        |
| 16.4      | Verarbeitungsort der personenbezogenen Daten   | 106        |
| 16.5      | Speicherdauer  | 106        |
| 16.6      | Betroffenenrechte  | 106        |
| <b>17</b> | <b>Informationspflichten und Widerrufsrecht</b>  | <b>109</b> |
| 17.1      | Identität, ladungsfähige Anschrift, Vertretungsberechtigte und Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmens sowie anderer für die Geschäftsbeziehung mit dem Anleger maßgeblicher Personen | 109        |
| 17.1.1    | Fondsgesellschaft / Kapitalverwaltungsgesellschaft   | 109        |
| 17.1.2    | Treuhänderin   | 109        |
| 17.1.3    | Verwahrstelle  | 110        |
| 17.1.4    | Anlagevermittler   | 110        |
| 17.2      | Wesentliche Merkmale des Beteiligungsangebotes und Zustandekommen des Vertrages  | 110        |
| 17.3      | Leistungsvorbehalte  | 110        |
| 17.4      | Angaben über den Gesamtpreis, ggf. zusätzlich anfallende Steuern und Kosten  | 110        |
| 17.5      | Risiken des Beteiligungsangebotes  | 110        |
| 17.6      | Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung  | 111        |
| 17.7      | Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen  | 111        |
| 17.8      | Widerrufsrecht   | 111        |
| 17.9      | Mindestlaufzeit des Vertrages, vertragliche Kündigungsbedingungen  | 114        |
| 17.10     | Anwendbares Recht und Gerichtsstand  | 114        |
| 17.11     | Sprache  | 115        |
| 17.12     | Zugang des Verbrauchers zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren   | 115        |
| 17.13     | Einlagensicherung  | 115        |
| <b>18</b> | <b>Anlagen</b>   | <b>116</b> |
| 18.1      | Anlagebedingungen  | 117        |
| 18.2      | Gesellschaftsvertrag   | 127        |
| 18.3.     | Treuhandvertrag  | 145        |

# Das Angebot im Überblick



## 1 Das Angebot im Überblick

### 1.1 Eckdaten der Beteiligung

|   |  |
|---|--|
| <b>Fondsgesellschaft</b>  | DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG   |
| <b>Fondstyp</b>   | Geschlossener Publikums AIF (Alternativer Investment Fonds)  |
| <b>Investition</b>  | Unmittelbar über die Fondsgesellschaft oder mittelbar über mehrere Immobiliengesellschaften überwiegend in deutsche Wohnimmobilien, teilweise auch in Gewerbeimmobilien.   |
| <b>Mindestbeteiligung</b>   | 25.000 Euro zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag.<br>Die KVG ist berechtigt, für maximal 25 % des gezeichneten Kommanditkapitals eine niedrigere Mindesteinlage in Höhe von jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren.   |
| <b>Platzierungsphase</b>  | Bis zur Erreichung des geplanten Kommanditkapitals, planmäßig bis zum 31.10.2024, maximal jedoch bis zum 30.06.2025; die KVG kann die Platzierung auch früher beenden.   |
| <b>Geplantes Kommanditkapital</b>   | 50.000.000 Euro  |
| <b>Maximales Kommanditkapital</b>   | 100.000.000 Euro   |
| <b>Fondslaufzeit</b>  | Die Gesellschaft ist bis zum 31.12.2033 befristet; die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss die Laufzeit um bis zu drei Jahre verkürzen, wenn die vorzeitige Beendigung aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Gründen sinnvoll ist. |
| <b>Prognostizierter Gesamtkapitalrückfluss</b>  | Ca. 145,4 % des eingesetzten Kapitals (Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag)  |
| <b>Kapitalkontenverzinsung aus Gewinnen vor Steuern</b>                                     | Maximal 4,5 % p. a. (p. r. t.), jeweils berechnet ab dem auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten; darüber hinaus mindestens 50 % Überschussbeteiligung aus dem die Kapitalkontenverzinsung überschreitenden Gewinnen.    |
| <b>Prognostizierte laufende Auszahlungen (in Prozent der eingezahlten Kommanditeinlage)</b> | 3,00 % p. a. (p. r. t.), jeweils berechnet ab dem zwölften auf die Einzahlung des Kommanditkapitals folgenden Monatsersten   |
| <b>Auszahlungstermine</b>   | 31.03., 31.07., 30.11. eines jeden Jahres  |
| <b>Steuerliche Einkunftsart</b>   | Einkünfte aus Gewerbebetrieb   |



## 1.2 Beteiligungsangebot

Das Beteiligungsangebot DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft) ist ein vollreguliertes Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Es lässt den Anleger am unternehmerischen Erfolg eines auf Mieterzielung und Veräußerungsgewinne ausgerichteten Immobilienportfolios, welches über die Fondslaufzeit von der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) DFI Deutsche Fondsimmobiliens Holding AG aktiv betreut wird, teilhaben. Der Anleger beteiligt sich hierzu mittelbar über die Treuhänderin Erlanger Consulting GmbH an der Fondsgesellschaft. Diese wird sodann unmittelbar oder mittelbar über Immobiliengesellschaften überwiegend in Wohnimmobilien unter Beimischung eines kleineren Gewerbeimmobilienanteils investieren. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die Investitionsobjekte noch nicht konkret fest. Für dieses sog. „Blind Pool“-Konzept sind die Investitionskriterien und Anlagegrenzen in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft verbindlich festgelegt.

## 1.3 Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die DFI Deutsche Fondsimmobiliens Holding AG (KVG). Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft bestellt. In dieser Funktion ist sie mit allen mit der kollektiven Vermögensverwaltung in Zusammenhang stehenden Aufgaben beauftragt. Hierzu gehören das Portfoliomanagement, das Risikomanagement und die Wahrnehmung administrativer Tätigkeiten, die Ausgabe von Anteilen an der Fondsgesellschaft sowie Tätigkeiten in Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft.

Der DFI Deutsche Fondsimmobiliens Holding AG wurde am 27.07.2021 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach §§ 20, 22 KAGB von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erteilt.

## 1.4 Treuhänderin

Die Erlanger Consulting GmbH übernimmt als Registertreuhänderin den treuhänderischen Erwerb und die treuhänderische Verwaltung von Beteiligungen an der Fondsgesellschaft für den jeweiligen Anleger, der insoweit zum Treugeber wird.

## 1.5 Verwahrstelle

Verwahrstelle ist die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH. Diese erbringt für die Fondsgesellschaft sämtliche der Verwahrstelle gem. dem KAGB, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie dem Verwahrstellenvertrag obliegenden Aufgaben.

## 1.6 Anlegerprofil

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die an einer langfristigen, unternehmerischen Anlage in Immobilien Interesse haben. Es ist auf Anleger ausgelegt, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Der Anleger sollte über entsprechende rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Grundkenntnisse verfügen.

Das vorliegende Beteiligungsangebot bezieht sich nicht auf eine garantierte, verzinsliche Kapitalanlage, bei der Höhe und Zeitpunkt der Verzinsung und der Kapitalrückzahlung fixiert sind. Für Anleger, die eine solche Kapitalanlage suchen, ist es daher nicht geeignet. Der Anleger muss in der Lage sein, im schlimmsten Fall auch den Totalverlust seiner Einlage finanziell verkraften zu können.

Für natürliche und juristische Personen mit Wohnsitz bzw. Sitz im Ausland, bzw. für Personen, deren Einkommen aus einem anderen Grund einem ausländischen Steuerrecht unterliegt, ist das Beteiligungsangebot grundsätzlich nicht geeignet. Solche Personen können sich deshalb an der Fondsgesellschaft nur beteiligen, wenn die KVG dies im Einvernehmen mit der Treuhänderin im Einzelfall zulässt. Der Beitritt von Personen, welche die Staatsbürgerschaft der USA

haben oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) sind und/oder deren Einkommen aus einem anderen Grund der unbeschränkten Steuerpflicht gem. dem US-Steuerrecht unterliegt, ist ausgeschlossen.

### **1.7** Mit der Beteiligung verbundene Rechte und Pflichten

Aus der Beteiligung resultieren für den Anleger folgende wesentliche Rechte und Pflichten:

- Pflicht zur Einzahlung der Zeichnungssumme und des Ausgabeaufschlags zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt
- Handelsrechtliche Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte gem. §§ 164, 166 HGB
- Haftung als Kommanditist in Höhe der im Handelsregister eingetragenen, nicht einbezahlten oder zurückgewährten Haftsumme gem. § 172 Absatz 4 HGB
- Recht auf Ergebnisbeteiligung und Entnahmen gem. den diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages
- Recht zur Teilnahme an und zur Ausübung des Stimmrechts im Rahmen von Gesellschafterversammlungen und schriftlichen Umlaufverfahren
- Anspruch auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens bei Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft
- Recht auf Übertragung der Beteiligung gem. den diesbezüglichen gesellschaftsvertraglichen Regelungen
- Weisungsrechte gegenüber der Treuhänderin
- Recht auf Direkteintragung im Handelsregister

### **1.8** Entgegennahme der Beitrittserklärung und Zahlung der Einlage

Die Beitrittserklärung nimmt die Treuhänderin entgegen und organisiert in Zusammenwirken mit der Fondsgesellschaft deren Annahme.

Nach Annahme der Beitrittserklärung haben die Anleger 30 % der Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag innerhalb von zehn Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin, den Rest ihrer Einlage – ggf. in weiteren Raten – innerhalb von zehn Tagen nach entsprechender Anforderung zu leisten, wobei sich die KVG verpflichtet, weitere 30 % der Einlage spätestens vier Monate nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin anzufordern, wenn dies mit den Grundsätzen eines ordnungsgemäßen Liquiditätsmanagements vereinbar ist und auch keine anderweitigen wichtigen Gründe dagegen sprechen. Die Einlage ist auf folgendes Konto der Treuhänderin zu leisten:

**Kontoinhaber: Erlanger Consulting GmbH**  
**Institut: Sparkasse Erlangen**  
**IBAN: DE68763500000060117531**  
**BIC: BYLADEM1ERH**

### **1.9** Dauer der Beteiligung

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2033 befristet. Die Fondslaufzeit kann durch Gesellschafterbeschluss einmalig um bis zu drei Jahre verkürzt werden. Zulässige Gründe für die Verkürzung der Fondslaufzeit bestehen darin, dass wirtschaftliche Gründe für die Veräußerung der gehaltenen Vermögensgegenstände vor Erreichen der vollen Fondslaufzeit sprechen und/oder erfolgte oder bevorstehende Änderungen der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen die vorzeitige Beendigung sinnvoll erscheinen lassen. Mit dem Ende der Fondslaufzeit wird die Fondsgesellschaft aufgelöst und liquidiert.





### 1.10 Grundlagen der steuerlichen Konzeption

Die Fondsgesellschaft ist gewerblich geprägt. Die ihm zustehenden Einkünfte aus der Fondsgesellschaft gibt der Anleger, der hierüber jährlich von der Treuhänderin eine Mitteilung erhält, in seiner persönlichen Steuererklärung als Einkünfte aus Gewerbebetrieb an. Die Versteuerung richtet sich nach dem persönlichen Steuersatz des Anlegers. Einzelheiten zur steuerlichen Behandlung des Beteiligungsangebotes können Kapitel 15 „Steuerliche Grundlagen“ entnommen werden.

### 1.11 Wichtige Hinweise und Angabenvorbehalt

Bei der vorliegenden Beteiligung handelt es sich um einen gesetzlich regulierten, geschlossenen, alternativen Publikumsinvestmentfonds (AIF, alternativer Investmentfonds) im Sinne des § 1 KAGB. Der Kauf von Anteilen an der Fondsgesellschaft erfolgt auf der Grundlage dieses Verkaufsprospektes einschließlich des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft, des Treuhandvertrages sowie der Anlagebedingungen, des Basisinformationsblatts (PRIIPs) und des zuletzt veröffentlichten Jahresberichtes (nachfolgend Verkaufsunterlagen genannt). Die Verkaufsunterlagen sind kostenlos bei der DFI Deutschen Fondsimmobiliens Holding AG mit Sitz am Kurfürstendamm 188, 3. OG, 10707 Berlin, oder im Internet unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) erhältlich. Die Investmentgesellschaft veröffentlicht den ersten Jahresbericht innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023.

Von diesem Verkaufsprospekt abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Verkaufsprospekt oder dem Basisinformationsblatt (PRIIPs) enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers. Bei der vorliegenden Emission handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Zweck unter Umständen nicht erreicht wird. Dem Anleger wird daher dringend empfohlen, sich vor einer Zeichnung mit den Verkaufsunterlagen, insbesondere dem Kapitel 6 „Risiken“ zu befassen

und diese eingehend zu überprüfen. Darüber hinaus wird dem Anleger geraten, sich vor Unterzeichnung der Beitrittsunterlagen durch einen fachkundigen unabhängigen Berater (Rechts- oder Steuerberater) beraten zu lassen.

Dieser Verkaufsprospekt gibt die bis zum Tag der Prospektaufstellung bekannten und erkennbaren Umstände, Tatsachen und Rechtsauffassungen wieder. Die zu diesem Zeitpunkt aktuellen rechtlichen und steuerlichen Vorschriften wurden bei der Erstellung beachtet. Die Erstellung des Verkaufsprospektes erfolgte unter Beachtung der vielfältigen und unterschiedlichen Interessen der potenziellen Anleger. Es ist jedoch nicht möglich, den Anforderungen und Interessen aller potenziellen Anleger gerecht zu werden. Insbesondere ist es nicht möglich, alle denkbaren ökonomischen und gesetzlichen Zusammenhänge darzustellen.

Enthaltene Berechnungen geben ausschließlich die bei Prospektaufstellung prognostizierte Entwicklung der Investition wieder. Aus diesem Grund können Abweichungen von dem prognostizierten Investitionsverlauf und dem prognostizierten Investitionserfolg nicht ausgeschlossen werden und sind sogar wahrscheinlich. Die prognostizierten Ergebnisse und Erträge können abweichen, da sie durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst werden. Aus diesem Grunde ist es nicht möglich, Gewährleistungen für das Eintreffen im Prospekt dargestellter Kalkulationen, Kostenübersichten oder für das prognostizierte Gesamtergebnis zu übernehmen. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Neben der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung müssen auch Änderungen der einschlägigen Gesetze, Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung sowie der Verwaltungsansichten vorbehalten bleiben. Eine über die gesetzliche Prospekthaftung hinausgehende Haftung von Unternehmen der DFI Gruppe sowie der Vertriebspartner wie Anlagevermittler oder -berater, Banken und Makler ist ausgeschlossen. Gleichermäßen ist die Haftung der Organe von der DFI Gruppe angehörenden Gesellschaften, soweit gesetzlich zulässig, auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt. Diese Haftungsausschlüsse erstrecken

sich auch auf alle anderen Veröffentlichungen, insbesondere Werbematerialien.

Dem Vertragsverhältnis zwischen der Fondsgesellschaft und dem Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gemäß § 21 des Gesellschaftsvertrages ist Berlin Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis. Nach § 303 Absatz 1 KAGB sind sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften in deutscher Sprache abzufassen oder mit einer deutschen Übersetzung zu versehen. Der AIF wird ferner die gesamte Kommunikation mit seinen Anlegern in deutscher Sprache führen.

Die in dem Verkaufsprospekt gegebenen Informationen sind bis zur Bekanntgabe von Änderungen gültig. Betrifft die Änderung einen wichtigen neuen Umstand oder eine wesentliche Unrichtigkeit in Bezug auf die im Verkaufsprospekt der Fondsgesellschaft enthaltenen Angaben, die die Beurteilung des Investmentvermögens oder der KVG beeinflussen könnten, so wird diese Änderung auch als Nachtrag zum Verkaufsprospekt bekannt gegeben. Sollte zu diesem Verkaufsprospekt ein Nachtrag erstellt werden, wird dieser unverzüglich im elektronischen Bundesanzeiger sowie unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) veröffentlicht. Der Nachtrag wird unter der vorgenannten Kontaktadresse der KVG zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Die Fondsgesellschaft ist nicht gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Auch werden ihre Anteile nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile an der Fondsgesellschaft dürfen daher weder in den Vereinigten Staaten noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden.

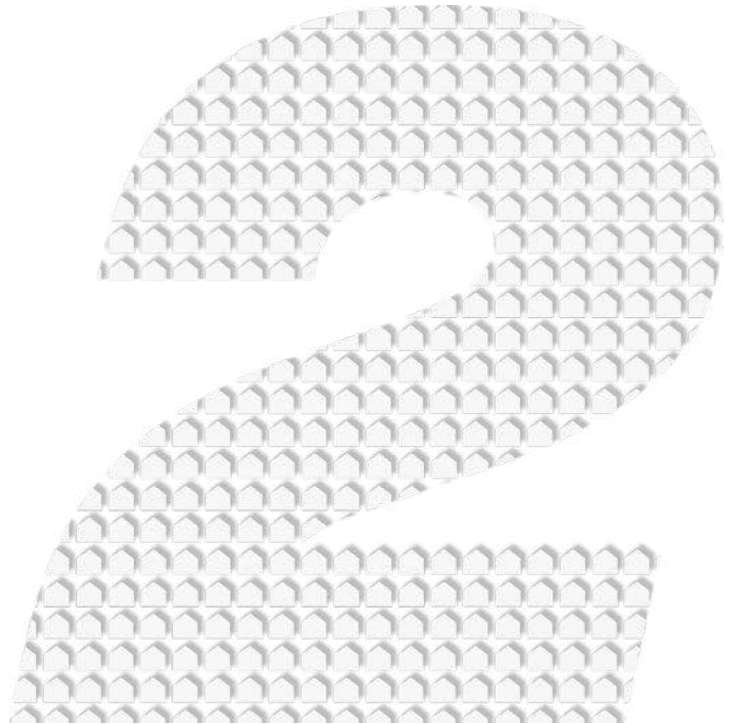
Bei US-Personen handelt es sich sowohl um Staatsangehörige der USA sowie Personen, die dort ihren Wohnsitz haben und/oder dort steuerpflichtig sind, wie auch Personen und Kapitalgesellschaften, die gem. den Gesetzen der Vereinigten Staaten bzw. eines US-Bundesstaates, einschließlich deren Hoheitsgebieten und Liegenschaften oder anderen,

ihrer Gerichtsbarkeit unterstehenden Gebieten, gegründet wurden.

Datum der Prospektaufstellung ist der 31.01.2023.

**Dieses Kapitel kann nicht die Lektüre des restlichen Verkaufsprospektes ersetzen. Es wird empfohlen, für eine fundierte Anlageentscheidung den Verkaufsprospekt vollständig zu lesen und offene Fragen ggf. mit einem Anlagevermittler, Rechtsanwalt oder Steuerberater zu besprechen.**

# Die Kapitalverwaltungsgesellschaft



## **2** Die Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) für die in diesem Prospekt beschriebene Fondsgesellschaft ist die DFI Deutsche Fondsimmobiliën Holding AG, mit Sitz am Kurfürstendamm 188, 3. OG, 10707 Berlin. Die Gesellschaft wurde am 04.06.2020 gegründet.

### **2.1** Die Gesellschaft

Der DFI Deutsche Fondsimmobiliën Holding AG wurde am 27.07.2021 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach §§ 20, 22 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt. Seit diesem Zeitpunkt ist die KVG verpflichtet, alle einschlägigen Regelungen des KAGB einzuhalten und unterliegt vollumfänglich der Regulierung und Überwachung durch die BaFin.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung verwaltet die KVG in Ihrer Funktion als externe KVG bisher ein weiteres Investmentvermögen, die DFI Wohnen1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG.

Das Grundkapital der KVG beläuft sich auf 150.000 Euro, ist vollständig einbezahlt und wird zu 60 % von Herrn Mark Münzing, zu 20 % von Herrn Sebastian Bader und zu weiteren 20 % von Herrn Matthias Ungethüm gehalten.

Der Vorstand der DFI Deutsche Fondsimmobiliën Holding AG besteht aktuell aus drei Mitgliedern:

Herrn Mark Münzing und Herrn Matthias Ungethüm, die für das Portfoliomanagement zuständig sind, und Herrn Thomas Heinisch, in dessen Verantwortungsbereich das Risikomanagement fällt.

Der Aufsichtsrat setzt sich aus drei Mitgliedern, Herrn Christian Holz, Herrn Franz Josef Marxen und Herrn Michael Weise zusammen. Herr Christian Holz ist Vorsitzender des Aufsichtsrates.

Herr Mark Münzing und Herr Matthias Ungethüm sind u. a. Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fondsgesellschaft, der DFI Komplementär GmbH und Gesellschafter der DFI Immobilien

GmbH. Herr Sebastian Bader ist u. a. Gesellschafter und Geschäftsführer der DFI Immobilien GmbH (siehe Ziffer 12.2.3.) Herr Michael Weise ist u. a. Gesellschafter der ARQ Real Estate GmbH (siehe Ziffer 12.2.4.)

### **2.2** Rechtsgrundlagen und Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Zwischen der KVG und der Fondsgesellschaft wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, der in Verbindung mit den im KAGB niedergelegten Regelungen die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der KVG bildet.

Der Fondsverwaltungsvertrag ist bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft fest abgeschlossen. Die Zulässigkeit der Kündigung aus wichtigem Grund, beispielsweise für den Fall des Erlöschens oder der Aufhebung der Erlaubnis der KVG durch die Aufsichtsbehörde, bleibt hiervon unberührt.

Erlischt das Recht der KVG, geschlossene Investmentvermögen zu verwalten, kann die Fondsgesellschaft mit Erlaubnis der BaFin eine andere KVG mit der Verwaltung beauftragen oder sich selbst in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln.

Ansonsten geht das Verfügungsrecht über das Investmentvermögen auf die Verwahrstelle über, die das Investmentvermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen hat. Die Gesellschafter können die Bestellung eines anderen Liquidators beschließen. Auch kann die Verwahrstelle mit Genehmigung der BaFin die Verwaltung auf eine andere KVG übertragen und von einer Abwicklung absehen.

Die Aufgaben der KVG umfassen insbesondere die Folgenden:

- die Portfolioverwaltung (Ankauf, Verkauf, Finanzierung und Asset Management von Vermögensgegenständen)
- das Risikomanagement (Feststellung, Bewertung, Steuerung und Überwachung von Risiken)

- die Wahrnehmung administrativer Tätigkeiten (Dienstleistungen der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Einholung bzw. Beauftragung notwendiger rechtlicher und steuerlicher Dienstleistungen für die Gesellschaft, Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften, Bewertung des Investmentvermögens, Gewinnausschüttung, Bearbeitung von Kundenanfragen, Führung eines Anlegerregisters, Führung von Aufzeichnungen)
- den Vertrieb von Investmentanteilen der Fondsgesellschaft
- Tätigkeiten in Zusammenhang mit den Vermögenswerten der Fondsgesellschaft

Die Anlage und Verwaltung des Vermögens erfolgt grundsätzlich nach Maßgabe der Gesetze, des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen.

Der am Erwerb einer Beteiligung Interessierte kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft verlangen. Auf Anfrage in Schriftform oder per E-Mail ([info@dfi-gruppe.com](mailto:info@dfi-gruppe.com)) erhält dieser Informationen in schriftlicher oder elektronischer Form von der KVG.

### **2.3** Verantwortlichkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die KVG ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB und der in diesem Zusammenhang erlassenen Verordnungen verantwortlich. Des Weiteren ist die KVG verantwortlich für die Richtigkeit des Prospektes im Hinblick auf eine mögliche Prospekthaftung. Sind in diesem Prospekt Angaben, die für die Beurteilung der Anteile von wesentlicher Bedeutung sind, unvollständig oder unrichtig, so kann derjenige, der aufgrund dieses Prospektes Anteile am Investmentvermögen gezeichnet hat, Ansprüche gegen die KVG geltend machen.

Darüber hinaus haftet die KVG ebenfalls für das Basisinformationsblatt (PRIIPs). Sollten das Basisinformationsblatt (PRIIPs) irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Stellen des Prospektes übereinstimmen, so bestehen ebenfalls Haftungsansprüche gegen die KVG. In diesen Fällen kann der Anleger die Übernahme seiner Beteiligung an dem AIF durch die KVG gegen Erstattung des von ihm gezeichneten Betrages verlangen.

### **2.4** Abdeckung von Berufshaftungsrisiken

Die KVG verfügt über entsprechende Eigenmittel, um Berufshaftungsrisiken aus der Geschäftstätigkeit abzudecken.

### **2.5** Vergütungspolitik

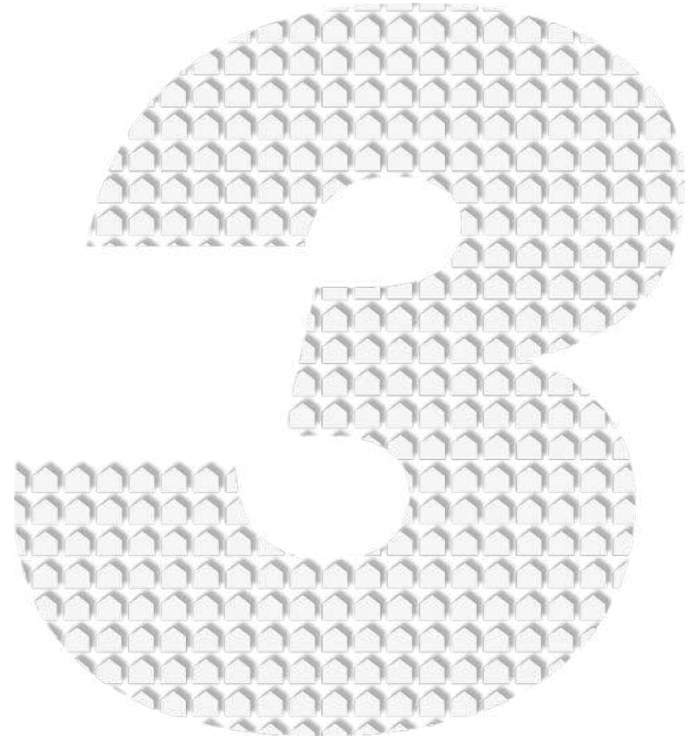
Die Vergütungspolitik der KVG verfolgt im Sinne des Risikomanagements das Ziel, die Übernahme vermeidbarer Risiken bzw. die Schaffung entsprechender Anreize zu verhindern. Vor diesem Hintergrund sieht das Vergütungssystem der KVG ausschließlich feste, das heißt nicht variable, Vergütungsbestandteile vor.

Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind im Internet unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen einschließlich der Angehörigen des Vergütungsausschusses, sofern ein solcher eingerichtet wird. Auf Verlangen werden den Anlegern die Informationen von der KVG kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.





# Die Verwahrstelle



### 3 Die Verwahrstelle

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) hat die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH (Asservandum) als Verwahrstelle bestellt und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigen lassen. Die KVG hat im eigenen Namen und im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft einen Verwahrstellenvertrag mit der Asservandum abgeschlossen.

Die Asservandum ist eine Rechtsanwalts-gesellschaft nach deutschem Recht. Die Haupttätigkeit der Asservandum (Gesellschaftszweck) ist die Beratung und Vertretung in Rechtsangelegenheiten. Der Geschäftssitz der Verwahrstelle ist in 91054 Erlangen, Spardorfer Straße 10. Die Gesellschaft wurde am 03.09.2013 gegründet und am 24.10.2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Fürth unter HRB 14241 aufgenommen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 150.000 Euro. Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Rechtsanwalt Micha Shilon.

Die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH betreut zum Zeitpunkt der Prospekterstellung vier Kapitalverwaltungsgesellschaften als berufsständische Verwahrstelle. Für diese verwaltet sie aktuell insgesamt 14 alternative Investmentfonds (AIF). Das Nettofondsvermögen aller aktuell verwalteten AIF beläuft sich auf insgesamt rd. 892 Mio. Euro.

#### 3.1 Was ist eine Verwahrstelle?

Eine Verwahrstelle ist eine durch die BaFin behördlich beaufsichtigte Einrichtung, vergleichbar Kreditinstituten, Wertpapierfirmen oder Versicherungen. Gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ist die KVG gesetzlich verpflichtet, für einen geschlossenen AIF eine Verwahrstelle zu bestellen. Sie ist mit spezifischen, gesetzlich festgeschriebenen Kontrollaufgaben sowie der Verwahrung der zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände beauftragt.

#### 3.2 Aufgaben der Verwahrstelle

Das Aufgabenspektrum der Verwahrstelle besteht aus gesetzlich festgeschriebenen Kontrollaufgaben, der Verwahrung der zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände und Zustimmungspflichten in Bezug auf spezifische Transaktionen der Fondsgesellschaft.

Als geschlossener AIF investiert der Fonds in der Regel in Sachwerte in Form von Immobilien und Grundstücken. Bei diesen handelt es sich um nicht physisch übergebbare und verwahrfähige Gegenstände. Sie können auch nicht – wie bei Finanzinstrumenten – als Konto durch die Verwahrstelle geführt werden. Die Aufgabe der Verwahrstelle bezieht sich daher auf die Wahrung der Interessen der Anleger, unabhängig von Portfolio- und Risikomanagement der KVG, wofür sie gesetzlich mit einer Vielzahl an Kompetenzen ausgestattet ist:

- Die Verwahrstelle stellt sicher, dass die Ausgabe von Anteilen an der Fondsgesellschaft sowie die Ermittlung des Wertes von Anteilen an der Fondsgesellschaft den Vorschriften des KAGB, dem Gesellschaftsvertrag und/oder den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft entsprechen.
- Zudem liegt es in der Verantwortung der Verwahrstelle, dass durch geeignete Maßnahmen gewährleistet wird, dass die erwirtschafteten Erträge der Fondsgesellschaft entsprechend den Vorschriften des KAGB sowie des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft verwendet werden.
- Die Verwahrstelle überprüft die Eigentumsverhältnisse der durch die Fondsgesellschaft mittelbar über Objektgesellschaften erworbenen Vermögensgegenstände und überprüft die Eintragung der Verfügungsbeschränkung gem. § 83 Absatz 4 KAGB. Die Beurteilung des Eigentumserwerbs durch die Fondsgesellschaft beruht auf Informationen und Unterlagen, welche der Verwahrstelle von der KVG zur Verfügung gestellt werden. Die Verwahrstelle führt darüber ein umfassendes und aktuelles Verzeichnis der Vermögenswerte der Gesellschaft.



- Beteiligt sich die Fondsgesellschaft an einer Objektgesellschaft, prüft die Verwahrstelle die Bewertung der Beteiligung.
  - Zudem prüft die Verwahrstelle, ob eine ordnungsgemäße Bewertung und die Implementierung angemessener Prozesse durch die Fondsgesellschaft, entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, sichergestellt sind.
  - Die Zeichnungssumme sowie der Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Zeichnungssumme werden nach Vereinnahmung durch die Treuhänderin von dieser auf das für die Fondsgesellschaft geführte Konto eingezahlt. In diesem Zusammenhang stellt die Verwahrstelle sicher und prüft regelmäßig, dass die KVG geeignete Verfahren implementiert hat und anwendet, die die Zeichnungsanträge mit den Zeichnungserlösen (geleistete Einlagen) und die Höhe der gezeichneten Kommanditbeteiligungen mit den von der Fondsgesellschaft erhaltenen Zeichnungserlösen abgleicht. Auch das Abgleichverfahren unterliegt einer regelmäßigen Kontrolle.
  - Daneben ist die Verwahrstelle für die Überwachung der Zahlungsflüsse der Gesellschaft zuständig. Hierfür wird der Verwahrstelle Zugang zu allen Informationen hinsichtlich der Geldkonten der Fondsgesellschaft gewährt. In diesem Zusammenhang trägt die Verwahrstelle die Verantwortung für die Überwachung des gesamten Cashflows der Fondsgesellschaft. Dies umfasst auch die Sicherstellung der korrekten Verbuchung der Geldmittel der Fondsgesellschaft, die Implementierung angemessener Abgleichverfahren aller Cashflows sowie die regelmäßige Überprüfung solcher Abgleichverfahren.
  - Ferner hat die Verwahrstelle sicherzustellen, dass bei Erwerbs- bzw. Veräußerungsvorgängen der Gegenwert der für die Fondsgesellschaft getätigten Geschäfte an die Fondsgesellschaft bzw. von der Fondsgesellschaft innerhalb der üblichen Fristen überwiesen wird.
  - Im Rahmen ihrer Überwachungsfunktion entwickelt die Verwahrstelle, entsprechend den jeweiligen Risiken im Zusammenhang mit Art, Umfang und Komplexität der Strategie der Fondsgesellschaft und der Organisation der KVG, angemessene Aufsichts- sowie entsprechende Eskalationsverfahren.
  - Die Verwahrstelle überprüft jederzeit die Einhaltung der Anlagebedingungen und die darin gesetzlich festgelegten Anlagegrenzen.
  - Nach Erklärung der KVG wird die Verwahrstelle zudem die Vollständigkeit und Korrektheit von Ausschüttungen bzw. sonstigen Auszahlungen an die Anleger kontrollieren.
  - Regelmäßige Kontrolle und Überprüfung der vermögensverwaltungsrelevanten Prozesse und Verfahren der KVG anhand des Organisationshandbuchs der KVG und Sicherstellung, dass ein angemessenes Überprüfungs- und Abgleichverfahren bei der KVG vorhanden ist und angewendet wird.
  - Falls der Rechnungsprüfer der Fondsgesellschaft Vorbehalte hinsichtlich des Jahresabschlusses äußert, wird die Verwahrstelle ebenso geeignete Maßnahmen treffen.
  - Daneben implementiert die Verwahrstelle ein Verfahren, mithilfe dessen sichergestellt werden kann, dass verbuchte Vermögensgegenstände, nicht ohne dass die Verwahrstelle über eine solche Transaktion vorab informiert wird, zugewiesen, übertragen, ausgetauscht oder übergeben werden können.
- Die KVG darf auf Grundlage der Regelungen des KAGB sowie des zwischen ihr und der Verwahrstelle geschlossenen Verwahrstellenvertrages folgende Geschäfte nur mit Zustimmung der Verwahrstelle vornehmen:

- Aufnahme von Krediten, soweit es sich nicht lediglich um valutarische Überziehungen handelt
- Anlage von Mitteln der Fondsgesellschaft in Bankguthaben bei nicht dem Kontrollzugriff der Verwahrstelle unterliegenden Kreditinstituten sowie Verfügungen über solche Bankguthaben
- Verfügungen über die Anlageobjekte bzw. sonstige zur Fondsgesellschaft gehörende Vermögensgegenstände i. S. d. § 261 Absatz 1 Nr. 1 KAGB
- Verfügungen über Beteiligungen der Fondsgesellschaft i. S. d. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB
- Belastungen bzw. Abtretungen von Forderungen in Bezug auf die Vermögensgegenstände bzw. über sonstige zur Fondsgesellschaft gehörende Vermögensgegenstände
- Änderungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen

Die Verwahrstelle hat den Verfügungen zuzustimmen, sofern diese den geltenden Voraussetzungen des KAGB sowie dem Gesellschaftsvertrag bzw. den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft entsprechen. Die Verwahrstelle, die KVG und die Fondsgesellschaft übermitteln sich gegenseitig alle relevanten Informationen, die diese zur Erfüllung ihrer jeweiligen Aufgaben benötigen.

Daneben hat die Verwahrstelle bei Bedarf Klagen für die Anleger (Drittwiderrspruchsklagen gem. § 771 ZPO) zu erheben, wenn die Abwehr von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in Anlageobjekte durch Dritte zu besorgen ist, sowie Ansprüche der Anleger gegenüber der KVG oder auch gegenüber Erwerbfern von Anlageobjekten geltend zu machen.

Auf Anfrage stellt die Verwahrstelle der BaFin alle Informationen zur Verfügung, die sie im Rahmen der Erfüllung ihrer Aufgaben erhält und welche die zuständige Aufsichtsbehörde der KVG benötigt. Im

Rahmen ihres Beitritts erklären sich die Anleger mit einer Weitergabe ihrer Daten durch die Verwahrstelle einverstanden.

### 3.3 Der Verwahrstellenvertrag

In Verbindung mit den Vorschriften des KAGB und der Delegierten Verordnung (EU) 231/2013 der Kommission vom 19.12.2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU (Level-2-Verordnung) bildet ein zwischen der KVG im eigenen Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft mit der Asservandum abgeschlossener Verwahrstellenvertrag in Form eines Treuhandvertrages und eines Service Level Agreements die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Verwahrstelle. Die Verträge unterliegen deutschem Recht. Gerichtsstand ist Erlangen.

Der mit der Verwahrstelle geschlossene Treuhandvertrag läuft auf unbestimmte Zeit. Die Tätigkeit als Verwahrstelle steht unter der aufschiebenden Bedingung der wirksamen Genehmigung der Verwahrstelle durch die BaFin für den vorliegenden Fonds. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende gekündigt werden, erstmals jedoch zum 31.12.2026. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt.

Das mit der Verwahrstelle abgeschlossene Service Level Agreement wurde auf unbegrenzte Zeit abgeschlossen. Seine Laufzeit ist an die Laufzeit des vorgenannten Treuhandvertrages gekoppelt.

Die Verwahrstelle ist berechtigt, die Verwahrung von verwahrfähigen Finanzinstrumenten unter den Voraussetzungen des § 82 KAGB auf einen Unterverwahrer zu übertragen. Zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung hat sie von diesem Recht keinen Gebrauch gemacht. Es wurden keine Verwahrungsfunktionen auf Dritte ausgegliedert. Die Verwahrstelle hat keine Vereinbarung getroffen, um sich vertraglich von der Haftung gem. § 88 Absatz 4 KAGB freizustellen.



Bei Veröffentlichung des Verkaufsprospektes existieren keine Interessenkonflikte aus gesellschaftsrechtlichen bzw. persönlichen oder wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen der Fondsgesellschaft, der KVG und der Verwahrstelle. Auf Anfrage übermittelt die Fondsgesellschaft aktuelle Informationen zur Verwahrstelle und ihren Pflichten, zu den Gründen, aus denen sie sich für die Verwahrstelle entschieden hat, zu ggf. vorhandenen Unterverwahrern sowie zu möglichen Interessenkonflikten, die sich durch die Tätigkeit der Verwahrstelle oder Unterverwahrern ergeben könnten.

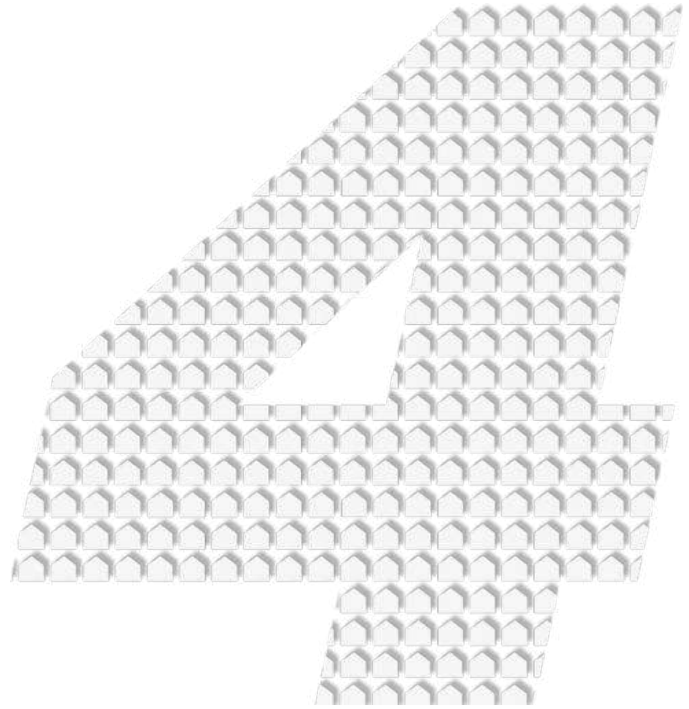
### **3.4** Haftung

Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Fondsgesellschaft sowie deren Anlegern für sämtliche Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle ihre Verpflichtungen nach KAGB fahrlässig oder vorsätzlich nicht erfüllt.

Den Anlegern stehen unmittelbare Haftungsansprüche gegenüber der Verwahrstelle bei Abhandenkommen von verwahrten Vermögensgegenständen zu. Aus dem Gesellschaftsvertrag ergeben sich außerdem Auskunftsansprüche der Anleger gegenüber der Verwahrstelle.



# Die Treuhänderin



## 4 Die Treuhänderin

### 4.1 Daten der Treuhänderin

Treuhänderin ist die Erlanger Consulting GmbH mit Sitz in der Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen. Die Gesellschaft wurde am 08.10.1998 gegründet und wird im Handelsregister des Amtsgerichts Fürth unter HRB 7209 geführt. Alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin der Gesellschaft ist Frau Christine Kasanmascheff.

Die Treuhänderin hat eine Kommanditeinlage von 10.000 Euro (in Worten: zehntausend Euro) gezeichnet. Die Kommanditeinlage ist zu 100 % eingezahlt. Ihre Hafteinlage entspricht der gezeichneten Kommanditeinlage.

### 4.2 Der Treuhandvertrag

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft (Anlage 2) und der Treuhandvertrag (Anlage 3) bilden die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhänderin und regeln ihre wesentlichen Rechte und Pflichten. Der Treuhandvertrag wird mit Annahme der vom Anleger unterzeichneten Beitrittserklärung durch die Treuhänderin geschlossen. Der Fondsgesellschaft gegenüber erfolgt die Beteiligung der Treuhänderin unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Widerrufsfrist abgelaufen ist und kein Widerruf durch den Treugeber erfolgt ist.

Die Treuhänderin wird für den Treugeber (Anleger) mit 1% Hafteinlage pro tatsächlich eingezahltem Einlagebetrag ohne Ausgabeaufschlag im Handelsregister eingetragen. Die Treuhänderin wird diese Beteiligungen halten und verwalten. Die Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft erfolgt somit in Form einer mittelbaren Beteiligung über die Treuhänderin. Daneben verwaltet sie, als unechte Verwaltungstreuhänderin, auch die Beteiligungen derjenigen Anleger, die als Direktkommanditisten unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligt sind. Ein mittelbar über die Treuhänderin beteiligter Anleger hat im Innenverhältnis

der Fondsgesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Direktkommanditist.

Die Treuhänderin ist zur Einzahlung nur insoweit verpflichtet, als Anleger ihre Kommanditeinlage eingezahlt und ihre Beitrittserklärung nicht widerrufen haben. Eine vorübergehende oder endgültige Ablehnung von Zeichnungsinteressenten kann durch die Treuhänderin auf Anweisung der Komplementärin erfolgen. Die Treuhänderin ist gegenüber dem Treugeber stets weisungsgebunden.

Die Treuhänderin hat insbesondere die Aufgabe, die im eigenen Namen zu übernehmende Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft ausschließlich in Höhe der in der Beitrittserklärung angegebenen Kommanditeinlage sowie auf Rechnung und auf Risiko des Treugebers zu begründen und zu halten. Die Treuhänderin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber aufgrund gleichlautender Verträge nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Die Treuhänderin vermittelt den Treugebern die wirtschaftliche Inhaberschaft an den Gesellschaftsanteilen. Der Treugeber trägt jedoch in Höhe seiner Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist und nimmt nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft teil. Die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber.

Im Innenverhältnis und im Verhältnis zu den Anlegern erfolgt der Beitritt sofort, im Außenverhältnis mit der Eintragung der Treuhänderin als Kommanditistin der Fondsgesellschaft in das Handelsregister.

Das Treuhandverhältnis wird auf die Dauer der Fondsgesellschaft geschlossen. Im Falle der einseitigen Kündigung durch den Treugeber ist die Treuhänderin berechtigt, die Umwandlung der Beteiligung des Treugebers in eine unmittelbare Beteiligung zu verlangen, wenn nicht der Treugeber eine andere Treuhänderin bestellt und diese eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage übernimmt



und im Handelsregister eingetragen wird. Das Treuhandverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf,

- mit Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhänderin oder dessen Ablehnung mangels Masse oder der Vollstreckung in die Beteiligung der Treuhänderin,
- mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister, wenn der Treugeber von seinem Recht auf Umwandlung der Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Fondsgesellschaft Gebrauch gemacht hat,
- wenn zum Zeitpunkt des Zugangs einer Kündigung der Treugeber nicht als Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister,
- in allen anderen Fällen mit Beendigung der Liquidation der Fondsgesellschaft.

Die Zulässigkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund besteht insbesondere, soweit die Treuhänderin einen Insolvenzantrag über ihr Vermögen stellt,

- wenn bei Insolvenzantragstellung durch einen Gläubiger der Treuhänderin das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Treuhänderin eröffnet wird,
- wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhänderin mangels Masse abgelehnt wird oder
- wenn von Privatgläubigern der Treuhänderin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kommanditanteil betrieben werden.

Unter der aufschiebenden Bedingung der Kündigung des Treuhandvertrages aus den vorstehend benannten Gründen tritt die Treuhänderin eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage unter der weiteren aufschiebenden Bedingung der Eintragung in das Handelsregister an diesen ab.

### 4.3 Verantwortlichkeit der Treuhänderin

Die Erlanger Consulting GmbH wird für die Anleger eine Kommanditbeteiligung im eigenen Namen, aber für Rechnung der Anleger übernehmen. Unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist die Treuhänderin, durch den Abschluss von Treuhandverträgen, berechtigt, eine Einlage bis zu 100 Mio. Euro zu tätigen.

Die Treuhänderin hat ihre Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wahrzunehmen. Die Ausführung von Weisungen des Treugebers stellt die Treuhänderin von jeder Verantwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

### 4.4 Haftung

Die Treuhänderin, ihre Organe und Erfüllungsgehilfen haften gem. den allgemeinen Regelungen des BGB für schuldhafte Pflichtverletzungen des Treuhandvertrages.

Soweit auf Kenntnis des Treugebers abgestellt wird, genügt die Möglichkeit der Kenntnisnahme der tatsächlichen Umstände, die eine Haftung der Treuhänderin begründen. Die Möglichkeit wird unwiderleglich vermutet, wenn die Umstände sich aus dem Jahresbericht der Fondsgesellschaft oder einem schriftlichen Bericht der Treuhänderin ergeben. Die Frist beginnt mit Ende des siebten Tages nach der Absendung des jeweiligen Berichtes an die zuletzt schriftlich bekanntgegebene Adresse des Treugebers.

Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber ist ausgeschlossen.

### 4.5 Rechte und Pflichten der Treuhänderin

Die wesentlichen Pflichten der Treuhänderin sind folgende:

- Die Treuhänderin ist als fremdnützige Verwaltungstreuhänderin tätig. Sie darf gegenüber Dritten die Beteiligung des Treugebers nur mit dessen

ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung offenlegen, soweit eine solche Offenlegung nicht zwingend gesetzlich – insbesondere gegenüber der Finanzverwaltung – vorgeschrieben ist.

- Sie ist verpflichtet, das im Rahmen ihrer Treuhandaufgaben erworbene Vermögen von ihrem eigenen getrennt zu halten und zu verwalten. Dies beinhaltet die Führung der Kapitalkonten aller Anleger.
- Sie wird alles, was sie aufgrund dieses Treuhandverhältnisses und ihrer Rechtsstellung als Treuhänderin erlangt, an die Treugeber herausgeben, soweit der Treuhandvertrag nichts anderes vorsieht.
- Die Treuhänderin ist verpflichtet, die jährlichen Sonderwerbungskosten und eventuelle Sonderbetriebseinnahmen abzufragen. Die Treuhänderin wird den Anlegern eine angemessene Frist zur Mitteilung derselben einräumen. Sie übernimmt keine Haftung für Fristversäumnisse aufgrund verspäteter Abgabe bzw. für nicht gemachte Angaben seitens des Treugebers.
- Die Treuhänderin ist verpflichtet, die auf dem Treuhandkonto einbezahlten Einlagen umgehend nach Eingang auf ein Konto der Fondsgesellschaft zu überweisen.
- Die Treuhänderin wird über die Anlegerverwaltung einen jährlichen Bericht erstellen. Dies geschieht im Regelfall zur ordentlichen Gesellschafterversammlung.
- Bevollmächtigt der Treugeber die Treuhänderin zur Wahrnehmung der Gesellschafterrechte, hat die Treuhänderin allen Weisungen des Treugebers Folge zu leisten.

Die wesentlichen Rechte der Treuhänderin sind folgende:

- Die Treuhänderin hat in Bezug auf ihre eigene Kommanditbeteiligung die gleichen Rechte wie beitretende Anleger.
- Die Treuhänderin ist berechtigt, von allen Treugebern Freistellung von Ansprüchen der Fondsgesellschaft

oder Dritter, die sich im Zusammenhang mit dem Treuhandverhältnis ergeben können, zu verlangen.

- Differieren die Weisungen der verschiedenen, die Treuhänderin bevollmächtigenden Treugeber, so ist die Treuhänderin verpflichtet und berechtigt, ihre Rechte entsprechend den unterschiedlichen Weisungen unterschiedlich auszuüben. Soweit Stimmrechtsvollmachten oder Weisungen nicht erteilt werden, hat die Treuhänderin insoweit die Stimme als „Enthaltung“ zu werten. Die Treuhänderin darf nur in Fällen unabweisbarer Dringlichkeit oder bei Gefahr im Verzug nach eigenem Ermessen abstimmen.
- Die Treuhänderin hat Anspruch auf Freistellung von allen Verbindlichkeiten, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung des Treugebers entstehen.

#### 4.6 Rechte der Anleger

Den Anlegern stehen gegenüber der Treuhänderin Ansprüche auf Herausgabe der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung sowie auf Herausgabe all dessen, was die Treuhänderin aufgrund dieser Beteiligung erlangt hat, zu. Die Anleger haben außerdem Informations- und Auskunftsrechte gegenüber der Treuhänderin.

Ein Treugeber kann jederzeit von der Stellung des Treugebers in die eines Direktkommanditisten wechseln und sich damit unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligen. Die für Rechnung des Treugebers durch die Treuhänderin gehaltene Beteiligung wird in der Folge, im Wege der Sonderrechtsnachfolge, auf den Treugeber übertragen und die Beteiligung des Direktkommanditisten nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages weiter verwaltet.

Für den Fall, dass ein Treugeber sein Teilnahmerecht an einer Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft selbst oder durch einen Bevollmächtigten wahrnimmt, ist er von der Treuhänderin zur Abstimmung bevollmächtigt. Nimmt ein Treugeber oder

Direktkommanditist sein Teilnahmerecht nicht selbst wahr, kann der Treuhänderin schriftlich Weisung erteilt werden. Die Stimmabgabe der Treuhänderin erfolgt, gem. vorliegender Weisungen, gespalten. Erteilt ein Anleger keine Weisung, hat die Treuhänderin insoweit die Stimme als „Enthaltung“ zu werten. Die Treuhänderin darf nur in Fällen unabweisbarer Dringlichkeit oder bei Gefahr im Verzug nach eigenem Ermessen abstimmen.

#### 4.7 Übertragung

Mit der Zustimmung der Treuhänderin und der KVG kann ein Treugeber eine für ihn mittelbar durch die Treuhänderin gehaltene Beteiligung ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen oder diese verpfänden. Eine Übertragung oder sonstige Verfügung oder Belastung von Teilen des Gesellschaftsanteiles ist nur möglich, wenn sowohl die verbleibende als auch die entstehende Beteiligung mindestens 10.000 Euro betragen. Jede Beteiligung muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Erwerber übernimmt alle Rechte und Pflichten des bisherigen Treugebers. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Der übertragende und der neu eintretende Treugeber haften gesamtschuldnerisch für Kosten, die der Treuhänderin, im Zuge der Übertragung, durch Dritte in Rechnung gestellt werden.

Einen geregelten Markt wie bei börsennotierten Wertpapieren gibt es für die hier gegenständlichen Anteile nicht, sodass sich ein Verkauf schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass ein Anteil gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder sogar unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann.

Mit dem Tod eines Treugebers gehen alle Rechte aus diesem Vertrag auf seine Rechtsnachfolger über. Existieren mehrere Rechtsnachfolger, so haben diese einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, der gegenüber der Treuhänderin für alle Rechtsnachfolger nur einheitlich handeln kann. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Gesellschafter/Erbe oder ein kraft Gesetzes zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der rechts- oder steuerberatenden Berufe sein. Bis der gemeinsam Bevollmächtigte bestellt

wurde, kann die Treuhänderin Zustellungen an jeden Rechtsnachfolger vornehmen; mit Wirkung für und gegen jeden anderen Rechtsnachfolger. Solange kein gemeinsamer Bevollmächtigter benannt wurde, hat die Treuhänderin eine Weisung der Rechtsnachfolger nur bei einheitlicher Weisung aller Rechtsnachfolger zu befolgen.

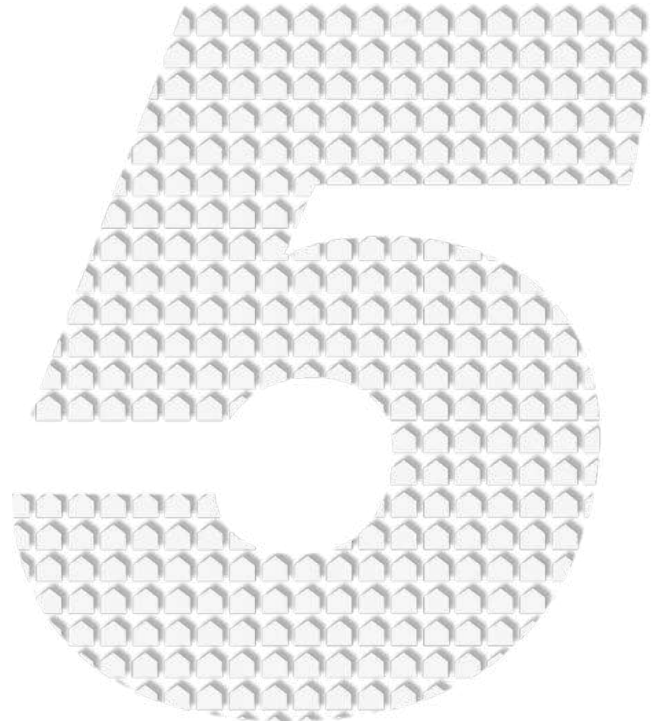
Soll eine Auseinandersetzung unter den Erben erfolgen, müssen die sich nach Auseinandersetzung ergebenden einzelnen Gesellschaftsanteile (Nominaleinlage) mindestens einen Betrag von 10.000 Euro aufweisen und ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Ist dies nicht möglich, kann eine Auseinandersetzung gegenüber der Gesellschaft nicht erfolgen und die Erben haben sich weiter durch einen einheitlichen Vertreter vertreten zu lassen.

Solange die Erben sich nicht legitimiert haben und/oder ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist, ruhen die Gesellschafterrechte der Erben mit Ausnahme des Rechts auf Gewinn- und Verlustbeteiligung.





# Verwaltung des Anlagegegenstandes



## **5** Verwaltung des Anlagegegenstandes

### **5.1** Allgemeines

Bei dem hier vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines Immobilienportfolios durch Erzielung von Mieteinnahmen und Einnahmen aus dem Handel mit zu diesem Zweck erworbenen Immobilien. Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeberkommanditist an der Fondsgesellschaft. Nach den Regelungen des Treuhandvertrages ist der Treugeberkommanditist berechtigt, diesen Vertrag nach den hier festgelegten Kündigungsgründen zu kündigen und sich anschließend unmittelbar selbst als Kommanditist der Gesellschaft in das Handelsregister eintragen zu lassen.

Die Fondsgesellschaft wird sich an Immobiliengesellschaften – in der Rechtsform der GmbH & Co. KG sowie der GmbH – beteiligen. Diese Immobiliengesellschaften erwerben ihrerseits Immobilien, um diese nachhaltig zu bewirtschaften. Die konkreten Investitionskriterien für die mittelbar oder unmittelbar zu erwerbenden Immobilien finden sich in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft (siehe Anlage 1).

Die Immobiliengesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG halten die von ihnen erworbenen Immobilien während der Fondslaufzeit. Die Immobiliengesellschaften in der Rechtsform der GmbH betreiben grundsätzlich einen gewerblichen Handel mit Immobilien und beabsichtigen, sich ggf. auch an weiteren Immobiliengesellschaften zu beteiligen.

### **5.2** Angaben zum relevanten Markt der Investition

Nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) zählt der deutsche Markt für Wohnimmobilien zu einer der derzeit attraktivsten Investitionsmöglichkeiten. Grund hierfür ist unter anderem, dass Sachwerte in Form von Immobilien insbesondere in konjunkturell unsicheren Zeiten einen vergleichsweise hohen Werterhalt sicherstellen. Dies beruht unter anderem darauf, dass der Bedarf an Wohnungen seit Jahren nicht durch Neubauten abgedeckt werden kann und sich das auch in

den nächsten Jahren nicht ändern dürfte. Damit wird die Nachfrage nach Bestandsimmobilien und Wohnungen weiter hoch bleiben.

Der vorliegend geplante Immobilienerwerb erfolgt nach den Regelungen der Anlagebedingungen in der Bundesrepublik Deutschland.

Der Fokus der Investition liegt dabei insbesondere auf bevölkerungsreichen Regionen in Bayern, Sachsen, Berlin und Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus prüft die KVG regelmäßig weitere mögliche Standorte in der Bundesrepublik Deutschland, welche attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten könnten.

Eine Investition erfolgt nur, wenn die als geeignet eingestuften Objekte auch im Rahmen von umfassenden Due-Diligence-Prüfungen als kaufenswert beurteilt wurden und die in den Anlagebedingungen niedergelegten Investitionskriterien eingehalten sind.

### **5.3** Anlagegegenstände

Die Fondsgesellschaft darf, entsprechend ihrer Anlagebedingungen (siehe Anlage 1) in folgende Vermögensgegenstände investieren:

- a) Sachwerte in Form von Immobilien gem. § 261 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. Absatz 2 Nr. 1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
- b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von Punkt a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften im Sinne von § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB erwerben dürfen
- c) Bankguthaben gem. § 195 KAGB
- d) Vermögensgegenstände gem. § 261 Absatz 1 Nr. 8 KAGB (Geld Darlehen), die ausschließlich an Gesellschaften gem. Buchstabe b) begeben werden und die der Finanzierung des Erwerbs von Sachwerten gem. a) und b) dienen



Unter den Begriff Immobilien fallen dabei sowohl in der Bundesrepublik Deutschland belegene Wohn- als auch Gewerbeimmobilien. Die Investitionen erfolgen unmittelbar durch die Fondsgesellschaft oder mittelbar über den Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Darüber hinaus ist die Fondsgesellschaft berechtigt, Gelddarlehen zu vergeben, soweit diese ausschließlich an Immobiliengesellschaften zu dem Zweck der Finanzierung des Erwerbs von Immobilien und Anteilen an Immobiliengesellschaften vergeben werden (§ 261 Absatz 1 Nr. 8 KAGB).

Die Gesellschaft darf nicht in Vermögensgegenstände investieren, die nach § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB verwahrt werden müssen. Sie darf nicht in Emittenten oder nicht börsennotierte Unternehmen investieren, um nach § 261 Absatz 7 KAGB i. V. m. §§ 287, 288 KAGB möglicherweise die Kontrolle über solche Unternehmen zu erlangen.

#### 5.4 Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel

Anlageziel der Fondsgesellschaft einschließlich der finanziellen Ziele ist es, Erträge aus der Vermietung und der Veräußerung der angekauften Immobilien, aus der Veräußerung von erworbenen oder begründeten mittelbaren Beteiligungen an Objektgesellschaften sowie aus einem kontinuierlichen Wertzuwachs dieser Immobilien oder durch die Vergabe von Gesellschafterdarlehen zu erzielen. Durch ausgewählte Investitionen und eine professionelle Steuerung der Immobilienerwerbe und ihrer Entwicklung bis hin zum Verkauf der Immobilien soll eine angemessene Rendite bei größtmöglicher Sicherheit für die Anleger erzielt werden.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Fondsgesellschaft noch keine Vermögensgegenstände erworben. Es handelt sich vorliegend somit um einen sog. „Blind Pool“, bei dem die konkreten Vermögensgegenstände zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen.

Das bedeutet, dass zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Investitionen getätigt wurden und somit ein Ausfallrisiko nicht ausgeschlossen ist. Die

Risikomischung muss gem. § 261 Absatz 1 KAGB innerhalb von achtzehn Monaten nach Vertriebsbeginn sichergestellt werden.

Anlagepolitik der Fondsgesellschaft ist es, mit dem für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapital einerseits Immobilien mittelbar oder unmittelbar zu erwerben, zu halten und zu sanieren sowie mögliche Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen und darüber hinaus im Rahmen eines fortlaufenden Handels Immobilien anzukaufen und wieder zu verkaufen.

Für die Umsetzung der Anlagepolitik wird der Verkehrswert der zum Ankauf stehenden Immobilien im Rahmen eines Bewertungsverfahrens durch einen unabhängigen Bewerter ermittelt. Nach dem Ankauf werden bei den Bestandsimmobilien ggf. Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Anschließend erfolgt ggf. eine Mieterhöhung oder die Beseitigung von Leerständen. Die Handelsimmobilien hingegen werden meist ohne oder mit nur geringem Sanierungsaufwand wieder weiterverkauft.

Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist es, aus dem An- und Verkauf, der ggf. durchgeführten Immobilienentwicklung und der Bewirtschaftung der Immobilien einen Gesamtüberschuss zu erzielen.

#### 5.5 Anlagegrenzen

Die in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen (siehe Anlage 1 § 2 der Anlagebedingungen) müssen nach Abschluss der Investitionsphase bis zum Beginn der Liquidationsphase der Fondsgesellschaft eingehalten werden.

Hiernach müssen mindestens 60 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände nach § 1 Ziffer 1, Ziffer 2 und Ziffer 4 der Anlagebedingungen unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt werden:

- Gelddarlehen gem. § 1 Ziffer 4 der Anlagebedingungen sind bei der Berechnung der 60-%-Grenze zu berücksichtigen.
- Es wird in Immobilien, die ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland belegen sind, investiert.

- Es wird in Immobilien, die in Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern oder im Umkreis von 50 km um solche Städte belegen sind, investiert.
- Es wird in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens 500.000 Euro investiert.
- Es wird in Wohnimmobilien investiert.
- Die Investition erfolgt sowohl direkt als auch indirekt über Immobilientochtergesellschaften.
- Die Investition kann sowohl in Bestandsobjekte/Altbauten als auch in Objekte erfolgen, die zum Erwerbszeitpunkt noch in Fertigstellung befinden und/oder die zum Erwerbszeitpunkt erstmals vermietet werden (Neubauten). Der Anteil an Neubauten darf 30 % des investierten Kapitals nicht überschreiten.

Es werden maximal 40 % des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Handwerksbetriebe und Handel, Bewirtungs- und Beherbergungsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Praxen und Kanzleien angelegt.

Die Fondsgesellschaft wird das für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital unter Einhaltung der vorstehenden Anlagegrenzen und unter Beachtung des Grundsatzes der Risikomischung gem. § 262 Absatz 1 KAGB anlegen. Innerhalb der ersten achtzehn Monate nach Beginn des Vertriebs muss eine Risikomischung nicht jederzeit gewährleistet sein. Bei dem für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapital handelt es sich um die Einzahlung aus Eigen- und Fremdkapital nach Abzug der sog. Weichkosten.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung handelt es sich um einen sog. „Blind Pool“. Das bedeutet, dass noch nicht alle Objekte, in die investiert werden soll, abschließend feststehen.

Der vorliegende AIF ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht risikogemischt investiert. Das bedeutet, dass noch keine Investitionen getätigt wurden und somit ein Ausfallrisiko nicht ausgeschlossen ist. Die Risikomischung muss innerhalb von achtzehn Monaten nach Vertriebsbeginn sichergestellt werden.

Die Investitionsphase beträgt 36 Monate und startet mit dem Beginn des Vertriebs. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. In diesem Zeitraum nimmt die KVG zur Realisierung der Anlagestrategie erstmals Investitionen vor. Hieran schließt sich die sog. Bewirtschaftungsphase an, während dieser bei den Bestandsimmobilien durch Vermietungen Einnahmen generiert werden. Bei den Handelsimmobilien erfolgt ein laufender An- und Verkauf.

### Reinvestitionsphase

Die KVG ist nach den einschlägigen Anlagebedingungen befugt, die Bewirtschaftungsphase zum Zwecke der Reinvestition für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten zu unterbrechen. In diesem Zeitraum ist die KVG berechtigt, bis zu 100 % des Investmentvermögens für den Zweck einer erneuten Investition in Bankguthaben zu halten.

Sollte aus Sicht der KVG das Erfordernis einer Verlängerung der 36-monatigen Investitionsphase und/oder der zwölfmonatigen Reinvestitionsphase erforderlich sein, so kann nach den Regelungen der Anlagebedingungen eine derartige mittels Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen für einen Zeitraum von jeweils zwölf weiteren Monaten herbeigeführt werden.

## 5.6 Änderung der Anlagestrategie

Eine Änderung der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist, soweit sie mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, grundsätzlich nur durch einen Beschluss der Gesellschafter mit einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des gezeichneten Kapitals auf sich vereinigen, möglich. Eine derartige Änderung der Anlagebedingungen bedarf darüber hinaus auch der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).



Eine Änderung der Anlagebedingungen sowie der Zeitpunkt ihres Inkrafttretens wird von der KVG im Bundesanzeiger und auf ihrer Internetseite ([www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com)) veröffentlicht. Sofern die Änderung der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar war oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte geführt hat, übermittelt die KVG dem Anleger diese Information zusätzlich auf einem dauerhaften Datenträger. Die Änderung tritt frühestens einen Tag nach der Veröffentlichung der Änderung im Bundesanzeiger in Kraft.

## 5.7 Verwaltung des Investmentvermögens

Die Verwaltung des Investmentvermögens im Sinne des KAGB durch die DFI Deutsche Fondsimmobiliens Holding AG (KVG) umfasst insbesondere die Portfolioverwaltung. Gegenstand der Portfolioverwaltung ist die Planung, Realisation, Koordination und Kontrolle des Immobilienportfolios.

Im Rahmen der Portfolioplanung erfolgt die Identifikation geeigneter Immobilien, die Prüfung dieser Immobilien im Rahmen des Ankaufs durch die Durchführung von Due-Diligence-Prüfungen sowie die abschließende Vorbereitung der Investitionsentscheidung. Bereits in dieser Phase legt die KVG die Strategie für die zu erwerbenden Objekte einschließlich des zu erwartenden Erhaltungsaufwandes fest.

Die Portfoliorealisation umfasst alle Leistungen, die mit der Investition im Zusammenhang stehen, vom Erwerb über die Finanzierung und die Verwaltung bis zum abschließenden Verkauf der Immobilien. In diesem Zusammenhang werden auch erforderliche Sanierungs- oder Ausbauleistungen erbracht bzw. koordiniert, um mögliche, derzeit nicht vermietbare Flächen auf einen attraktiven Standard zu bringen und eine möglichst rentable und zeitnahe Vermietung der jeweiligen Immobilien sicherzustellen. Um eine positive Entwicklung der Mieteinnahmen zu erreichen, sollen die Monatsmieten möglichst an den gegebenen Mietspiegel angepasst werden.

In Bezug auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei der Verwaltung des Investmentver-

mögens hat die KVG verschiedene immobilienbezogene Nachhaltigkeitseigenschaften identifiziert und die mit diesen Nachhaltigkeitseigenschaften in Zusammenhang stehenden Risiken ermittelt. Die von der KVG insoweit ermittelten Risiken sind in Kapitel 6 ausführlich beschrieben. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang insbesondere folgende immobilienbezogenen Nachhaltigkeitskriterien: Anschluss an ÖPNV, Entfernung zu relevanten Einrichtungen (z. B. Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten), Immissionssituation, Lage bezüglich Naturgefahren und Umweltrisiken, Versiegelungsgrad eines Grundstücks, Eignung eines Grundstücks für die Nutzung erneuerbarer Energien, elektromagnetische Felder, Radon, Freiflächengestaltung, Dauerhaftigkeit/Langlebigkeit von Gebäuden, Reinigungs-, Wartungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit, Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit, Umbaubarkeit/Umnutzbarkeit, Flächeneffizienz, Barrierefreiheit, hindernisfreies Bauen, gestalterische und städtebauliche Qualität, energetische Eigenschaften, Wärmeschutz, Effizienz der Energieversorgung, Art des Energieträgers, bauphysikalische Eigenschaften (thermischer Komfort, Schallschutz, Raumakustik, Raumluftqualität, Belichtung und Beleuchtung), Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit sowie Begrünung.

Die KVG wird ihre Verwaltungstätigkeit zwar danach ausrichten, sich aus Nachhaltigkeitskriterien für die Fondsgesellschaft bzw. deren Anleger ergebende Risiken nach Möglichkeit zu vermeiden – die Strategien der KVG zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken können unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) eingesehen werden – eine umfassende Berücksichtigung der Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf die o. g. oder auf anderweitige Nachhaltigkeitsfaktoren erfolgt für den vorliegenden AIF jedoch nicht. Der Erwerb von Bestandsimmobilien hängt vom konkreten Immobilienangebot in einem begrenzten Marktsegment ab. Die Bestandsimmobilien müssen der Natur der Sache nach aus diesem Grunde so erworben werden, wie sie stehen und liegen. Eine Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien würde das Immobilienangebot so verringern, dass das Fondsziel, renditeträchtige Immobilien an guten Standorten zu erwerben, nicht mehr umsetzbar wäre.

## 5.8 Grundsatz der Risikomischung

Der Grundsatz der Risikomischung erfordert den Ankauf von mindestens drei Sachwerten, wodurch bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet werden muss.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Fondsgesellschaft noch keine unmittelbare Investition vorgenommen. Aus diesem Grunde ist der Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Absatz 1 KAGB zu diesem Zeitpunkt noch nicht eingehalten. Das bedeutet, dass noch keine Investitionen getätigt wurden und somit ein Ausfallrisiko nicht ausgeschlossen ist. Der Grundsatz der Risikomischung wird jedoch innerhalb der gesetzlichen Frist von achtzehn Monaten nach Vertriebsbeginn sichergestellt werden.

## 5.9 Liquiditätsmanagement

Die KVG verfügt sowohl auf Ebene der KVG als auch auf Ebene der Fondsgesellschaft über ein Liquiditätsmanagementsystem, das insbesondere den Anforderungen des § 30 KAGB entspricht. Die KVG hat hierfür Verfahren implementiert, auf deren Basis sie die Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft identifiziert und laufend überwacht. Auf Grundlage dieser Berechnungen ermittelt die KVG unter Einbeziehung einer angemessenen Liquiditätsreserve für geplante und ungeplante Investitionen, ob ausreichend liquide Mittel gegeben sind, um potenziellen Zahlungspflichten gegenüber Anlegern jederzeit nachkommen zu können.

Die KVG führt darüber hinaus regelmäßige Stress-tests durch, mittels derer sie die Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft bewerten kann. Hierdurch bewertet die KVG die Liquiditätsstruktur der von ihr verwalteten Fondsgesellschaften unter Einbeziehung von normalen und außergewöhnlichen Marktbedingungen.

## 5.10 Angaben zu Kreditaufnahme, Belastungen und Leverage, Einsatz von Derivaten

Zur Realisierung der geplanten mittelbaren Immobilieninvestitionen soll die Aufnahme von Bankkrediten erfolgen. Nach den Anlagebedingungen dürfen Kreditaufnahmen bis zur gesetzlich definierten Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beiträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, erfolgen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, die von Objektgesellschaften aufgenommen werden, entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft an der jeweiligen Objektgesellschaft zu berücksichtigen. Die Fremdkapitalaufnahme bedarf der Zustimmung der Verwahrstelle.

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

Die Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von achtzehn Monaten ab Beginn des Vertriebs.



Für die Ausreichung von Krediten verlangen die finanzierenden Institute neben der persönlichen Haftung des Eigentümers in der Regel folgende Sicherheiten:

- Eintragung erstrangiger Grundschulden auf die zu erwerbenden Grundstücke
- Sicherungsabtretung der Miet- und Pachtzinsansprüche, die aus der zu erwerbenden Immobilie zu generieren sind
- Verpfändung der erworbenen Geschäftsanteile bei Kauf von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft
- Abgabe von Bürgschaften

Die Anzahl und Qualität der Sicherheiten hat Einfluss darauf, ob und zu welchen Konditionen ein Kredit gewährt wird. Die Art und Menge der Sicherheiten, die für einen Kredit zu stellen sind, werden bei jeder Kreditausreichung individuell mit dem finanzierenden Institut ausgehandelt. Hierbei ist die Qualität der Immobilie, der Gang der Verhandlungen und die konkrete Ausgestaltung des Kreditvertrages relevant. Die KVG ist im Rahmen dieser Verhandlungen bemüht, möglichst gute Finanzierungskonditionen bei möglichst geringer Sicherheitengestellung zu erreichen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Finanzierungen aufgenommen und noch keine Sicherheiten gestellt, da noch keine Vermögensgegenstände angekauft wurden. Sicherheiten können wiederverwendet werden.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Der Einsatz von Derivaten soll sich somit risikomindernd auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft auswirken. Der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften ist derzeit nicht geplant.

Die Leverage-Ratio des Fonds stellt das Verhältnis zwischen den verwalteten Vermögenswerten des Fonds (Assets under Management) und seinem Nettoinventarwert dar. Durch den Leverage wird der

Investitionsgrad des Fonds erhöht und die daraus entstehende Hebelwirkung genutzt. Im Rahmen der Leverage-Berechnung sind die zu Absicherungszwecken erlaubten Derivategeschäfte zu berücksichtigen, wobei dabei zwei Berechnungsmethoden möglich sind: Es können die zu Absicherungszwecken getätigten Derivategeschäfte in der Leverage-Berechnung Berücksichtigung finden (sog. „Commitmentmethode“) oder es werden diese außen vor gelassen (sog. „Bruttomethode“).

Da die Strategie des Fonds ist, im Fall von Fremdfinanzierungen in Euro und dabei möglichst fristenkonform zu finanzieren, kommen als Absicherungsinstrumente allenfalls Zinsswaps oder -optionen in Frage.

Im Rahmen des Risikocontrollings wird die Leverage-Ratio für den Fonds sowohl nach der Brutto- als auch nach der Commitmentmethode errechnet. Die KVG geht davon aus, dass das durch die Leverage-Ratio ausgedrückte Risiko des Fonds maximal 300% beträgt.

### **5.11** Volatilität

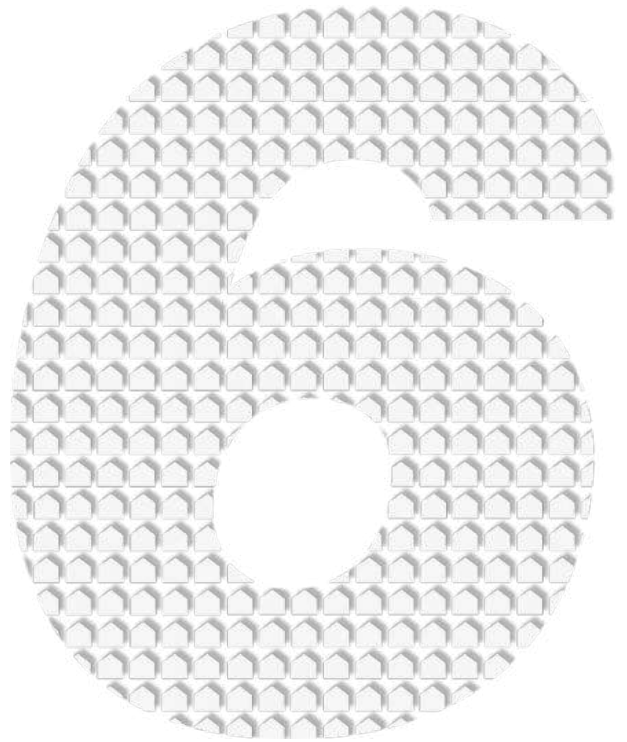
Bei den Anteilen an der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Wertentwicklung von der Wertentwicklung der Vermögensgegenstände abhängt, in die investiert wird. Diese Wertentwicklung kann stärkeren Schwankungen unterliegen. Darüber hinaus ist zur Finanzierung der Vermögensgegenstände der Einsatz von Fremdkapital vorgesehen. Die Fondsgesellschaft weist daher durch ihre Zusammensetzung und die für ihre Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität (Wertschwankung) auf.

### **5.12** Primebroker

Die Dienstleistungen von Primebrokern werden nicht in Anspruch genommen.



# Die Risiken



## 6 Die Risiken

### 6.1 Darstellung des Risikoprofils

Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung eine langfristige Verpflichtung ein. Daher sollte er alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Im Folgenden werden die wesentlichen Risiken einer Anlage in dem alternativen Investmentfonds (AIF) kurz dargestellt. Eine umfassende Darstellung der möglichen Risiken findet sich im Anschluss an die Darstellung dieses Risikoprofils.

#### Geschäftsrisiko

Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Weder die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) noch der AIF selbst können die Höhe und Zeitpunkte von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren.

#### Marktrisiken

Über den Erwerb der Anteile des AIF ist der Anleger an der Wertentwicklung der vom AIF erworbenen Immobilien und Immobiliengesellschaften beteiligt. Der wirtschaftliche Erfolg dieser Vermögensanlage hängt von mehreren Einflussfaktoren ab. Dies sind insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarktes und der Standort der Immobilie, die tatsächlichen Mieteinnahmen, die Instandhaltung der Immobilie sowie die allgemeine Wirtschafts- und Konjunktorentwicklung. Des Weiteren sind auch Risiken im Bereich der Mietentwicklung und Inflation sowie der Wertentwicklung der Immobilien zu beachten. Durch negative Entwicklung einzelner Immobilien sowie der Immobilienmärkte insgesamt besteht die Gefahr von Wertverlusten. Wenn Immobilien mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Anteilspreis aus. Auf Ebene der einzelnen Immobilien können Wertverluste bis zum Totalverlust führen. Darüber hinaus können Kurs- und Zinsänderungsrisiken aus der Liquiditätsanlage die Wertentwicklung beeinflussen.

#### Eingeschränkte Fungibilität

Für einen Handel mit Treuhand-/Kommanditanteilen an dem AIF gibt es keinen funktionsfähigen Markt. Die Fungibilität der Vermögensanlage ist somit stark eingeschränkt. Auch ist die Übertragung des Anteils an dem AIF durch den Gesellschaftsvertrag eingeschränkt. Ein Ausscheiden aus dem AIF durch ordentliche Kündigung ist nicht möglich.

#### (Steuer)rechtliche Risiken

Der AIF unterliegt u. a. dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Für die Besteuerung des AIF und seiner Anleger sind insbesondere das Einkommensteuergesetz, das Körperschaftsteuergesetz, das Gewerbesteuerrecht und das Umsatzsteuergesetz maßgeblich. Mögliche (steuer-)rechtliche Änderungen können sich negativ auf den AIF auswirken.

#### Liquiditätsrisiken

Aufgrund des Umstandes, dass ein Großteil des vorhandenen Kapitals in Immobilien investiert ist und ein zeitnaher Verkauf sich oft schwierig gestaltet, besteht das Risiko, dass der AIF bei einem unvorhersehbaren und nicht kalkulierbaren eintretenden Kostenaufwand seinen Zahlungsverpflichtungen mangels vorhandener Liquidität nicht nachkommen kann.

#### Blind-Pool-Risiken

Es sind keine konkreten Anlageobjekte vorhanden. Der Anleger kann sich also im Zeitpunkt seines Investments kein eindeutiges Bild über die Anlageobjekte und die hieraus möglicherweise resultierenden Risiken machen.

#### Nachhaltigkeitsrisiken

Das Eintreten eines Ereignisses oder einer Bedingung in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung (Environment, Social, Governance, „ESG“), dessen bzw. deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition und damit auf die Wertentwicklung des AIF haben könnte, wird als Nachhaltigkeitsrisiko betrachtet. Nachhaltigkeitsrisiken können



erheblich auf andere Risikoarten wie z. B. Marktrisiken oder Operationelle Risiken einwirken und das Risiko innerhalb dieser Risikoarten wesentlich beeinflussen.

#### **Totalverlustrisiko**

Es besteht das Risiko des vollständigen Verlusts des Beteiligungsbetrags inkl. Ausgabeaufschlag. Dem Anleger können individuell zusätzliche Vermögensnachteile entstehen, z. B. durch Kosten für Steuerzahlungen oder aus einer möglichen persönlichen Fremdfinanzierung.

### **6.2 Vorbemerkung zu den Risiken**

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass der Prospekt die Angaben zu enthalten hat, die erforderlich sind, damit sich die Anleger über die mit der angebotenen Anlage verbundenen Risiken ein begründetes Urteil bilden können. Aus diesem Grunde werden nachstehend alle wesentlichen, tatsächlichen und rechtlichen Risiken, die im Zusammenhang mit der Vermögensanlage eintreten können und bei Prospektaufstellung bekannt sind, beschrieben. Als Anleger beteiligen sie sich an dem AIF direkt oder über eine Treuhänderin. Daraus ergeben sich typischerweise Risiken.

Das Anlageergebnis ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig. Diese können sich über die voraussichtliche Dauer der Beteiligung auch ändern, ohne dass diese Änderungen vorausgesehen werden können. Mit der nachfolgenden Darstellung sollen dem Anleger für seine persönliche Entscheidungsfindung alle wesentlichen Risiken transparent gemacht werden.

Bei der Beteiligung an dem AIF handelt es sich um eine Beteiligung an einem gesamthänderisch gebundenen Immobilienvermögen.

Das Kapital der Anleger sowie auch des AIF ist daher unabhängig von der Form des Immobilienerwerbs grundsätzlich längerfristig gebunden. Der Anleger wird in allen o. g. Varianten über den AIF in Höhe der Beteiligungsquote mittelbarer Eigentümer der Mietobjekte (Wohn- und Gewerbeimmobilien) und trägt

somit auch alle mit dem Immobilienerwerb, -besitz und dessen späterem Verkauf zusammenhängenden Risiken.

Im Folgenden wird – soweit nichts Anderes gesagt wird – davon ausgegangen, dass die Immobilien unmittelbar von dem AIF erworben werden. Soweit der AIF Immobilien mittelbar über Immobiliengesellschaften erwirbt, können sich die dargestellten Risiken auch unmittelbar bei der Immobiliengesellschaft realisieren.

### **6.3 Mittelbare Risiken des Anlegers**

Die im Folgenden beschriebenen Risiken treffen den AIF und somit die Anleger in ihrer Eigenschaft als Gesellschafter des AIF mittelbar. Diese entstehen aus dem Erwerb, der Finanzierung, der Sanierung und der Bewirtschaftung sowie dem Verkauf von Immobilien, aber auch aus allgemeinen Lebensumständen, wie den konjunkturellen Zyklen und der Weiterentwicklung von Gesetzgebung und Rechtsprechung.

#### **Marktrisiken**

##### ***Vermietungsmarktrisiko***

Die Höhe der Mieteinnahmen ist abhängig von der allgemeinen Mietentwicklung. Sollte diese nicht wie prognostiziert eintreten, kann es zu Mindereinnahmen kommen. Dies kann insbesondere dann geschehen, wenn gesetzliche Regelungen, wie z. B. Mietendeckel oder Mietpreisbremse, den Mietmarkt zum Nachteil des Vermieters regulieren oder gar enteignende Wirkung entfalten. Die in den umlagefähigen Nebenkosten enthaltenen kommunalen Gebühren hatten in den letzten Jahren einen überproportionalen Anstieg zu verzeichnen. Sollte sich diese Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen, könnte das Mietsteigerungspotenzial begrenzt werden, wenn die „Warmmiete“ inkl. aller Nebenkosten das akzeptierte Niveau insgesamt überschreitet.

Bei einer besonders nachteiligen Entwicklung der Mieterträge ist nicht auszuschließen, dass die Mieteinnahmen die laufenden Kosten, vor allem den

Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung, nicht mehr decken. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die finanzierende(n) Bank(en) die Darlehensverträge kündigen und eine oder mehrere Immobilien zwangsverwerten. Mit dem Verlust der Mieteinnahmen aus den betroffenen Immobilien geht der Verlust des investierten Kapitals des AIF und damit auch des gezeichneten Kapitals des Anlegers einher.

#### ***Einkaufsmarktrisiko***

Es besteht das Risiko, dass zum Zeitpunkt einer geplanten Investition nicht genügend den Anlagebedingungen entsprechende Immobilien am Markt zur Verfügung stehen, mit der Folge, dass die Fondsmittel nicht, nicht vollständig oder erst zu einem späteren Zeitpunkt investiert werden können. Dies kann zu geringeren Einnahmen führen, was die geplanten Auszahlungen an die Anleger reduzieren würde. Weiter ist es denkbar, dass der AIF mangels Angebots an interessanten Immobilien das Gesellschaftskapital nicht oder nur zu höheren Kaufpreisen als vorgesehen investieren kann. Hierdurch kann es zu einer geringeren Rentabilität der jeweiligen Immobilien kommen, und damit können sich die geplanten Auszahlungen an die Anleger reduzieren. Soweit für die geplante Gesamtinvestition nicht ausreichend passende Anlageobjekte erworben werden können, wird dies zu einem insgesamt schlechteren Ergebnis der Vermögensanlage der Anleger führen und sich zudem negativ auf die Risikostreuung des AIF auswirken. Bei Zusammentreffen mehrerer dieser Risiken ist insbesondere bei geringer Vermögensstreuung aufgrund eines geringen Investitionsvolumens und einer nicht nachhaltigen, kapitaldienstdeckenden Vermietung (z.B. aufgrund schlechter Bauqualität oder höherer Finanzierungskosten) ein Totalverlust der Kapitaleinlage einschließlich Ausgabeaufschlag nicht auszuschließen.

#### ***Standortrisiko***

Es besteht das Risiko, dass sich der geplante Standort der Immobilien wirtschaftlich schlecht entwickelt. Dies kann sowohl die Entwicklung einer Stadt als Ganzes, wie auch die Entwicklung einzelner Stadtteile, in denen der AIF Immobilien besitzt, betreffen. Berücksichtigt werden müssen diesbezüglich

Komponenten wie die Arbeitslosenquote bzw. Firmen- und Gewerbeansiedlungen sowie die Kaufkraft der Mieter, die in starkem Maße Einfluss darauf haben, inwiefern sich der Standort langfristig gesehen zum Passivraum mit Abwanderung entwickelt. Eine Verschlechterung dieser Komponenten kann zu geringeren Einnahmen führen, was die geplanten Auszahlungen an die Anleger verringern würde.

#### ***Platzierungsrisiko für das Gesellschaftskapital, Rückabwicklung***

Da keine Platzierungsgarantie für die Beschaffung des Eigenkapitals abgegeben wurde, ist es möglich, dass weniger Eigenkapital als prognostiziert platziert werden kann. Dies hätte zur Folge, dass die Risikostreuung nicht im beabsichtigten, über die gesetzlichen Vorgaben weit hinausgehenden Umfang umgesetzt werden kann. Negative Entwicklungen bei einem oder mehreren der erworbenen Objekte können sich in diesem Fall auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des AIF gravierend negativ auswirken. Es besteht das Risiko einer Reduzierung bzw. des Wegfalls der Auszahlung an den Anleger sowie der Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers inkl. Ausgabeaufschlag.

Ein Mindestkapital ist zwar vertraglich nicht vorgesehen, tatsächlich aber zum Erwerb von Immobilien und auch zum Erhalt einer Finanzierung notwendig. Sofern die KVG beschließt, mangels ausreichend eingeworbenen Kapitals den AIF nicht durchzuführen, sondern rückabzuwickeln, ist nicht gewährleistet, dass die Anleger ihre Kapitaleinlage und den Ausgabeaufschlag vollständig zurückerhalten, weil Kosten und Gebühren gezahlt wurden oder zu zahlen sind und daher nicht mehr die gesamten von den Anlegern eingezahlten Gelder zur Rückzahlung zur Verfügung stehen.

Soweit der AIF nicht aufgelöst wird, würden sich die Kosten der Investitionsphase, die sich nicht nach dem Nettoinventarwert bzw. dem platzierten Eigenkapital bemessen (z.B. Beratungskosten, Reisekosten in der Investitionsphase), verhältnismäßig stärker auf die Investitionsquote auswirken. Dies könnte eine Verminderung der Anlagerentabilität beim Anleger zur Folge haben. Letzteres würde auch in dem Fall gelten,

in dem zwar weiteres Kommanditkapital platziert werden kann, das geplante Eigenkapital aber gleichwohl nicht vollständig erreicht wird.

Es besteht zudem das Risiko, dass in der Platzierungsphase das für interessante Objektinvestitionen erforderliche Kapital nicht oder nicht in der erforderlichen Höhe gezeichnet ist oder zu spät einbezahlt wird. Außerdem besteht das Bonitätsausfallrisiko für die Einzahlung der Resteinzahlungen von einzelnen Gesellschaftern bis zu dem jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt. Soweit keine entsprechende Eigenkapitalzwischenfinanzierung zu erhalten ist, könnten rentable Objekte nicht angekauft werden, was zu geringeren Auszahlungen an den Anleger führen könnte.

#### ***Verkaufsmarktrisiko***

Zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs der Immobilien besteht das Risiko, dass die Nachfrage nach Immobilien bzw. der Wert der Immobilien erheblich gesunken ist. Dies hätte zur Folge, dass die Immobilien nicht zum prognostizierten Veräußerungspreis und/oder nicht zum prognostizierten Zeitpunkt verkauft werden können. Eine Verschlechterung des Verkaufsmarktes würde zu einem insgesamt schlechteren Ergebnis der Vermögensanlage der Anleger führen.

#### ***Kapitalmarktrisiko***

Die Kreditgeber, deren Finanzierungsbedingungen sowie Auszahlungshöhe bzw. -zeitpunkte sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht verbindlich vereinbart bzw. stehen noch nicht fest. Liegt das Zinsniveau zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme über den für die Fondskalkulation unterstellten Nominalsätzen, ist durch die höheren Finanzierungskosten eine nicht plangemäße Reduzierung der Liquiditätsreserve und damit letztlich der Auszahlung an die Anleger möglich.

#### ***Risiko aus fehlender Nachhaltigkeit***

Nachhaltigkeitsrelevante Eigenschaften (z.B. Anschluss an ÖPNV, Entfernung zu relevanten Einrichtungen), Immissionssituation, Lage bezüglich Naturgefahren und Umweltrisiken, Versiegelungsgrad eines Grund-

stücks, Eignung eines Grundstücks für die Nutzung erneuerbarer Energien, elektromagnetische Felder, Radon, Freiflächengestaltung, Dauerhaftigkeit/Langlebigkeit von Gebäuden, Reinigungs-, Wartungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit, Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit, Umbaubarkeit/Umnutzbarkeit, Flächeneffizienz, Barrierefreiheit, hindernisfreies Bauen, gestalterische und städtebauliche Qualität, energetische Eigenschaften, Wärmeschutz, Effizienz der Energieversorgung, Art des Energieträgers, bauphysikalische Eigenschaften (thermischer Komfort, Schallschutz, Raumakustik, Raumluftqualität, Belichtung und Beleuchtung), Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit sowie Begrünung sind zu entscheidungserheblichen Kriterien auf dem Immobilienmarkt geworden. Mieter und Immobilienkäufer suchen zunehmend nach Immobilien, die verschiedenste Nachhaltigkeitseigenschaften erfüllen. Stellen sich die von dem AIF erworbenen Immobilien als nicht oder nicht ausreichend nachhaltig dar, wird sich dies negativ auf die Nachfrage nach gerade solchen Immobilien auswirken. Die in solchen Immobilien gelegenen Mietflächen werden schwieriger an gute und zuverlässige Mieter vermietbar sein und potenzielle Immobilienkäufer werden die Kosten einer nachhaltigen Nachrüstung der Immobilien bei ihren Kaufpreisangeboten zulasten des AIF einpreisen. Dies könnte jeweils zu einer Reduzierung bis zu einem vollständigen Wegfall der Auszahlungen an die Anleger führen.

#### ***Liquiditätsrisiken***

Alle nachfolgend dargestellten Risiken können negativen Einfluss auf das unternehmerische Ergebnis des AIF und damit dessen Liquidität haben. Sofern sich diese Liquiditätsrisiken verwirklichen, können Entwicklungen eintreten, die von einem vollständigen oder teilweisen Ausfall von Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem Totalverlust des gezeichneten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag der Anleger reichen.

#### ***Risiko immobilienwirtschaftlicher Mehrkosten***

Es können zusätzliche, nicht kalkulierte Aufwendungen für den Umbau, die Modernisierung und für die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilie auf dem Markt anfallen. Auch ist es möglich, dass



nach Ankauf einer Immobilie oder bei Anschlussvermietungen eine Restflächenvermietung nicht, nicht zeitnah oder nicht zu der kalkulierten Miete erfolgen kann. Dies kann z. B. insbesondere bei Wohnimmobilien durch negative Veränderungen der sozialen Strukturen im Objekt oder dem unmittelbaren Umfeld bzw. durch Veränderung des Arbeitsplatzangebotes am Standort oder der Wettbewerbssituation bei Gewerbeimmobilien, aber auch durch Veränderung der Verkehrsführung geschehen. Für den Fall, dass die vereinbarte Nutzbarkeit der Mietobjekte ganz oder teilweise eingeschränkt bzw. langfristig ausgeschlossen ist und die Mieter diese Gründe nicht zu vertreten haben, können die Mieter die Miete entsprechend mindern oder den Mietvertrag kündigen.

In sämtlichen genannten Fällen ist nicht auszuschließen, dass geringere als kalkulierte Mieteinnahmen erzielt werden, zusätzliche Aufwendungen – ggf. zulasten der Liquiditätsrücklage – entstehen oder weitere Kreditaufnahmen erforderlich werden. Dies könnte jeweils zu einer Reduzierung bis zu einem vollständigen Wegfall der Auszahlungen an die Anleger führen.

***Risiko der höheren Gewalt,  
Risiko des nicht ausreichenden Versicherungsschutzes***

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Gewalteinwirkung auf das Gebäude (Schäden durch Feuer, Wasser, Sturm, Erdbeben, Schneedruck, Krieg und Terrorismus u. s. w.) Vermögensschäden für den AIF eintreten, die nicht oder nur zum Teil versichert bzw. nicht versicherbar sind.

Der teilweise oder vollständige Verlust der Immobilie ginge – soweit kein Versicherungsschutz besteht oder eine Selbstbeteiligung des Versicherungsnehmers zum Tragen kommt – zulasten des AIF, was neben erheblichen Einnahmeausfällen die zwangsweise Verwertung der Immobilie durch die finanzierende Bank sowie ggf. auch die Insolvenz des AIF bedeuten kann. Dies würde eine entsprechende Reduzierung bzw. den Wegfall der Auszahlung an den Anleger sowie den Verlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag des Anlegers zur Folge haben.

***Baumängel und Bausubstanzrisiko,  
Gewährleistungsrisiko***

Auch die vorherige technische Due-Diligence-Prüfung der zu erwerbenden Immobilien kann nicht verhindern, dass sich nach dem Erwerb Mängel herausstellen oder neu auftreten. Wenn in einem solchen Fall der Verkäufer die Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen hat oder diese nicht erfüllt, muss der AIF die Beseitigung der Mängel auf eigene Kosten vornehmen. Dies führt wiederum zu einer Reduzierung des Ergebnisses für den Anleger. Im Falle einer besonders starken Beschädigung und einem damit verbundenen langfristigen Nutzungsausfall kann auch die Insolvenz des AIF nicht ausgeschlossen werden. Dies kann zum Verlust des vom Anleger gezeichneten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag führen. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass bei der Verwirklichung von versicherten Risiken mögliche Leistungen der Versicherung nicht ausreichen, den gesamten Schaden, wie Beschädigung und Nutzungsausfall zu kompensieren. Hierdurch können erhebliche Kosten entstehen, die zu einer Reduzierung oder zum Wegfall der Auszahlungen an die Anleger führen, sowie den Verlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag des Anlegers zur Folge haben können.

***Immobilienbetriebskostenrisiko***

Soweit die Betriebskosten nicht auf die Mieter umzulegen sind, sind diese vom Eigentümer zu tragen. Insofern trägt der AIF das Risiko der Kostensteigerung. Unerwartet starke Kostensteigerungen können zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

***Instandhaltungsrisiko***

Es besteht bei Ankauf von Immobilienbeständen bzw. insbesondere bei Modernisierungen das Risiko unentdeckter bautechnischer bzw. bauphysischer Mängel, die erhöhte Instandsetzungsaufwendungen verursachen können und ein Ersatz vom Verkäufer – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht erlangt werden kann. Dies würde eine entsprechende Reduzierung bzw. den Wegfall der Auszahlung an den Anleger zur Folge haben.



### **Altlastenrisiko**

Auch können Altlasten des Gebäudes oder Grundes (Kontaminierungen) unentdeckt geblieben sein und erst später im Rahmen der Sanierung, Modernisierung oder Verwaltung der Immobilie zur Kenntnis gelangen. Wie der Verursacher, ist auch der Eigentümer der Liegenschaft in gleicher Weise sanierungsverpflichtet. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob der Eigentümer von den Bodenkontaminationen etwas wusste oder hätte wissen können. Die hieraus resultierenden höheren Kosten können zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen. Soweit die Kosten besonders hoch liegen, kann auch die Insolvenz des AIF und damit der Verlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag des Anlegers insoweit nicht ausgeschlossen werden.

### **Leerstandsrisiko**

Neben dem Ausfall der Miete kann Leerstand in den Immobilien dazu führen, dass im Vermietungsfall auf den Mieter umlegbare Nebenkosten mangels Begleichung durch den Mieter von dem AIF als Vermieter getragen werden müssen. Dies würde eine entsprechende Reduzierung bzw. den Wegfall der Auszahlung an den Anleger zur Folge haben.

### **Kapitalbindungsrisiko**

Die fondsgegenständliche Immobilieninvestition ist grundsätzlich längerfristig angelegt, was mittelbar die langfristige Bindung des Kapitals des AIF in Immobilienvermögen bedingt. Sollte ein kurzfristiger Liquiditätsbedarf des AIF entstehen, kann dieser entweder durch den eiligen Verkauf von Immobilien oder durch die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel, soweit dies die durch das KAGB und die Anlagebedingungen festgelegte Begrenzung des maximalen Umfangs der Hebelfinanzierung nicht überschreitet, bedient werden. Ob in einem solchen Fall von Kreditinstituten zusätzliche Fremdmittel gewährt werden ist unsicher, jedenfalls ist deren Aufnahme mit weiteren Kosten verbunden. Bei einem Verkauf der Immobilien unter Zeitdruck besteht das Risiko, dass nicht der wirkliche Wert der Objekte erzielt werden kann. In beiden Fällen ergäben sich negative Auswirkungen auf die Höhe der Auszahlungen an den Anleger. Sofern der Liquiditäts-

bedarfsbedarf nicht durch Finanzierung oder eilige Verkäufe zu decken ist, kann die Zahlungsunfähigkeit auch zur Insolvenz des AIF und damit zum Verlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag führen.

### **Risiko des Widerrufs von Beitrittserklärungen, Rückabwicklungsrisiko**

Das Fernabsatzgesetz gewährt Zeichnern ein zweiwöchiges Widerrufsrecht. Darüber hinaus ist im Bürgerlichen Gesetzbuch ein zweiwöchiges Widerrufsrecht für Verbraucher vorgesehen (Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften). Sollte wegen zahlreicher Widerrufe die Rückabwicklung aller Beteiligungen erfolgen, können bereits eingezahlte Kapitalanlagen bis zur Rückzahlung nicht anderweitig angelegt werden. Dies würde zu geringeren Auszahlungen an den Anleger führen. Wird eine Beitrittserklärung wirksam widerrufen, so ist dem jeweiligen Anleger die eventuell bereits geleistete Zeichnungssumme inkl. Ausgabeaufschlag zurückzuzahlen. Soweit die Zeichnungssumme von dem AIF zum Zeitpunkt eines Widerrufs bereits investiert wurde, hat die Rückzahlung aus den übrigen liquiden Mitteln zu erfolgen. Werden so viele Beitrittserklärungen widerrufen, dass die Rückzahlungen aus den liquiden Mitteln nicht geleistet werden können, so ist der AIF gezwungen, Immobilienvermögen kurzfristig wieder zu veräußern oder soweit die durch das KAGB und die Anlagebedingungen festgelegte Begrenzung des maximalen Umfangs der Hebelfinanzierung nicht überschritten wird, Fremdkapital aufzunehmen. Gelingt ihm dies nicht zu dem erforderlichen oder gewünschten Preis oder überhaupt nicht, so wird der AIF ggf. die Auszahlungen an die Anleger reduzieren; daneben ist die Insolvenz des AIF und damit der Verlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag nicht ausgeschlossen.

### **Zinsrisiko (Guthabenzinsen)**

Auf Ebene des AIF besteht das Risiko, dass die auf die freie Liquidität kalkulierten Zinsen nicht in dieser Höhe erzielt werden bzw. sogar negative Zinsen anfallen können. Ein geringerer/negativer Zinssatz kann sich nachteilig auf die auszahlbare Liquidität auf Ebene des AIF und damit auf die Auszahlungen an die Anleger auswirken.

## Operationelle Risiken

### *Blind-Pool-Risiko*

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des hier vorliegenden Prospektes sind keine konkreten Anlageobjekte vorhanden. Insofern besteht ein Blind-Pool-Risiko. Das bedeutet, dass der Anleger sich kein konkretes Bild über die Anlageobjekte machen und anhand dieser keine eigene Risikoabwägung vornehmen kann. Mangels zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bekannter, konkreter, tatsächlicher Objektdaten ist es systemimmanent, dass sich die tatsächlichen Ergebnisse der Fondsgesellschaft pro Jahr und auch insgesamt verändern werden und nicht genau in der im Prospekt dargestellten Größe eintreten werden. Die tatsächlichen Ergebnisse können sich ungünstiger als kalkuliert entwickeln. Dies könnte zu einer Reduzierung der Auszahlung und dem Verlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag des Anlegers führen.

### *Risiko der überlappenden Platzierungs- und Investitionsphase*

Noch während die Platzierungsphase läuft, beginnt der AIF mit dem Immobilienerwerb. Für Anleger, die dem AIF erst nach vollzogenem Immobilienerwerb beitreten, bedeutet dies, dass sie mit dem Beitritt zum AIF auch an den schon gekauften Immobilien mittelbar beteiligt sind. Sollten diese Immobilien zu einem Preis angekauft worden sein, der über den im Fondsbusinessplan prognostisch kalkulierten Gestehungspreisen liegt, so kann dies negative Auswirkungen auf die Rentabilität zulasten des Anlegers haben.

### *Risiko vertragswidriger Handlungen*

Die oft erst nachträglich möglichen bzw. geschuldeten Prüfungs- und Kontrollhandlungen können Abweichungen vom Planverlauf nicht von vornherein verhindern. Es besteht somit grundsätzlich das Risiko von vertragswidrigen Handlungen von Vertragspartnern. Dieses Risiko kann weder die KVG noch die Verwahrstelle wirksam ausschließen. Diese vertragswidrigen Handlungen können geringere oder ganz unterbleibende Auszahlungen an den Anleger sowie einen Verlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag bewirken.

### *Risiko aus dem Ankauf von Immobiliengesellschaftsanteilen*

Kauft der AIF Anteile an Immobiliengesellschaften an, so übernimmt er mittelbar nicht nur die Vermögensgegenstände (Immobilien) dieser Gesellschaften, sondern auch deren Schulden und Verpflichtungen. Solche Verpflichtungen können insbesondere gegenüber eventuellen Arbeitnehmern solcher Immobiliengesellschaften bestehen. Werden solche Schulden oder Verpflichtungen im Rahmen der Ankaufverhandlungen nicht erkannt, so können sie bei der Berechnung des Kaufpreises nicht eingepreist werden. In einem solchen Fall muss der AIF dann möglicherweise zusätzliche Geldmittel aufwenden, um solche Schulden zu tilgen und/oder solchen Verpflichtungen nachzukommen; insbesondere Verpflichtungen gegenüber eventuellen Arbeitnehmern der Immobiliengesellschaften können zu hohen Kostenbelastungen führen, wenn solche Arbeitnehmer Kündigungsschutz genießen. Dies kann geringere oder ganz unterbleibende Auszahlungen an den Anleger sowie einen Verlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag bewirken.

### *Insolvenzrisiko*

Die Ertragslage des AIF könnte sich unter Umständen so negativ entwickeln, dass die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder andere insolvenzrechtliche Maßnahmen erforderlich werden. Dies könnte zu einer Reduzierung der Auszahlung und dem Verlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag des Anlegers führen, da der AIF an keinem Einlagensicherungssystem beteiligt ist.

### *Risiko aus Derivategeschäft*

Nach den Anlagebedingungen des AIF können Derivategeschäfte zur Absicherung der gehaltenen Vermögensgegenstände getätigt werden. Insbesondere können bei der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen werden. Sollte der AIF diese Möglichkeit nutzen, besteht das Risiko, dass sich die damit verbundenen Vertrags- sowie Markt- und Wertänderungsrisiken realisieren. Dies kann geringere oder ganz ausbleibende Auszahlungen an den Anleger sowie den



Verlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag der Anleger zur Folge haben.

#### ***Schlüsselpersonenrisiko / Managementfehlerscheidungen***

Ein Ausfall des Managements der mit der Verwaltung der gegenständlichen Vermögensanlage betrauten KVG kann zu Schäden für den AIF führen. Insbesondere sind die persönlichen Kontakte und das Know-how des Managements für Einkauf, Entwicklung und Optimierung der Mietverhältnisse und einen eventuellen späteren Verkauf von Immobilien entscheidend. Wenn die aktuellen Geschäftsleiter Fehlentscheidungen treffen oder sie sich bewusst oder unbewusst vertragswidrig verhalten, kann dies zu einer Vermögensminderung oder einem Vermögensschaden bei dem AIF führen. Je nach Ausmaß und Vielzahl der Fehlentscheidungen und/oder Vertragsverletzungen kann dies zu einer Reduzierung der geplanten Auszahlungen an die Anleger oder auch zu einem Verlust des gezeichneten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag des Anlegers führen.

#### ***Interessenkonfliktrisiko***

Grundsätzlich besteht das Risiko von Interessenkonflikten, wenn der AIF mit Unternehmen, die mit der KVG gesellschaftsrechtlich oder persönlich verbunden sind, Geschäftsbeziehungen unterhält. Dies gilt ebenso aufgrund personeller Verflechtungen zwischen der Treuhänderin und der beratenden Rechtsanwalts- und Steuerberatersozietät. So ist z. B. darauf hinzuweisen, dass die KVG die Objektbeschaffung, Due Diligence, die Finanzierungsvermittlung oder auch Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, die jährliche Immobilienbewertung, die Miet- und Hausverwaltung und die Verkaufsabwicklung nicht im Fremdauftrag durchführen lassen muss, sondern auch berechtigt ist, diese ganz oder teilweise bei verbundenen Unternehmen zu beauftragen. Soweit in diesem Zusammenhang Entscheidungen zum wirtschaftlichen Nachteil des AIF getroffen werden, kann dies zu einer Verschlechterung der dem Anleger zuzuweisenden Ergebnisse bis hin zum Verlust des gezeichneten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### ***Risiko aus öffentlich-rechtlichen Genehmigungen***

Öffentlich-rechtliche Genehmigungen, insbesondere eine Baugenehmigung, sind zur Errichtung, zum Umbau und zur Nutzung von Immobilien erforderlich. Aufgrund der Konzeption des AIF als „Blind Pool“ steht noch nicht fest, welche konkreten Immobilien erworben werden. Es besteht das Risiko, dass die zu erwerbenden Vermögensgegenstände nicht über alle erforderlichen Genehmigungen verfügen, und dass diese erforderlichen Genehmigungen möglicherweise nicht, nicht in vollem Umfang oder unter Einschränkung erteilt werden.

Liegen die notwendigen Genehmigungen beim Erwerb der Immobilien vor, besteht das Risiko, dass die zuständigen Behörden diese aufheben oder mit weiteren Auflagen versehen.

Die für die Genehmigung oder Erfüllung der Auflagen anfallenden Kosten verschlechtern die wirtschaftlichen Ergebnisse des AIF. Darüber hinaus könnte die Vermietung eingeschränkt werden und fehlende Genehmigungen den Wert der Immobilien drastisch mindern. Dies hätte negative Auswirkung auf die Auszahlung an die Anleger und könnte zum Verlust des gezeichneten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### ***Risiken durch allgemeine rechtliche und steuerliche Veränderungen***

Der AIF ist so konzipiert, dass er den aktuellen rechtlichen und steuerlichen Grundlagen entspricht. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung und/oder die Rechtsprechung hiervon abweichende Rechtsauffassungen vertreten und es dadurch zu einer Verschlechterung der Ergebnisse auf der Ebene des AIF kommt. Dies könnte zu einer Reduzierung der Auszahlung an den Anleger und dem Verlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag des Anlegers führen. Zukünftige wirtschaftliche, rechtliche und steuerrechtliche Entwicklungen, die jetzt nicht absehbar sind, wie z. B. Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis, können das prognostizierte Ergebnis beeinträchtigen und auch die Vermögensanlage als Ganzes gefährden. Darüber hinaus sind Rechtsänderungen nicht

vollständig auszuschließen, die die Möglichkeit einer entschädigungslosen Enteignung der Grundstücke beinhalten. Auch in diesem Fall würde dem AIF die Insolvenz drohen und das gezeichnete Kapital der Anleger verloren gehen.

#### ***Risiken durch allgemeine rechtliche und steuerliche Veränderungen***

Der AIF ist so konzipiert, dass er den aktuellen rechtlichen und steuerlichen Grundlagen entspricht. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung und/oder die Rechtsprechung hiervon abweichende Rechtsauffassungen vertreten, und es dadurch zu einer Verschlechterung der Ergebnisse auf der Ebene des AIF kommt. Dies könnte zu einer Reduzierung der Auszahlung an den Anleger und dem Verlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag des Anlegers führen. Zukünftige wirtschaftliche, rechtliche und steuerrechtliche Entwicklungen, die jetzt nicht absehbar sind, wie z. B. Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis, können das prognostizierte Ergebnis beeinträchtigen und auch die Vermögensanlage als Ganzes gefährden. Darüber hinaus sind Rechtsänderungen nicht vollständig auszuschließen, die die Möglichkeit einer entschädigungslosen Enteignung der Grundstücke beinhalten. Auch in diesem Fall würde dem AIF die Insolvenz drohen und das gezeichnete Kapital der Anleger verloren gehen.

#### ***Politische Risiken***

Zu den politischen Risiken gehören z. B. Aufruhr, kriegerische Ereignisse oder Revolutionen im In- und Ausland, welche die Erfüllung der vertraglichen Verbindlichkeiten verhindern, die dann zum Verlust von Ansprüchen führen können. Diese Verluste können die Beteiligung des Anlegers gefährden.

#### ***Pandemie-Risiken***

Eine weltweite Epidemie (Pandemie) kann zur Folge haben, dass Schutzmaßnahmen ergriffen werden, die zu (ggf. massiven) Einbrüchen der Mieteinnahmen, zu einer Wertminderung der gehaltenen Immobilien sowie zu einer sinkenden Nachfrage auf dem Immobilien- und Vermietungsmarkt führen können. Es

können Liquiditätsengpässe entstehen, die zu einer Nichtbedienung von Darlehen und einer Zwangsversteigerung von Immobilien führen können. Ferner kann eine Pandemie dazu führen, dass die KVG oder sonstige involvierte Geschäftspartner (z. B. Treuhänderin, Verwahrstelle, Steuerberater, Immobilienverwalter, Hausmeister etc.) nicht oder nur eingeschränkt ihren vertraglichen Verpflichtungen nachkommen können, was sich ebenfalls negativ auf den AIF auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass es hierdurch zu geringeren Auszahlungen während der Fondslaufzeit kommt oder der Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag verzeichnen muss.

#### ***Risiko durch beherrschende Gesellschafter und gesellschaftsrechtliches Majoritätsprinzip***

Für alle Abstimmungen im Rahmen von Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft gilt ein teils qualifiziertes Majoritätsprinzip der anwesenden Stimmen. Es besteht somit das Risiko, dass Beschlüsse von Mitgesellschaftern eventuell gegen den Willen eines Gesellschafters bzw. ohne Zustimmung der Mehrheit von Gesellschaftern gefasst werden und dennoch für alle Gesellschafter wirken. Aufgrund des für die Entscheidungen der Gesellschafterversammlungen geltenden Majoritätsprinzips kann ein einzelner Anleger seine Interessen möglicherweise nicht durchsetzen, wenn er keine Mehrheit der Stimmen auf sich vereinen kann. Andererseits besteht das Risiko, dass ein neu beitretender Anleger den AIF majorisieren kann, wenn er die Mehrheit der Stimmen zeichnet oder ein Anleger gegenüber den übrigen anwesenden Stimmen bei einer Gesellschafterversammlung die Mehrheit hat. Somit könnte dieser Anleger Entscheidungen durchsetzen, die in seinem, nicht aber im Interesse der anderen Gesellschafter sind. Dies kann dazu führen, dass der Gesellschaftsanteil wirtschaftlich entwertet wird.

#### ***Risiko durch Beteiligung von Anlegern mit US-amerikanischer Steuerpflicht***

Grundsätzlich sieht die Konzeption des AIF vor, dass Anleger, die der US-amerikanischen Steuerpflicht unterliegen, nicht berechtigt sind, sich an dem AIF zu beteiligen bzw. aus dem AIF ausgeschlossen werden



können. Wenn ein Anleger zum Beispiel durch Umzug nach Zeichnung des AIF in den USA steuerpflichtig wird, führt dies zu aufwendigen Melde- und Dokumentationspflichten der KVG. Der mit diesen Verpflichtungen verbundene zeitliche und personelle Aufwand könnte sich negativ auf die Leistungsfähigkeit der KVG auswirken, den AIF ordnungsgemäß zu verwalten. Je nach Ausmaß der Einschränkung kann dies geringere oder ganz ausbleibende Auszahlungen an den Anleger sowie den Verlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag des Anlegers zur Folge haben.

#### ***Prüfungs- und Prognoserisiko***

Im Rahmen des Ankaufs, der Finanzierung, der Sanierung, der Bewirtschaftung und des Verkaufs von Immobilien sind zahlreiche Umstände, Personen und Rechtsverhältnisse zu prüfen und zukünftige Entwicklungen zu prognostizieren. Durch fehlerhafte Einschätzungen können Mehrkosten entstehen bzw. geringere Einkünfte erzielt werden. Je nach Ausmaß und Vielzahl kann dies zu einer Reduzierung der geplanten Auszahlungen an die Anleger oder auch zu einem Verlust des gezeichneten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### ***Rechtsstreitrisiko***

Im Geschäftsverkehr mit Dritten (Immobilienverkäufern, Immobilienkäufern, Finanzierungspartnern, Mietern, Dienstleistern, Werkunternehmern, Maklern, Vermittlern, Anlegern usw.) kann es vorkommen, dass zwischen dem Dritten und dem AIF unterschiedliche Rechtsauffassungen bezüglich der Beurteilung von Lebenssachverhalten bestehen und dass es deshalb zu gerichtlichen und außergerichtlichen Rechtsstreitigkeiten kommt. Sollten diese Rechtsstreite durch Vergleich oder Unterliegen vor Gericht beendet werden, hätte die Fondsgesellschaft die Kosten des Vergleichs bzw. des Rechtsstreites zu tragen. Gleiches gilt, wenn der Rechtsstreit zwar gewonnen wird, aber die Kosten beim Prozessgegner nicht erfolgreich beigetrieben werden können. Diese Kostenbelastung könnte zu einer Verringerung der Auszahlung an die Anleger führen.

#### ***Risiken in Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsanforderungen***

Nachhaltigkeit hat sich in allen Lebensbereichen zu einem zentralen Kriterium entwickelt. Dies betrifft auch den Immobilienmarkt. Nachhaltiges Leben ist insbesondere auch politisch gewollt. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass die Begründung bestimmter Nachhaltigkeitseigenschaften für Immobilieneigentümer zur gesetzlichen Pflicht werden. Die dann ggf. notwendige Nachrüstung von Immobilien unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten wird mit Kosten verbunden sein, die der AIF tragen muss. Gleiches gilt, wenn eine nachhaltigkeitsorientierte Immobiliennachrüstung zwar nicht gesetzlich angeordnet, aber zur Beseitigung von Gefahren oder zur Herstellung einer vertretbaren Wohnqualität notwendig ist. Ebenso kann eine Immobiliennachrüstung geboten sein, um negative Presse, Rufschädigung und public shaming zu vermeiden. Die mit der Immobiliennachrüstung zusammenhängende Kostenbelastung (z. B. CO<sub>2</sub>-Steuer) könnte zu einer Verringerung der Auszahlung an die Anleger führen.

#### ***Steuerliche Risiken***

##### ***Risiko Aufteilung Anschaffungs- und Herstellungskosten***

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung eine durch die Fondsgesellschaft beim mittelbaren Erwerb der Immobilien vorgenommene Aufteilung der Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten auf Grund und Boden einerseits und auf die aufstehenden Gebäude andererseits nicht anerkennt. Sofern die Finanzverwaltung einen höheren Anteil der Anschaffungskosten für Grund und Boden ansetzt, würde sich dies negativ auf die Höhe der anzusetzenden Abschreibungen auswirken. Dies würde das steuerliche Ergebnis des Anlegers erhöhen und könnte damit zu höheren Steuerzahlungen des Anlegers führen.

Durch Nichtanwendungsgesetz vom 12.12.2019 wurde § 6e EStG in das Einkommensteuergesetzbuch eingefügt. Damit wird die Rechtsprechung des Bundes-



finanzhofs vom 26.04.2018 (BFH, Urteil vom 26.04.2018 IV R 33/15, DStR 2018, 1491) im Ergebnis rückgängig gemacht, weil § 6e EStG die bisher nur im Wege des Verwaltungserlasses normierte Aktivierungspflicht für fondsbedingte Nebenkosten der Investitionsphase (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren, Rechtsberatung, Einrichtung Portfolioverwaltung etc.) in Gesetzesrang erhoben hat. Dies hat zur Folge, dass die bisherige Verwaltungsauffassung aus dem Jahr 2003, nach der diese fondsbedingten Nebenkosten nicht als Betriebsausgaben anerkannt werden, sondern den Anschaffungskosten zugerechnet werden, wiederauflebt. Hierdurch wird die teilweise Zuordnung der vorstehend genannten Aufwendungen zu den nicht abschreibungsfähigen Kosten von Grund und Boden und der AfA-Bemessungsgrundlage, im Verhältnis zum Gesamtaufwand für Grund und Gebäude, zulasten der sofort abzugsfähigen Werbungskosten herbeigeführt. Die Umqualifizierung von sofort abzugsfähigen Betriebsausgaben in zu aktivierende Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewirkt, dass sich der ursprünglich erwartete Verlust entsprechend reduziert und sich früher steuerpflichtige Ergebnisse ergeben werden. Hieraus könnte sich das Risiko ergeben, dass die ausgezahlte Liquidität früher als prognostiziert durch Steuerzahlungen geschmälert wird.

#### ***Risiko fehlender Verlustverrechnungsmöglichkeit***

Verluste eines Wirtschaftsjahres und Verlustvorträge können grundsätzlich mit anderen Einkünften eines Anlegers verrechnet werden, was allerdings nicht für Einkünfte aus Kapitalvermögen gilt. Diese sind in der Verrechnung beschränkt. Eine weitere Einschränkung gilt gem. § 15b EStG, wonach bei sog. Steuerstundungsmodellen ausschließlich eine Verrechnung mit späteren positiven Einkünften aus der Beteiligung möglich ist. Wegen der Aktivierungspflicht der fondsbedingten Nebenkosten der Investitionsphase (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren, Rechtsberatung, Einrichtung Portfolioverwaltung etc.) gem. § 6e EStG werden die Verluste der Anlaufphase unter 10 % betragen, sodass es nach Meinung der KVG nicht zu einer Anwendung des § 15b EStG kommen wird. Ist § 15b EStG wider Erwarten doch

anwendbar und kann die Fondsgesellschaft in dem Veranlagungszeitraum, in den der abschließende Totalportfolioverkauf fällt, nicht vollständig abgewickelt werden, so muss sie für mindestens ein weiteres Geschäftsjahr ihr Jahresergebnis gegenüber dem Finanzamt erklären und dieses den Investoren anteilig zuweisen. Sollte es sich bei den Jahresergebnissen dieser Geschäftsjahre um Verluste handeln, so wären diese Verluste nach dem ausdrücklichen Wortlaut des § 15b EStG nicht mit den in den Vorjahren durch die Fondsgesellschaft erzielten Gewinnen zu verrechnen. Eine Steuer Mehrbelastung der Investoren wäre die Folge.

#### ***Risiko der Aberkennung der Absetzungen für Abnutzungen***

Außerdem besteht das Risiko, dass der AIF keine Absetzungen für Abnutzungen (AfA) geltend machen kann, wenn die Finanzverwaltung die Auffassung vertreten sollte, dass die Immobilien bilanziell nicht im Anlagevermögen, sondern als Umlaufvermögen zu erfassen sind. Hieraus ergibt sich für den Anleger das Risiko, dass die ausgezahlte Liquidität früher als prognostiziert durch Steuerzahlungen geschmälert wird.

#### ***Risiken bei der Grunderwerbsteuer***

Sollte der AIF vor Platzierung von mehr als 10 % des endgültigen Kommanditkapitals des AIF unmittelbar oder mittelbar in Immobilien investieren, besteht innerhalb von zehn Jahren das Risiko, dass erneut Grunderwerbsteuer für diese Immobilien ausgelöst wird, soweit weitere Anleger dem AIF neu beitreten (Kapitalaufstockung). Dieses Risiko kann zu geringeren bzw. gänzlich unterbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen.

Der Gesetzgeber könnte in der Zukunft einen höheren Steuersatz für die Grunderwerbsteuer festlegen, als bei Prospektaufstellung geltendes Recht ist. Auch ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung eine erhöhte Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ansetzt. In beiden Fällen besteht das Risiko, dass sich die Höhe der Auszahlungen an den Anleger reduzieren könnten.





### ***Umsatzsteuerrisiko***

Soweit zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung optiert wurde, und sich damit die Möglichkeit Vorsteuererstattung geltend zu machen eröffnet hat, könnte die Finanzverwaltung die erforderlichen Voraussetzungen aberkennen und somit den Vorsteuerabzug versagen und bereits geltend gemachte Erstattungen zurückfordern. Diese Kostenbelastung könnte zu einer Verringerung der Auszahlung an die Anleger führen. Dies gilt auch, wenn sich bei Immobilien die Nutzungsverhältnisse ändern und weniger Flächen mit Umsatzsteuer vermietet werden.

### **Gegenpartierisiken**

#### ***Mietausfallrisiko***

Bei den Mietverträgen kann es u.a. bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Mieter zu Mietausfällen und/oder zu Ausfällen bei den Betriebskostenvorauszahlungen und bei den Betriebskostennachzahlungen kommen, letzteres insbesondere dann, wenn bei einer unterjährigen Teuerung der Betriebskosten die Betriebskostenvorauszahlungen nicht zeitnah angemessen angepasst werden konnten bzw. angepasst wurden. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung des Mieters wegen Zahlungsverzuges kann es dann außerdem zu Leerständen kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es im Rahmen einer erforderlichen Anschlussvermietung zu schlechteren Mietmodalitäten kommen kann. Insbesondere bei zwangsverwalteten oder über Zwangsversteigerung erstandenen Immobilien besteht zudem das Risiko, dass die tatsächlich eingehenden Mieten von dem vertraglich vom Verkäufer zugesicherten Mietertrag zum Nachteil des AIF abweichen, weil mangels aktueller und kompletter Unterlagen bei Kauf von solchen Objekten seitens des Käufers nur eine stichprobenweise Überprüfung einzelner Mietverträge erfolgen kann.

#### ***Dienstleisterausfallrisiko***

Die bei Instandhaltung, Umbau, Modernisierung und Entwicklung einer Immobilie eingeschalteten Handwerker können Insolvenz anmelden. Es besteht das Risiko, dass Teilzahlungen an das insolvente Unter-

nehmen geleistet werden, für die zum Zeitpunkt der Insolvenz noch keine entsprechende Gegenleistung im Gewerk gegenübersteht. Übersteigen die Vorschüsse die Fertigstellungs- oder Gewährleistungsbankbürgschaft oder den Gewährleistungseinbehalt bzw. sind die Zahlungen ohne Sicherheit geleistet, kann es zu höheren Gestehungskosten für den AIF kommen. Der erforderliche Abschluss neuer Verträge kann unter Umständen nur zu ungünstigeren Konditionen erfolgen. Dies hätte für den AIF zusätzliche Kosten zur Folge, was zu einer Verringerung der Auszahlung an die Anleger führen kann. Das Gleiche gilt, wenn nach Fertigstellung ein Gewährleistungsfall entsteht oder die umgesetzte Bauqualität nicht für eine dauerhafte Vermietbarkeit genügt und das betreffende Unternehmen insolvent ist. Dies kann zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

#### ***Käuferausfallrisiko***

Bei Verkauf der Immobilien könnte bei einem bereits geschlossenen Vertrag der Käufer mangels Zahlungswilligkeit oder aufgrund der Verschlechterung der Finanzierungsmöglichkeiten bzw. der Konjunktur nicht in der Lage sein, den vereinbarten bzw. vollen Kaufpreis zu bezahlen. Dies würde zu einem insgesamt schlechteren Ergebnis der Vermögensanlage der Anleger führen.

#### ***Verkäuferausfallrisiko***

Bei der Umsetzung des Immobilienerwerbes besteht das Risiko, dass der Verkäufer seinen vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft nicht nachkommt oder nicht nachkommen kann. Dies kann dazu führen, dass Kaufverträge rückabgewickelt oder gerichtlich durchgesetzt werden müssen. Die für den rückabgewickelten Kaufvertrag bereits aufgewendeten bzw. zur Durchsetzung der Ansprüche anfallenden weiteren Kosten verschlechtern die wirtschaftlichen Ergebnisse des AIF und hätten damit negative Auswirkung auf die Auszahlung an die Anleger.

#### ***Schlechtleistungsrisiko***

Die bei Instandhaltung, Umbau, Modernisierung und Entwicklung einer Immobilie eingeschalteten Handwerker aber auch andere Dienstleister, die im

Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung Dienstleistungen gegenüber dem AIF und/oder den Immobiliengesellschaften erbringen, können eine schlechte Leistung erbringen. Kommt es dann nicht zu einer für den AIF kostenneutralen Nachbesserung, hätte dies für den AIF zusätzliche Kosten zur Folge, was zu einer Verringerung der Auszahlung an die Anleger führen kann.

### **Finanzierungsrisiken**

Der AIF setzt zum Immobilienerwerb nicht nur Eigenmittel, sondern im Rahmen der durch das KAGB und die Anlagebedingungen festgelegten Begrenzung des maximalen Umfangs der Hebelfinanzierung auch Fremdmittel ein. Der Einsatz von Fremdmitteln bringt folgende Risiken mit sich:

#### ***Kapitalbeschaffungsrisiko***

Es könnte vorkommen, dass das geplante Fremdkapital inkl. aller Nebenkosten nicht, nicht in voller Höhe oder nicht termingemäß beschafft werden kann und deshalb eventuell größere und besonders interessante Objekte nicht erworben werden können. Dies gilt auch, wenn der AIF das von bereits beigetretenen Anlegern einzuzahlende Eigenkapital trotz Anforderung nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig erhält. Soweit bereits Kaufverträge über Objekte abgeschlossen sind besteht das Risiko, dass Zahlungsverpflichtungen aus den Kaufverträgen nicht oder nur verspätet gegenüber dem Verkäufer erfüllt werden können, falls das Eigenkapital oder Fremdkapital nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig eingeworben oder eingezahlt wird. Sollte die Verbindlichkeit aus vorgenannten Gründen von dem AIF vorübergehend nicht bezahlt werden, könnten zusätzliche Kosten, wie Verzugszinsen, anfallen. Dies könnte zu einer Reduzierung der Auszahlungen an die Anleger führen. Sollte der AIF den Kaufpreis gar nicht bezahlen, wäre er dem Verkäufer gegenüber ggf. zusätzlich zum Schadenersatz verpflichtet. Solche Schadenersatzforderungen und die Vermögenseinbußen infolge von Vollstreckungsmaßnahmen können dann zum Totalverlust der bis dahin investierten Gelder führen. Dies kann geringere oder ganz ausbleibende Auszahlungen an den Anleger sowie den Verlust des einge-

setzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag des Anlegers zur Folge haben.

#### ***Kreditrisiko***

Es besteht das Risiko, dass die Finanzierungsbedingungen einen „Loan to Value“-Wert vorsehen. Dieser Wert beziffert das Verhältnis des Darlehens zum Immobilienverkehrswert. Sollte dieser Wert aufgrund eines sinkenden Verkehrswerts der Immobilie nicht eingehalten werden können, besteht die Gefahr, dass die Fondsgesellschaft Mieterträge nicht mehr ausschütten darf, die finanzierende Bank den Vertrag kündigt oder weitere Darlehen mit negativen Folgen für die Liquidität und Rentabilität aufgenommen werden müssen. Dies könnte eine entsprechende Reduzierung der Auszahlung an den Anleger sowie anteilig den Verlust des gezeichneten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag des Anlegers zur Folge haben. Zudem könnten die Kreditgeber die Auszahlung der Darlehen bzw. die Auszahlung einzelner Darlehens-tranchen an die Erfüllung bestimmter Bedingungen, wie die Erreichung eines bestimmten Sanierungs- und/oder Vermietungsstandes knüpfen. Werden diese Bedingungen nicht erfüllt, so hat dies zur Folge, dass die Darlehen nicht oder zumindest nicht in voller Höhe ausbezahlt werden. Die Fondsgesellschaft wäre in diesem Fall gezwungen, das fehlende Fremdkapital aus Eigenmitteln bereitzustellen, was sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Anlage und somit auf die Auszahlung an den Anleger auswirken würde. Im Einzelfall kann das Fehlen der Darlehensmittel in der Fondsgesellschaft Liquiditätsengpässe hervorrufen oder sie zahlungsunfähig werden lassen. Dies könnte zum Verlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag des Anlegers führen.

Außerdem ist zu beachten, dass die Realisierung der geplanten Fremdkapitalquote fehlschlagen könnte, weil Kreditinstitute nicht bereit sind, im kalkulierten Umfang Fremdmittel zur Verfügung zu stellen. Der durch die Fremdfinanzierung erzielte Leverage-Effekt wird geringer ausfallen, je weniger Fremdkapital für Investitionen zur Verfügung steht. Dieser Hebeleffekt wirkt sich nur so lange positiv aus, wie die Gesamtkapitalrendite über dem Fremdkapitalzins liegt. Es besteht das Risiko, dass sich die Auszahlungen an den Anleger vermindern bzw. gänzlich unterbleiben.



Beim Einsatz von Tilgungsvarianten mit Tilgungsaussetzung gegen alternative Tilgungsansparung bzw. endfälliger Tilgung können Vermögensverluste eintreten, die zu Reduzierungen von Auszahlungen an den Anleger führen können.

#### **Risiken aufgrund des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB)**

Die Verpflichtungen des KAGB sowie zahlreiche weitere administrative Regelungen sind zu beachten. Aufgrund der sich nach KAGB ergebenden Notwendigkeit der Bestellung einer Verwahrstelle und einer KVG können sich folgende Risiken aus deren gesetzlichen Funktionen ergeben:

##### ***Verwahrstelle***

Der AIF ist zur Einhaltung aller gesetzlich bindenden Anforderungen auf Grundlage des KAGB verpflichtet. Hierzu zählt auch die Bestellung einer Verwahrstelle. Es besteht das Risiko, dass es dem AIF nicht gelingt, eine den Anforderungen des KAGB entsprechende Verwahrstelle zu beauftragen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwahrstelle nach ihrer Beauftragung ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss. Dies hätte zur Folge, dass der AIF eine neue geeignete Verwahrstelle finden und beauftragen muss, was zusätzliche Kosten verursachen wird. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, könnte der AIF abgewickelt werden müssen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag. Zudem bringt es die Beauftragung einer Verwahrstelle mit sich, dass die Mitarbeiter des betreffenden Unternehmens Verfügungsgewalt über die vom AIF gehaltenen Vermögensgegenstände haben könnten. In diesem Zusammenhang kann eine Veruntreuung der Vermögensgegenstände des AIF durch diese Personen nicht ausgeschlossen werden. Auch können die Mitarbeiter der beauftragten Verwahrstelle nachteilige Entscheidungen treffen, die sich negativ für den AIF auswirken. Sollte in diesen Fällen für den AIF kein vollumfänglicher Schadenersatz erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage des AIF und könnte bis zu einer Insolvenz

des AIF führen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag.

##### ***Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)***

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die KVG ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss bzw. aus wichtigem Grund die Verwaltung des AIF kündigt. Dies hätte zur Folge, dass die Geschäftsführung eine neue geeignete KVG finden und beauftragen muss, was zusätzliche Kosten verursachen wird. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, könnte der AIF abgewickelt werden müssen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag.

Zudem bringt es die Beauftragung einer KVG mit sich, dass die Mitarbeiter des betreffenden Unternehmens nachteilige Entscheidungen treffen könnten, die sich negativ auf den AIF auswirken. Sollte in diesen Fällen für den AIF kein vollumfänglicher Schadenersatz erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage des AIF und könnte bis zu einer Insolvenz des AIF führen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag.

##### **Risiken der Auslegung und Anwendung des KAGB**

Der Prospekt entspricht den aktuellen Anforderungen des KAGB. Die zukünftige Auslegung und Anwendung der regulatorischen Vorgaben der AIFM-Gesetze durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und auch die diesbezügliche Rechtsprechung können sich zukünftig ändern, sodass aufgrund der AIFM Gesetze weitere Änderungen dieses Prospektes, der Verträge und dergleichen erforderlich werden, welche sich aufgrund eines entstehenden Kostenanfalls unter Umständen negativ auf die Ertragslage des AIF auswirken können.

### *Risiko der Umqualifizierung in einen offenen Fonds*

Der AIF ist als geschlossener Publikums-AIF konzipiert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen Voraussetzungen für die Unterscheidung zwischen offenen und geschlossenen AIF ändern und der AIF abweichend von der jetzigen Rechtslage als offener AIF qualifiziert wird. Für diesen Fall müsste der AIF erhöhte Anforderungen nach dem KAGB einhalten. Da der AIF diesen Anforderungen unter Umständen nicht nachkommen kann, könnte dies zu einer Reduzierung der Auszahlung an den Anleger und dem Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers inkl. Ausgabeaufschlag sowie zu einer Gefährdung der Vermögensanlage als Ganzes führen.

## **6.4** Unmittelbare Risiken des Anlegers

Während die unter 6.3 beschriebenen Risiken zunächst den AIF und somit den Anleger mittelbar in seiner Eigenschaft als Gesellschafter des AIF betreffen, wirken die nachfolgend beschriebenen Risiken unmittelbar auf die Person und das Vermögen des jeweiligen Anlegers ein.

### *Haftungsrisiken der Anleger als Kommanditisten*

Eine Inanspruchnahme von Gesellschaftern durch Gläubiger des AIF, z.B. für Fremdmittel der Gesellschaft, besteht für den Fall, dass die Kommanditeinlage in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme noch nicht eingezahlt ist oder durch Entnahmen unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme gemindert wurde. Das Risiko besteht auch, wenn dem Anleger Entnahmen zufließen, obwohl entsprechende Ergebnisse hierfür nicht erzielt wurden. In diesem Fall lebt die Außenhaftung bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf. Daneben kommt eine Haftung im Innenverhältnis in entsprechender Anwendung der §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen in Betracht, soweit Auszahlungen erfolgt sind, obwohl die finanzielle Lage der Fondsgesellschaft dies nicht zugelassen hätte. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anleger Auszahlungen von der Fondsgesellschaft erhält, denen kein entsprechender

handelsrechtlicher Gewinn gegenübersteht. Mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligte Anleger tragen im Ergebnis das gleiche Haftungsrisiko, da diese gem. den Vereinbarungen des Treuhandvertrages verpflichtet sind, die Treuhandkommanditistin von allen Verbindlichkeiten, die mit dem treuhänderisch übernommenen Anteil zusammenhängen, freizustellen.

### *Risiko der eingeschränkten Verfügbarkeit*

Der AIF wird auf unbestimmte Zeit errichtet. Eine ordentliche Kündigung seitens des Anlegers ist ausgeschlossen. Der Anleger hat keinen Anspruch gegen den AIF auf Veräußerung seines Anteiles. Die Verfügbarkeit über das gebundene Kapital ist damit stark eingeschränkt. Damit besteht das Risiko, dass ein Anleger im Falle von unvorhergesehenem Liquiditätsbedarf darauf angewiesen ist, die Beteiligung durch eigene Aktivitäten zu veräußern, statt zu kündigen. Sollte eine Veräußerung nicht möglich sein (s.u.), würde sich das nachteilig auf seine Liquidität auswirken. Die Anteile der Anleger an dem AIF sind an Dritte nur bei entsprechender Nachfrage zu veräußern. Einen geregelten Markt wie bei börsennotierten Wertpapieren gibt es für hier gegenständliche Beteiligungen nicht, sodass sich ein Verkauf schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder sogar nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann. Darüber hinaus kann über eine Beteiligung nur mit Zustimmung der KVG verfügt werden. Bei einer treuhänderischen Beteiligung ist zusätzlich auch die Zustimmung der Treuhandkommanditistin erforderlich. Diese Zustimmungen dürfen nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Liegt ein solcher Grund vor, ist die Übertragung ausgeschlossen.

### *Risiko bei Fremdfinanzierung des Anteils durch den Anleger*

Bei einer Fremdfinanzierung der Beteiligung durch einen Anleger stellt das jeweilige Kreditinstitut bei der Kreditentscheidung i. d. R. nicht nur auf den Wert des Anteils, sondern auch auf die persönliche Bonität des Anlegers ab. Regelmäßig besteht eine persönliche und unbegrenzte Haftung mit dem gesamten persön-

lichen Vermögen und Einkommen des Anlegers. Unter Umständen verlangt das Kreditinstitut die Mitverpflichtung anderer Personen. Jede persönliche Anteilsfinanzierung schränkt daher einerseits den Kreditspielraum für zukünftige Kreditaufnahmen ein. Andererseits ist zu beachten, dass die Zinsen und die Tilgung ab Valutierung des Darlehens durch den Anleger unabhängig von Zeitpunkt und Höhe der Auszahlungen durch den AIF und auch im Falle des Totalverlusts der Beteiligung zu bedienen sind. Bei einer Verringerung, dem gänzlichen Wegfall der prognostizierten Auszahlungen oder dem Totalverlust der Kapitaleinlage muss ein Anleger daher weiteres eigenes Vermögen für den Kapitaldienst aufwenden. Dies kann zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen. Die Wirtschaftlichkeit der Fondsbeteiligung würde sich außerdem erheblich verschlechtern, falls die vereinbarten Zinskonditionen teurer als die tatsächlich erwirtschafteten Gewinne aus der Fondsgesellschaft sind. Sollte sich durch die Anteilsfinanzierung eine „Überentnahme“ im Sinne des § 4 Absatz 4a EStG ergeben, kann der Gesellschafter seine Darlehenszinsen anteilig nicht als Sonderbetriebsausgaben bei dem Ergebnis des AIF steuerlich mindernd geltend machen. Aus den genannten Gründen wird ausdrücklich von der Fremdfinanzierung einer Beteiligung abgeraten und auch keine entsprechende Anteilsfinanzierung angeboten.

#### ***Verzugszinsenrisiko***

Es besteht das Risiko, dass die KVG Verzugszinsen in Höhe des gesetzlich geregelten Verzugszinssatzes geltend macht, wenn der Anleger seine Einlage erst nach Fälligkeit erbringt. Neben dem Verlust des gezeichneten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag kann dies auch das weitere Vermögen des Anlegers gefährden.

#### ***Ausscheiden oder Ausschluss des Anlegers aus dem AIF***

Bei Vorliegen bestimmter Umstände kann ein Anleger (vgl. §16 des Gesellschaftsvertrages) aus dem AIF ausgeschlossen werden. Die KVG kann bei einem vorzeitigen Ausscheiden aus dem AIF oder bei einer Anteilsveräußerung von dem Anleger die Erstattung notwendiger Auslagen in nachgewiesener Höhe, je-

doch maximal bis zu 9 % seines Anteilwertes, verlangen, sodass die tatsächliche Abfindung in der Regel geringer ausfällt als der Wert der Beteiligung.

#### **Steuerliche Risiken**

##### ***Fehlende Absicht der Totalgewinnerzielung***

Die Finanzverwaltung könnte ein fehlendes Totalgewinnstreben unterstellen, wenn kein positives steuerpflichtiges Totalergebnis erzielt wird. Die Folge eines fehlenden Totalgewinnstrebens wäre die Aberkennung der Gewinnerzielungsabsicht (sog. „Liebhabelei“) und die Zuordnung der Beteiligung zur privaten Vermögensebene. Ergebnisse des AIF wären somit steuerlich irrelevant. Der Anleger wäre dadurch zu Steuernachzahlungen bzw. -rückzahlungen verpflichtet und auch die Geltendmachung der anfallenden Sonderbetriebsausgaben im Zusammenhang mit der Vermögensanlage wären unzulässig.

##### ***Steuerliche Ergebnisuweisung***

In einem Wirtschaftsjahr könnte dem Anleger ein steuerliches Ergebnis aus seiner Beteiligung zugewiesen werden, das bei ihm zu einer steuerlichen Belastung führt, ohne dass der Anleger entsprechende Entnahmen in dem Jahr vom AIF erhalten hat. Der Anleger wäre gezwungen, die sich daraus ergebenden Steuerzahlungen aus seinem restlichen Vermögen zu begleichen.

##### ***Gewerblicher Grundstückshandel***

Soweit die Fondsdauer bzw. die Haltedauer der gehaltenen Immobilien ganz oder teilweise weniger als zehn Jahre beträgt oder diese Immobilien vor Ablauf von zehn Jahren Haltedauer veräußert werden, besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung einen gewerblichen Grundstückshandel annimmt, der zur Gewerbesteuerpflicht führen würde. Eine solche Veräußerung kann jederzeit passieren, auch wenn die Fondslaufzeit langfristig angelegt ist, und kann durch den Anleger auch nicht verhindert werden. Soweit in diesen Fällen Gewerbesteuer anfiel, würde dies zu geringeren Auszahlungen an den Anleger führen. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass bei einem Verkauf

vor Ablauf von zehn Jahren Haltedauer der Beteiligung nicht auszuschließen ist, dass der Verkauf der Beteiligung zur Ermittlung eines eventuell gewerblichen Grundstückshandels auf der Gesellschafterebene herangezogen wird. Das heißt der Verkauf der Beteiligung, soweit der anteilig gehaltene Verkehrswert der Immobilien inkl. Fremdmittelanteil der Fondsgesellschaft 250.000 Euro übersteigt, könnte zu einer gewerblichen Infizierung privater Immobilienverkäufe des Gesellschafters, die sich weniger als zehn Jahre im Eigentum des Gesellschafters befanden, führen. Dies hat zur Folge, dass der Veräußerungsgewinn aus privaten Immobilienverkäufen zusätzlich gewerbesteuerpflichtig würde. Außerdem würde beim Verkauf der Beteiligung ein eventuell zum betreffenden Bilanzstichtag bestehender gewerbsteuerlicher Verlustvortrag anteilig entfallen. Diesen Nachteil hat der ausscheidende Anleger der Fondsgesellschaft auszugleichen.

Solche weiteren, wesentlichen Risiken sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bekannt.

#### ***Sonstige steuerliche Risiken***

Falls festgestellte steuerliche Ergebnisse bei einem Anleger zu Steuernachzahlungen führen, sind mit Beginn des 16. Monats nach Ablauf des Jahres, für das der Bescheid ergeht, monatlich Zinsen in Höhe von 0,15 % an die Finanzverwaltung zu bezahlen.

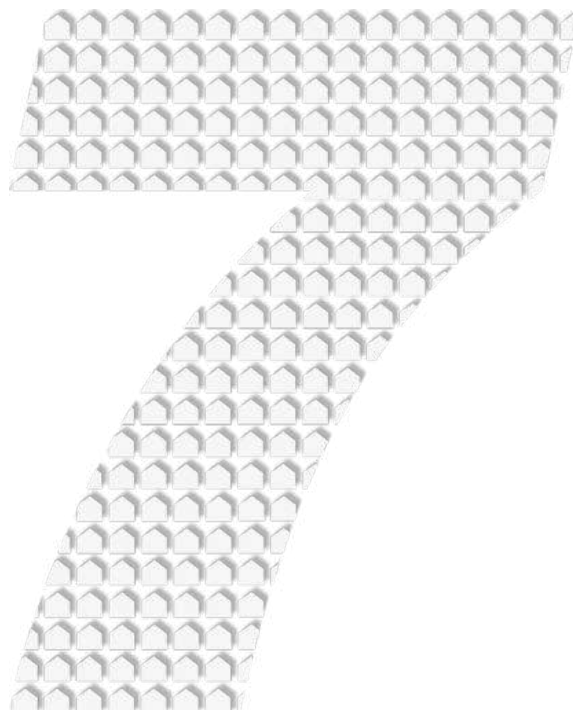
### **6.5**      Maximales Risiko

Das maximale Risiko eines Anlegers besteht, neben dem Totalverlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabebauschlag zzgl. der vergeblichen Aufwendungen für Nebenkosten sowie Steuerzahlungen und Zinsen, im Verlust seines sonstigen Privatvermögens. Im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung ist sein weiteres Vermögen gefährdet. Durch die Realisierung der beschriebenen steuerlichen Risiken, insbesondere die Annahme des gewerblichen Grundstückshandels durch die Finanzverwaltung, kann es zur (Privat-)insolvenz des Anlegers kommen.

### **6.6**      Weitere wesentliche Risiken

Die Entwicklung des AIF können überdies weitere Ereignisse, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorhersehbar sind, negativ beeinflussen.

# Anteile





## 7 Anteile

### 7.1 Anteilklassen

Alle Anteile sind auf die gleiche Weise ausgestaltet und weisen die gleichen Merkmale auf. Es gibt keine verschiedenen Anteilklassen. Im Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes weichen die Rechte der Gründungsgesellschafter lediglich in den im Folgenden ausgeführten Punkten ab. Verschiedene Anteilklassen werden hierdurch jedoch nicht begründet.

Die persönlich haftende Gesellschafterin DFI Komplementär GmbH leistet keine Einlage. Sie haftet persönlich mit ihrem gesamten Vermögen. In Gesellschafterversammlungen hat sie eine Stimme. Sie führt die Geschäfte der Fondsgesellschaft und vertritt diese, hat dabei jedoch stets den mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) abgeschlossenen Fondsverwaltungsvertrag zu beachten. Hinsichtlich der Gründungskommanditistin Erlanger Consulting GmbH ist festzustellen, dass diese nicht verpflichtet ist, einen Ausgabeaufschlag zu bezahlen.

### 7.2 Rechtliche Grundlagen des Beteiligungsangebotes

Die folgenden Ausführungen sollen dem Anleger einen zusammenfassenden Überblick über die wesentlichen Auswirkungen der im Hinblick auf das Beteiligungsangebot eingegangenen Vertragsbeziehungen geben. Auf ein umfassendes Studium der insoweit relevanten und in Kapitel 18 abgedruckten Dokumente sollte der Anleger trotz der folgenden Zusammenfassung gleichwohl keinesfalls verzichten.

#### 7.2.1 Zustandekommen und Arten der Beteiligung

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist als mittelbare Beteiligung über die Treuhandkommanditistin ausgestaltet. Durch die Unterzeichnung der Beitrittserklärung zur Fondsgesellschaft gibt der Anleger ein Angebot zum Beitritt zur Fondsgesellschaft mittels

Abschluss des in Anlage 3 „Treuhandvertrag“ abgedruckten Treuhandvertrages ab. Gleichzeitig verzichtet er auf den Zugang der Annahmeerklärung im Hinblick auf dieses Angebot. Die Anlagebedingungen und der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, die in Anlage 1 bzw. Anlage 2 abgedruckt sind, sind ebenfalls rechtliche Grundlage für dieses Beteiligungsangebot. Der Anleger erkennt mit seiner Unterschrift auf der Beitrittserklärung den Gesellschaftsvertrag und den Treuhandvertrag als für dieses Beteiligungsangebot rechtsverbindlich an. Die Treuhänderin entscheidet über die Annahme des Beitrittsangebotes des Anlegers und holt sodann die insoweit notwendige Zustimmung der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft ein. Nach Eingang dieser Zustimmung bei der Treuhänderin teilt diese dem Anleger sodann die erfolgte Annahme seines Beteiligungsangebotes mit. Nach erfolgter Annahme trifft den Anleger die Pflicht, 30 % der von ihm gezeichneten Einlage zzgl. des Ausgabeaufschlags in Höhe von 5 % (auf die gesamte gezeichnete Einlage) innerhalb von zehn Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin, den Rest seiner Einlage – ggf. in weiteren Raten – innerhalb von zehn Tagen nach entsprechender Anforderung durch die KVG auf das Treuhandkonto der Treuhänderin zu bezahlen, wobei sich die KVG verpflichtet, weitere 30 % der Einlage spätestens vier Monate nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin anzufordern, wenn dies mit den Grundsätzen eines ordnungsgemäßen Liquiditätsmanagements vereinbar ist und auch keine anderweitigen wichtigen Gründe dagegen sprechen.

#### 7.2.2 Haftung des Anlegers

Anleger, die als Kommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligt sind, haften gegenüber den Gläubigern der Fondsgesellschaft in Höhe der für den jeweiligen Kommanditisten im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Bei einer Beteiligung als Treugeber haftet der Anleger nicht unmittelbar im Außenverhältnis, er ist jedoch aufgrund der im Treuhandvertrag niedergelegten Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Treuhänderin den Kommanditisten hinsichtlich der Haftung wirtschaftlich gleichgestellt, haftet also in gleicher Höhe indirekt.



Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme entspricht für jeden Anleger 1% der von ihm gezeichneten Einlage. Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Sie kann jedoch wiederaufleben, wenn die Fondsgesellschaft Auszahlungen an den Anleger vornimmt, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind, und somit Teile der Einlage des Anlegers an diesen zurückzahlt werden. Soweit also der Kapitalanteil des Anlegers durch Verluste und/oder Auszahlungen unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme gemindert wird, lebt die Haftung des Anlegers bis zur maximalen Höhe seiner Haftsumme wieder auf. Bevor allerdings eine Auszahlung getätigt wird, die zu dem vorstehend geschilderten Wiederaufleben der Haftung des Anlegers führt, ist unter entsprechendem Hinweis sowohl die Zustimmung des Anlegers als auch die Zustimmung der Treuhänderin einzuholen.

Scheidet ein Anleger während der Laufzeit der Fondsgesellschaft aus dieser aus, stellt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs dieses Anlegers keine Rückzahlung der Einlage im oben beschriebenen Sinne dar. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausscheidende Gesellschafter nicht mehr für die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft, und zwar unabhängig davon, ob der Anleger an der Fondsgesellschaft als Kommanditist oder Treugeber beteiligt war.

Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Gesellschafterabschluss begründet werden.

### 7.2.3 Hauptmerkmale der Anteile

Den Anlegern stehen in Bezug auf ihre Anteile Rechte auf Ergebnisbeteiligung und Auszahlung von Entnahmen sowie eines etwaigen Liquidationserlöses zu. Die Anteile an der Fondsgesellschaft vermitteln den Anlegern außerdem Mitwirkungs-, Informations- und Kontrollrechte, sowie Übertragungsrechte. Die Anleger haben außerdem einen Anspruch auf ein Abfindungsguthaben bei Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft. Rücknahme- oder Umtauschrechte sind

den Anlegern während der Fondslaufzeit nicht gewährt. Die Rechtsstellung des Anlegers wird im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft und im Treuhandvertrag konkretisiert (vgl. Anlage 2 und Anlage 3).

Die Anteile an der Fondsgesellschaft sind nicht durch Globalurkunden verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Anteile lauten nicht auf den Inhaber oder Namen eines Anlegers.

## 7.3 Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft

### 7.3.1 Gegenstand und Sitz der Fondsgesellschaft

Der in § 2 des Gesellschaftsvertrages niedergelegte Gegenstand der Fondsgesellschaft besteht in der Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Kommanditisten.

Die Fondsgesellschaft verwaltet und bewirtschaftet mithin eigenes Immobilienvermögen und beteiligt sich an Immobiliengesellschaften gem. den in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien. Der Schwerpunkt dieser immobilienbezogenen Tätigkeiten soll auf der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien, welche mittelbar über Immobiliengesellschaften gehalten werden, liegen. Diese sollen vermietet und ggf. durch Instandsetzung bzw. Modernisierung zur Verbesserung des Vermietungsergebnisses und im Hinblick auf die spätere Veräußerung optimiert werden.

Sitz der Fondsgesellschaft ist Berlin.

### 7.3.2 Gesellschaftskapital

Die Fondsgesellschaft plant ihr Gesamtkapital bis zum 31.10.2024 auf bis zu 100 Mio. Euro zu erhöhen. Die Mindesteinlage für neu beitretende Kommanditisten beträgt 25.000 Euro, höhere Zeichnungen müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Die KVG

ist berechtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25 % des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Einlagensumme in Höhe von jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren. Die Zahl der einem Kommanditisten zustehenden Anteile an der Fondsgesellschaft hängt von der Größe der von dem Kommanditisten gezeichneten Einlage ab. Je 1.000 Euro gezeichnete Einlage entsprechen einem Anteil im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs. Die KVG kann beschließen, die Zeichnungsfrist für weitere Beitritte zweimal um insgesamt maximal acht Monate, also längstens bis zum 30.06.2025, zu verlängern. Eine Verlängerung der Zeichnungsphase wird seitens der KVG auf ihrer Internetseite bekannt gegeben.

Die Anleger haben ohne Anforderung der KVG 30 % ihrer Kommanditeinlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag (auf die gesamte gezeichnete Einlage) innerhalb von zehn Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung, den Rest ihrer Einlage – ggf. in weiteren Raten – innerhalb von zehn Tagen nach Anforderung durch die KVG, jedoch frühestens zum in der Beitrittserklärung definierten Termin, zu leisten. Die Anforderung der Resteinlage erfolgt, soweit gesichert erscheint, dass das für die Durchführung des Investmentvermögens erforderliche Kommanditkapital gezeichnet wird und die Mittel für entsprechende Investitionen benötigt werden, wobei sich die KVG verpflichtet hat, weitere 30 % der Einlage spätestens vier Monate nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin anzufordern, wenn dies mit den Grundsätzen eines ordnungsgemäßen Liquiditätsmanagements vereinbar ist und auch keine anderweitigen wichtigen Gründe dagegen sprechen. Die Treuhänderin ist zur Einzahlung der übernommenen Kommanditeinlage nur insoweit verpflichtet, als der Treugeber seine Einzahlungspflicht erfüllt. Leistet ein Anleger seine Einlage trotz schriftlicher Fristsetzung mit Androhung des Ausschlusses nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig, so kann er durch einseitige Erklärung der KVG aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen oder zur Zahlung von Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe aufgefordert werden. Im Falle des Ausschlusses besteht der Abfindungsanspruch des Anlegers in Höhe seiner geleisteten Nominaleinlage ohne Ausgabeaufschlag. Kommt ein Treugeber gegenüber der Treuhänderin seiner Einzahlungsverpflichtung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nach, so kann

er analog einem unmittelbaren Gesellschafter und mit denselben Folgen aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden.

### 7.3.3 Gesellschaftsrechtliche Struktur

Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft ist die DFI Komplementär GmbH mit Sitz in Berlin; diese ist unter HRB 225789 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Die Geschäftsanschrift der persönlich haftenden Gesellschafterin lautet: Kurfürstendamm 188, 3. OG, 10707 Berlin. Geschäftsführer sind Mark Münzing, Berlin, Sebastian Bader, Möhrendorf und Matthias Ungethüm, Spardorf. Das Stammkapital der persönlich haftenden Gesellschafterin besteht aus einem Geschäftsanteil zu 25.000 Euro und ist voll eingezahlt. Den Geschäftsanteil hält die KVG. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist eine juristische Person, deren Haftung gesetzlich beschränkt ist. Die Komplementärin einer Kommanditgesellschaft haftet nach den gesetzlichen Regelungen grundsätzlich unbeschränkt, vorliegend haftet die persönlich haftende Gesellschafterin, weil sie selbst eigene Person im Rechtssinne ist, auch nur mit ihrem eigenen Vermögen. Insoweit weicht der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft von der gesetzlichen Regelung des unbeschränkt haftenden Komplementärs (§ 161 HGB) ab.

### 7.3.4 Geschäftsführung und Vertretung

Die DFI Komplementär GmbH ist als persönlich haftende Gesellschafterin zur Führung der Geschäfte und zur Vertretung der Fondsgesellschaft berechtigt und verpflichtet. Sie hat dabei jedoch stets die Befugnisse der KVG zu beachten, die dieser durch den mit der KVG abgeschlossenen Fondsverwaltungsvertrag übertragen wurden.

Die persönlich haftende Gesellschafterin vertritt die Fondsgesellschaft allein. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB (Selbstkontrahierungsverbot) befreit und somit ermächtigt, mit sich selbst oder anderen von ihr vertretenen Unternehmen Verträge rechtswirksam abzuschließen. Die übrigen Gesellschafter



sind für die Dauer der Gesellschaft von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Von der Geschäftsführung in der Fondsgesellschaft ist die Geschäftsführung in den Immobiliengesellschaften zu unterscheiden. Dort kann grundsätzlich eine andere Person oder Gesellschaft die Geschäftsführung innehaben. Im Regelfall wird aber entweder die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft oder die KVG auch die Geschäftsführungsaufgaben in den Immobiliengesellschaften übernehmen.

### 7.3.5 Gesellschafterversammlungen

Die Gesellschafter der Fondsgesellschaft fassen ihre Entscheidungen grundsätzlich durch Gesellschafterbeschlüsse in Gesellschafterversammlungen. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet einmal jährlich, nach Aufstellung der Abschlüsse des vergangenen Geschäftsjahres, statt. Wenn mindestens 10 % der Stimmen der Gesellschafter oder die Fondsverwaltung es verlangen, kann außerdem jederzeit eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einberufen werden. Die Gesellschafter werden mit einer Frist von mindestens zwei Wochen über die Einberufung zu einer ordentlichen Gesellschafterversammlung informiert, wobei der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitzählen. Bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen beträgt diese Einladungsfrist eine Woche. In der Einladung werden Ort und Zeit der Gesellschafterversammlung sowie die Beschlussgegenstände bekannt gegeben.

Gesellschafterversammlungen können nach Wahl der KVG als Präsenzveranstaltung, als schriftliches Umlaufverfahren, in Form einer Telefon- oder Videokonferenz oder über einen Internet-Konferenzraum als Online-Versammlung durchgeführt werden.

Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn Gesellschafter bzw. Anleger, die insgesamt mindestens 30 % der Stimmen der Fondsgesellschaft auf sich vereinen, sowie die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft und die Treuhandkommanditistin anwesend oder vertreten sind.

Ein Anleger kann sich bei der Gesellschafterversammlung durch einen mit Einzelfallvollmacht versehenen anderen Anleger, einen Verwandten gem. Steuerklasse I oder II im Sinne des §15 Absatz 1 ErbStG, ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der steuer- oder rechtsberatenden Berufe oder durch einen Finanzdienstleister vertreten lassen.

Die Rechte der Treugeber im Hinblick auf Gesellschafterversammlungen entsprechen jenen der unmittelbar beteiligten Gesellschafter. Treugeber sind also stets berechtigt, selbst oder durch einen Bevollmächtigten an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und aufgrund der insoweit im Treuhandvertrag vorgesehenen Vollmacht abzustimmen. Die Treuhänderin ist nicht berechtigt, die Stimmrechte der Treugeber nach eigenem Ermessen auszuüben, es sei denn, sie wird von einem Treugeber hierzu ausdrücklich bevollmächtigt oder es ist eine unabwendbare Dringlichkeit gegeben oder Gefahr in Verzug. Sie hat bei der Abstimmung in Gesellschafterversammlungen den Weisungen des jeweiligen Treugebers Folge zu leisten, weshalb die Treugeber angehalten sind, der Treuhänderin für die Wahrnehmung ihrer Rechte innerhalb von Gesellschafterversammlungen zu jedem Tagesordnungspunkt konkrete Weisungen zu erteilen. Differieren die Weisungen der verschiedenen, von der Treuhänderin vertretenen Treugeber, so ist die Treuhänderin verpflichtet und berechtigt, ihre Rechte entsprechend den unterschiedlichen Weisungen unterschiedlich auszuüben.

Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmen gefasst. Bestimmte Beschlüsse, wie z.B. die Änderung des Gesellschaftsvertrages selbst, bedürfen einer qualifizierten Mehrheit von 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Eine Nachschusspflicht der Investoren ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Beschluss der Gesellschafter begründet werden. Je 1.000 Euro Beteiligung am Gesellschaftskapital gewähren eine Stimme. Solange ein Gesellschafter seine Beitrittserklärung noch widerrufen kann, ruht sein Stimmrecht. Die persönlich haftende Gesell-

schafterin hat in Gesellschafterversammlungen eine Stimme.

Über die in Gesellschafterversammlungen gefassten Gesellschafterbeschlüsse ist durch die KVG ein Protokoll abzufassen, welches den Kommanditisten und Treugebern zugeleitet wird. Die Unrichtigkeit dieses Protokolls und die Anfechtung von Beschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang der insoweit relevanten Niederschrift durch Klage gegen die Fondsgesellschaft geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

### 7.3.6 Anlegerausschuss

Für die Fondsgesellschaft kann gem. § 19 des Gesellschaftsvertrages ein aus drei natürlichen Personen bestehender Anlegerausschuss bestellt werden. Wird ein Anlegerausschuss gewählt, beginnt das Amt der Anlegerausschussmitglieder mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Eine Wiederwahl ist zulässig. Dem Anlegerausschuss dürfen nur nicht initiatorennahe Anleger angehören. Wird ein Anlegerausschuss gewählt, berät dieser die KVG in Angelegenheiten der Fondsgesellschaft. Die Gesellschafterversammlung kann dem Anlegerausschuss die ihr zustehende Kompetenz zur Auswahlempfehlung bezogen auf einzelne Investitionsobjekte durch einfachen Mehrheitsbeschluss übertragen. Für den Willensbildungs- und Abstimmungsprozess des Anlegerausschusses gelten die Regelungen der §§ 7 bis 9 des Gesellschaftsvertrages in entsprechender Anwendung. Jedes Anlegerausschussmitglied hat bei Abstimmungen eine Stimme. Über die Entscheidungen des Anlegerausschusses erstattet dieser in regelmäßigen Abständen – mindestens jährlich – Bericht. Der Anlegerausschuss kann jederzeit Auskünfte verlangen und die Bücher und Schriften der Fondsgesellschaft sowie die der Objektgesellschaften nach vorheriger mindestens einwöchiger Ankündigung einsehen. Auf den Anlegerausschuss sind die Vorschriften über den Aufsichtsrat einer Investmentaktiengesellschaft oder über den Beirat einer Investmentkommanditgesellschaft

nicht analog anwendbar. Der Anlegerausschuss haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Haftungsansprüche der Fondsgesellschaft gegen den Anlegerausschuss als gesellschaftsrechtliches Gremium sind – außer im Falle des Vorsatzes – auf höchstens 50.000 Euro pro Haftungsfall beschränkt. Die einzelnen Mitglieder des Anlegerausschusses haften als Gesamtschuldner. Schadenersatzansprüche gegen den Anlegerausschuss verjähren drei Jahre nach Kenntniserlangung über den die Ersatzpflicht begründenden Sachverhalt, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen. Bei dauerhafter Amtsunfähigkeit oder Amtsniederlegung eines Anlegerausschussmitgliedes während laufender Amtsdauer ist eine Ersatzwahl spätestens in der nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung durchzuführen. Die Amtszeit eines Ersatzmitgliedes endet mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Für seine Tätigkeit erhält jedes Anlegerausschussmitglied eine pauschale Vergütung. Diese beträgt für die Teilnahme an einer Anlegerausschusssitzung 1.000 Euro ggf. zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer pro Anlegerausschusssitzung und für die Teilnahme an einem schriftlichen Abstimmungsverfahren 200 Euro ggf. zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer pro schriftlichem Abstimmungsverfahren. Alle übrigen Aufwendungen sind mit der Pauschalvergütung abgegolten. Der Anlegerausschuss kann die Vergütung innerhalb der dargestellten Höchstbeträge durch einstimmigen Beschluss abweichend auf seine Mitglieder verteilen.

### 7.3.7 Informations- und Kontrollrechte

Jeder Anleger hat das Recht, von der KVG, der Verwahrstelle und der Treuhänderin jederzeit in allen Angelegenheiten der Fondsgesellschaft Auskunft zu verlangen. Sollte das Informationsbegehren des Anlegers nicht in einer angemessenen Frist beantwortet werden, kann er einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen, also einen Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer, mit der Einsichtnahme in die Bücher der Fondsgesellschaft beauftragen. Die Auskunftserteilung sowie die Einsichtnahme in Bücher und Schriften darf von der KVG, der Verwahrstelle und der Treuhänderin verwei-



gert werden, wenn zu befürchten ist, dass der Anleger diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken missbraucht und hierdurch der Fondsgesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht.

### **7.3.8** Dauer der Gesellschaft, Kündigung, Ausscheiden aus der Gesellschaft

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2033 befristet. Die Fondslaufzeit kann durch Gesellschafterbeschluss einmalig um bis zu drei Jahre verkürzt werden. Zulässige Gründe für die Verkürzung der Fondslaufzeit bestehen darin, dass wirtschaftliche Gründe für die Veräußerung der gehaltenen Vermögensgegenstände vor Erreichen der vollen Fondslaufzeit sprechen und/oder erfolgte oder bevorstehende Änderungen der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen die vorzeitige Beendigung sinnvoll erscheinen lassen. Mit dem Ende der Fondslaufzeit wird die Fondsgesellschaft aufgelöst und abgewickelt.

Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrages ist ausgeschlossen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt allerdings unberührt. Durch eine (außerordentliche) Kündigung eines Gesellschafters wird die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den anderen Gesellschaftern fortgeführt. Der kündigende Gesellschafter scheidet indes aus der Fondsgesellschaft aus.

Wird ein Gesellschafter zahlungsunfähig, wird über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, scheidet er mit sofortiger Wirkung aus der Fondsgesellschaft aus, auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat. Wird gegen einen Gesellschafter oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel in seinen Gesellschaftsanteil eingeleitet, so scheidet er nach Ablauf von acht Wochen, gerechnet vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Zwangsvollstreckung an, aus der Fondsgesellschaft, auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat, aus, wenn nicht die Zwangsvollstreckungsmaßnahme innerhalb dieser Frist aufgehoben wird.

Ein Gesellschafter, der Klage auf Auflösung der Fondsgesellschaft erhebt, scheidet mit Rechtsanhängigkeit der Klage aus der Fondsgesellschaft aus.

Ein Gesellschafter kann aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund gem. § 133 Absatz 1 und 2 HGB gegeben ist. Über den Ausschluss entscheidet die Gesellschafterversammlung. Der ausscheidende Gesellschafter hat bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht.

Ein Gesellschafter kann außerdem aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn er seine Einlage nicht oder nicht fristgerecht einbezahlt. Wird der Gesellschafter aus diesem Grund ausgeschlossen, erhält er lediglich die von ihm geleistete Nominaleinlage zurück, nicht jedoch den Ausgabeaufschlag.

Die vorstehend dargestellten Regelungen finden auch im Falle der mittelbaren Beteiligung Anwendung. In diesem Fall scheidet die Treuhänderin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Fondsgesellschaft aus, den sie treuhänderisch für den jeweiligen Treugeber hält.

Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aus der Fondsgesellschaft aus, ist unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, die über die Aufnahme eines neuen persönlich haftenden Gesellschafters in die Fondsgesellschaft entscheidet.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Fondsgesellschaft aus, erhält er eine Abfindung in Geld. Die Abfindung bemisst sich grundsätzlich nach dem Nettoinventarwert der Beteiligung an der Gesellschaft. Die KVG kann von dem ausscheidenden Gesellschafter Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 9 % des Anteilwertes verlangen. Das Abfindungsguthaben ist in drei gleichen, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres fälligen Jahresraten zur Zahlung fällig. Die erste Jahresrate ist zum Ende des Kalenderjahres, in dem der Gesellschafter aus der Fondsgesellschaft ausgeschieden ist, auszubezahlen. Die Gesellschaft kann die Ratenzahlung aussetzen, wenn die Liquiditätssituation der Gesellschaft eine Ratenzahlung nicht zulässt. Eine Verzinsung sowie eine Sicherheitsleistung sind



nicht geschuldet. Der Abfindungsanspruch eines ausscheidenden Treugebers richtet sich ausschließlich gegen die Fondsgesellschaft und kann nicht gegenüber der Treuhänderin geltend gemacht werden.

### 7.3.9 Ergebnisverteilung, Auszahlungen

Das Ergebnis der Fondsgesellschaft wird auf die Anleger grundsätzlich im Verhältnis ihrer jeweiligen Kapitalkonten I zueinander verteilt. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Beitritts- und Einzahlungszeitpunkte sieht der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft für alle Anleger eine ergänzende rechnerische Verzinsung der auf dem Kapitalkonto I von den Anlegern einbezahlten und nicht zurückerstatteten Beträge vor. Der jährliche Zinssatz beträgt 4,5 % p.a. (p.r.t.). Die Verzinsung berechnet sich jeweils beginnend ab den auf die Einzahlung folgenden Monatsersten. Verluste werden den einzelnen Anlegern so zugerechnet, dass ein Gleichstand der Ergebniszurückweisung des Rumpfgeschäftsjahres und der folgenden Geschäftsjahre herbeigeführt wird. Die Verteilung des Jahresergebnisses ergibt sich aus den entsprechenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft (vgl. Anlage 2).

Über die Auszahlungen (Entnahmen) entscheidet die KVG. Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Investoren ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreserve entscheidet die KVG.

### 7.3.10 Gerichtsstand, anwendbares Recht

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft ergebenden Ansprüche ist, soweit gesetzlich zulässig, Berlin. Auf das jeweilige Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger, der Fondsgesellschaft, der Treuhänderin und

der KVG findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung sowie nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. nach der Insolvenzordnung. Ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren ist vertraglich nicht vorgesehen.

## 7.4 Übertragung von Anteilen, Erbfolge

Die Veräußerung des Geschäftsanteils ist grundsätzlich nur zum 31.12., 24:00 Uhr/01.01., 0:00 Uhr, eines jeden Jahres möglich. Jeder Gesellschafter kann seinen Geschäftsanteil übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen. Verfügungen über Teile des Geschäftsanteiles sind nur zulässig, wenn der verbleibende und der von der Verfügung betroffene Geschäftsanteil mindestens 10.000 Euro beträgt und durch 1.000 teilbar ist.

Die Übertragung oder sonstige Verfügung über den Geschäftsanteil einschließlich der Verpfändung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der KVG. Treugeber-Kommanditisten bedürfen zusätzlich der Zustimmung der Treuhänderin. Der KVG und der Treuhänderin ist die beabsichtigte Übertragung oder sonstige Verfügung zum Zwecke der Erteilung der Zustimmung in angemessener Zeit vorab schriftlich anzuzeigen. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden, als der stets ein fälliger Zahlungsanspruch der Gesellschaft oder der Treuhänderin gegen den Gesellschafter gilt. Für die erstmalige Verpfändung der Beteiligung zum Zwecke der Refinanzierung an ein inländisches Kreditinstitut gilt die Zustimmung als erteilt. Endet das Treuhandverhältnis zwischen der Treuhänderin und einem Treugeber-Kommanditisten, gleich aus welchem Grunde, und ist die Treuhänderin nach den Bestimmungen des Treuhandvertrages verpflichtet, die treuhänderisch gehaltene Beteiligung auf den Treugeber-Kommanditisten oder auf einen von diesem benannten Ersatztreuhänder zu übertragen, so gilt die erforderliche Zustimmung als erteilt.

Der übertragende Gesellschafter bzw. der für diesen selbstschuldnerisch haftend eintretende Gesellschafter





stellt die Fondsgesellschaft und die Gesellschafter von allen aus dem Übergang resultierenden Nachteilen, insbesondere von einem etwaigen Steuer Mehraufwand, frei. Für Kosten einer Übertragung oder sonstigen Verfügung über Gesellschaftsanteile, insbesondere die Kosten der Handelsregistereintragungen, die der Fondsgesellschaft durch Dritte im Einzelfall in Rechnung gestellt werden, haften im Verhältnis zur Fondsgesellschaft der übertragende Gesellschafter und der Neugesellschafter gesamtschuldnerisch. Die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteilen durch die Treuhänderin ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem mit dem jeweiligen Treugeber und der Treuhänderin abzuschließenden Treuhandvertrag möglich. Für die der Treuhänderin in diesem Zusammenhang von Dritten in Rechnung gestellten Kosten gilt vorstehender Absatz gleichermaßen.

Stirbt ein Gesellschafter, so wird die Fondsgesellschaft von den verbleibenden Gesellschaftern mit den nachrückenden Erben des verstorbenen Gesellschafters fortgesetzt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines Erbscheines oder eines notariellen Testaments nebst Eröffnungsprotokoll, jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie, zu legitimieren. Rücken mehrere Erben, die bislang noch nicht an der Fondsgesellschaft beteiligt waren, in die Gesellschafterstellung des Erblassers ein, so können sie die aus der Beteiligung des Erblassers resultierenden Stimm- und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Die Erben sind verpflichtet, unverzüglich einen solchen gemeinsamen Vertreter gegenüber der Fondsgesellschaft zu benennen. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Gesellschafter/Erbe oder ein kraft Gesetzes zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der rechts-, wirtschafts- oder steuerberatenden Berufe sein.

Soll eine Auseinandersetzung unter den Erben erfolgen, müssen die sich nach Auseinandersetzung ergebenden einzelnen Gesellschaftsanteile (Nominaleinlage) mindestens einen Betrag von 10.000 Euro aufweisen und durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Ist dies nicht möglich, kann eine Auseinandersetzung gegenüber der Fondsgesellschaft nicht erfolgen und die

Erben haben sich weiter durch einen einheitlichen Vertreter vertreten zu lassen. Solange die Erben sich nicht legitimiert haben und/oder ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist, ruhen die Gesellschafterrechte der Erben mit Ausnahme des Rechts auf Gewinn- und Verlustbeteiligung.

## 7.5 Die Immobiliengesellschaften

Die geplanten Immobilieninvestitionen wird die Fondsgesellschaft über Immobiliengesellschaften, an denen sie sich beteiligt, durchführen. Alleiniger Kommanditist von Immobiliengesellschaften in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft bzw. alleiniger Gesellschafter von Immobiliengesellschaften in der Rechtsform der GmbH ist in der Regel die Fondsgesellschaft. Als alleiniger Gesellschafter oder jedenfalls Mehrheitsgesellschafter der jeweiligen Immobiliengesellschaft beherrscht die Fondsgesellschaft deren Entscheidungsprozesse. Die Geschäftsführungsbefugnis in der jeweiligen Immobiliengesellschaft wird durch einen entsprechenden Vertrag auf die KVG übertragen. Damit hat die KVG alle notwendigen Durchgriffsrechte, um die Vermögensgegenstände des AIF gesetzeskonform zu verwalten.

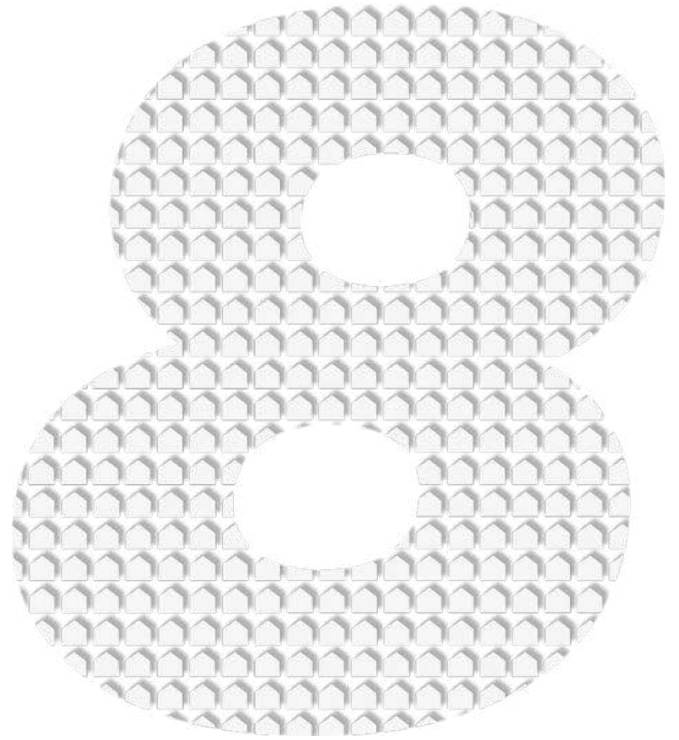
Die Stellung als persönlich haftende Gesellschafterin und damit die Geschäftsführungsbefugnis in jenen Immobiliengesellschaften, die in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft konstituiert sind, wird grundsätzlich die DFI Komplementär GmbH, also die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft, übernehmen. Die Geschäftsführung bei den Immobiliengesellschaften in der Rechtsform der GmbH wird durch die Geschäftsführer der DFI Komplementär GmbH ausgeübt werden.

## 7.6 Mangelnde Handelbarkeit von Anteilen

Für geschlossene Investmentvermögen, wie den DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, besteht kein geregelter Markt, anders als dies z. B. bei börsennotierten Wertpapieren der Fall ist. Ein Verkauf setzt eine entsprechende Nachfrage voraus und kann im Einzelfall schwierig zu realisieren sein. Es kann daher passieren, dass eine Beteiligung gar nicht oder

nur zu einem geringeren als dem vom Anleger erstrebten Kaufpreis oder sogar nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann (mangelnde Fungibilität). Darüber hinaus kann über eine Beteiligung nur mit Zustimmung der KVG, bei einer treuhänderischen Beteiligung nur mit zusätzlicher Zustimmung der Treuhänderin, verfügt werden. Diese Zustimmungen dürfen zwar nur aus wichtigem Grund verweigert werden, liegt ein solcher Grund aber vor, ist die Übertragung ausgeschlossen.

# Angaben bezüglich der Kosten



## 8 Angaben bezüglich der Kosten

Die nachfolgend dargestellten Vergütungen und Kosten entsprechen den Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und der im Zeitpunkt der Prospekterstellung bestehenden Verwaltungspraxis der Aufsichtsbehörden für die Auflage des vorliegenden Verkaufsprospektes und die Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG). Vergleichbare Informationen erhalten Anleger auch durch ihre Anlagevermittler oder -berater. Die hierdurch zur Verfügung zu stellenden Angaben hinsichtlich der Kosten können von der vorliegenden Darstellung abweichen. Hintergrund dessen ist, dass für die Vertriebe andere aufsichtsrechtliche Vorgaben gelten. Bitte wenden Sie sich bei weiterem Informationsbedarf im Einzelfall an Ihren Anlagevermittler oder -berater.

### 8.1 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

#### Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Fondsgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage.

#### Ausgabeaufschlag

Der vom Anleger zu zahlende Ausgabeaufschlag i.H.v. 5 % des Zeichnungsbetrages stellt einen Teil der Eigenkapitalvermittlungsprovision dar. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

#### Initialkosten

Der Fondsgesellschaft werden in der Beitrittsphase einmalige Kosten i.H.v. bis zu **9,39 %** der Kommanditeinlage belastet. Diese stehen der KVG bzw. den von der KVG für Rechnung der Fondsgesellschaft eingeschalteten Dienstleistern für Konzeption, Vertrieb und Marketing zu. Hierin enthalten sind folgende Kostenpositionen:

- Vergütung der mit der Eigenkapitalbeschaffung beauftragten Personen und Gesellschaften, kalkuliert mit bis zu 1,49 % (inkl. Umsatzsteuer (USt), soweit diese anfällt) des einzuwerbenden Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft
- Aufwendungen für Marketingtätigkeit (1,19 % inkl. USt), Fondskonzeption (0,71% inkl. USt, soweit diese anfällt) sowie Unterstützung der Eigenkapitaleinwerbung (6,0 % inkl. USt, soweit diese anfällt) von an der Platzierung beteiligten Vertriebsunternehmen

#### Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 13,71 % des Ausgabepreises.

Diese Quote beinhaltet die o.g. Kostenpositionen inkl. Ausgabeaufschlag bezogen auf den Ausgabepreis, wie vorstehend definiert (Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag entspricht 105 %).

### 8.2 Laufende Kosten

#### Summe der laufenden Vergütungen

Die Summe der laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG und an Gesellschafter der Fondsgesellschaft sowie beauftragte Dritte gem. § 7 Ziffer 2 und 3 der Anlagebedingungen kann jährlich bis zu 2,2 % (inkl. USt, soweit diese anfällt) der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Für den Zeitraum von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2025 beträgt die Summe aller laufenden Vergütungen jedoch mindestens 355.950 Euro p. a. (p. r. t., inkl. USt, soweit diese anfällt). Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG und an Gesellschafter der Fondsgesellschaft sowie beauftragte Dritte gem. § 7 Ziffer 2 und 3 der Anlagebedingungen kann ab Liquidationseröffnung jährlich insgesamt bis zu 3,3 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Bemessungsgrundlage hierfür ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft 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.

Daneben können Transaktions- und Investitionskosten (s.u. Transaktions- und Investitionskosten) und eine erfolgsabhängige Gebühr (s.u. Erfolgsabhängige Vergütung) berechnet werden.

#### **Vergütungen, die an die KVG zu zahlen sind**

Für die Verwaltung der Fondsgesellschaft zahlt die Fondsgesellschaft an die KVG eine jährliche laufende Vergütung i.H.v. bis zu 1,89% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Ab Liquidationseröffnung beträgt die jährliche Vergütung bis zu 3,00% der Bemessungsgrundlage. Bemessungsgrundlage hierfür ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft 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. Für einen Zeitraum ab Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2025 beträgt die Vergütung jedoch mindestens 300.000 Euro p.a. (p.r.t.). Die Berechnung der laufenden Vergütung erfolgt jahresanteilig. Die KVG ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Vertriebskoordination der Fondsgesellschaft erhält auf den Bestand von vermittelten Anteilen ein wesentliches Entgelt aus der laufenden Vergütung der KVG in Höhe von bis zu 0,24% (inkl. USt) des eingeworbenen Kapitals p.a. (Bestandspflegeprovision).

#### **Erfolgsabhängige Vergütung**

Die KVG kann darüber hinaus für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i.H.v. bis zu 50% (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits während der Fondslaufzeit

geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer mit dem auf die jeweilige Einzahlung des Ausgabepreises folgenden Monatsersten beginnenden jährlichen Verzinsung von 4,50% übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

#### **Vergütungen, die an persönlich haftende Gesellschafter der Fondsgesellschaft zu zahlen sind**

Die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und ihre geschäftsführende Tätigkeit eine jährliche Vergütung i.H.v. 0,048% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Ab Liquidationseröffnung beträgt die jährliche Vergütung bis zu 0,10% der Bemessungsgrundlage. Bemessungsgrundlage hierfür ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft 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. Vom Zeitpunkt der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2024 beträgt die Vergütung jedoch mindestens 5.950 Euro p.a. (p.r.t., inkl. USt). Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

#### **Vergütung der Treuhänderin**

Die Treuhänderin erhält für die Führung des Anlegerregisters und die Abfrage der Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben, die sie allen Anlegern, einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,18% der Bemessungsgrundlage. Bemessungsgrundlage hierfür ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft 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. Vom Zeitpunkt der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2025 beträgt die Vergütung jedoch mindestens 50.000 Euro p.a. (p.r.t., inkl. USt). Sie ist berechtigt, quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

#### **Vergütungen und Kosten auf Ebene von Immobiliertochtergesellschaften**

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Immobiliertochtergesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten beispielsweise für Finanzbuchhaltung und Jahresabschlusserstellung an. Diese werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Immobiliertochtergesellschaften auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus.

#### **Vergütungen, die an die Verwahrstelle zu zahlen sind**

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,18 % der Bemessungsgrundlage (inkl. USt), mindestens jedoch 50.000 Euro p.a. (p.r.t., inkl. USt). Bemessungsgrundlage hierfür ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft 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. Die Verwahrstelle ist berechtigt, hierauf quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

#### **Transaktions- und Investitionskosten**

a) Die KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 und Nr. 2 der Anlagebedingungen (Sachwerte in Form von Immobilien gem. § 261 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB bzw. Anteile oder Aktien an Gesellschaften

gem. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen) jeweils eine Transaktionsgebühr i.H.v. bis zu 3,50 % des Kaufpreises erhalten; diese Transaktionsgebühr beinhaltet insbesondere die Vergütung für die Ankaufsprüfung und für die Beschaffung der zum Erwerb des Vermögensgegenstandes benötigten Kredite. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr i.H.v. 3,00 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Immobiliertochtergesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist. Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die KVG für Rechnung einer Immobiliertochtergesellschaft, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Immobiliertochtergesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Immobiliertochtergesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Immobiliertochtergesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Immobiliertochtergesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

b) Der Fondsgesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten, unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts, belastet werden. Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Fondsgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des



Geschäfts belastet werden. Sofern diese den Immobilientergesellschaften in Rechnung gestellt werden, wirken sie sich mittelbar über den Wert der Immobilientergesellschaften auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus.

Die der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Transaktionskosten können einen wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis der Fondsgesellschaft haben.

#### Sonstige Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen

Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Fondsgesellschaft zu tragen:

- Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten)
- 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 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 Vermö-

gensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden

- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsvollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind
- angemessene Aufwendungen für die Abhaltung von Gesellschafterversammlungen
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Immobilientergesellschaften können ebenfalls die o.g. Kosten anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Immobilientergesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus. Aufwendungen, die bei einer Immobilientergesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

#### Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des alternativen Investmentfonds (AIF) oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

### 8.3 Sonstige vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren

Neben dem bereits vorstehend unter Ziffer 8.1 beschriebenen Ausgabepreis hat der Anleger u.U. folgende Kosten zu tragen. Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit der Treuhänderin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebüh-



ren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Fondsgesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 9 % des Anteilwertes verlangen.

#### **8.4** Angabe einer Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zulasten der Fondsgesellschaft angefallenen Verwaltungskosten offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft innerhalb des jeweiligen Geschäftsjahres in Form einer einzigen Zahl ausgewiesen (nachfolgend „Gesamtkostenquote“ genannt). Inkludiert sind die Kosten für die Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die KVG, die Kosten für die Verwahrstelle sowie weitere Verwaltungskosten, die der Fondsgesellschaft belastet wurden. Kosten, die bei dem Erwerb oder der Veräußerung von Anlageobjekten entstehen (nachfolgend „Transaktionskosten“ genannt), werden aus der Fondsgesellschaft gezahlt und sind nicht in der berechneten Gesamtkostenquote enthalten. Die Fondsgesellschaft investiert nicht in Vermögensgegenstände gem. § 196 KAGB (Investmentanteile) und § 230 KAGB (Immobilien-Sondervermögen).

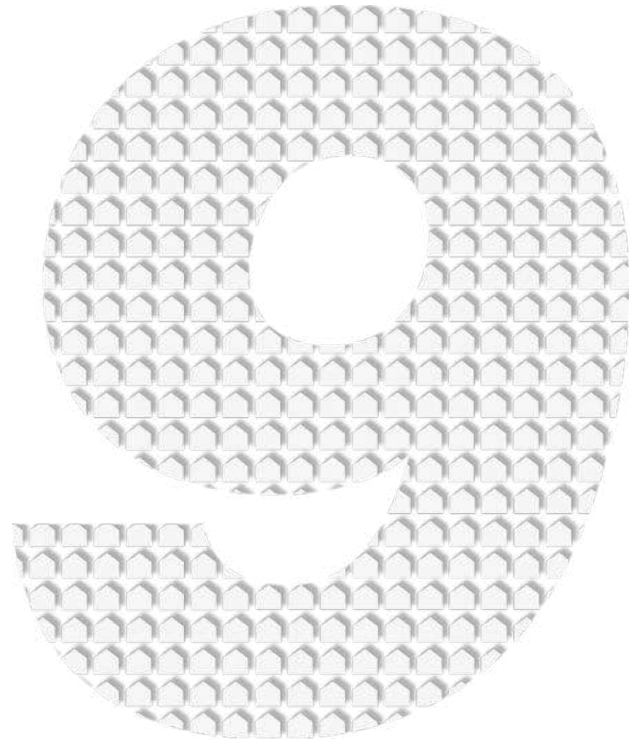
#### **8.5** Rückvergütungen

Der KVG fließen keine Rückvergütungen der aus der Fondsgesellschaft an die Verwahrstelle oder Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen zu.

#### **8.6** Pauschalgebühr

Neben den zu Beginn der Fondslaufzeit pauschalieren Gebühren für KVG, Treuhandkommanditistin und persönlich haftender Gesellschafterin bzw. der Mindestgebühr der Verwahrstelle wurden keine weiteren Pauschalgebühren vereinbart.

# Faire Behandlung der Anleger, Interessenkonfliktmanagement



## **9** Faire Behandlung der Anleger, Interessenkonfliktmanagement

### **9.1** Faire Behandlung der Anleger

Die Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) schreiben vor, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) verpflichtet ist, alle Anleger der Fondsgesellschaft fair zu behandeln. In Ausführung ihrer Tätigkeit wird die KVG aus diesem Grund ausschließlich im Interesse der von ihr verwalteten Investmentvermögen sowie der Anleger handeln. Die KVG wird deshalb kein Investmentvermögen, keinen Anleger und keine Anlegergruppe zulasten anderer bevorzugt behandeln. Die Entscheidungsprozesse und Strukturen der KVG sind dementsprechend ausgestaltet.

Der Gesellschaftsvertrag sieht mehrere Regelungen vor, um eine Gleichbehandlung der Anleger zu erreichen. Es werden alle Anleger insbesondere dahingehend gleichbehandelt, als dass keine unterschiedlichen Anteilklassen gebildet werden. Die Gewinn- und Verlustzuweisung erfolgt im Verhältnis der Beteiligung der Anleger am Kapital der Fondsgesellschaft. Gleiches gilt für die dem einzelnen Anleger zustehenden Stimmrechte sowie seinen Anteil am Liquidationserlös der Fondsgesellschaft, beides orientiert sich an der Höhe der Beteiligung des jeweiligen Anlegers an der Fondsgesellschaft. Weiterhin soll durch die Regelung zur Ergebnisverteilung im Gesellschaftsvertrag sichergestellt werden, dass alle Anleger grundsätzlich entsprechend dem Verhältnis ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft im gleichen Umfang an den Ergebnissen der Fondsgesellschaft beteiligt sind, unabhängig von dem Zeitpunkt ihres Eintrittes in die Fondsgesellschaft. Als Ausgleich sieht der Gesellschaftsvertrag die Gewährung einer Verzinsung in Höhe von 4,5 % bezogen auf den Zeichnungsbetrag des Anlegers (ohne Ausgabeaufschlag) vor, die am auf die Einzahlung folgenden Monatsersten beginnt. Durch diese Regelung sollen die Interessen der früher und der später beitretenden Anleger in einen fairen Ausgleich zueinander gebracht werden. Eine Abweichung besteht dergestalt, dass die Treuhänderin und Gründungskommanditistin auf ihre Gründungseinlage in Höhe von 10.000 Euro keinen Ausgabeaufschlag zu zahlen hatte.

Die KVG hat eine Compliance-Funktion innerhalb ihrer Organisationsstruktur etabliert. Diese sorgt dafür, dass auf Dauer angemessene Grundsätze und Verfahren festgelegt und überwacht, Risiken identifiziert und gesteuert sowie Vorschriftsmissachtungen vermieden werden können. Die KVG führt ihre Geschäfte unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen sowie auf Basis fairer Geschäftspraktiken und höchster Integritätsstandards.

Weiterhin hat die KVG zur Unterstützung der fairen Behandlung von Anlegern ein Beschwerdemanagementsystem eingerichtet, durch welches sichergestellt wird, dass Beschwerden der Anleger systematisch erfasst und innerhalb eines angemessenen Zeitraums bearbeitet werden und ihnen ggf. abgeholfen wird.

### **9.2** Interessenkonfliktmanagement

Ein Interessenkonflikt liegt immer dann vor, wenn sich Handlungsmöglichkeiten einer KVG, einer relevanten Person oder einer mit ihr verbundenen Person nicht mit den redlichen Interessen eines Investmentvermögens oder dessen Anlegern vereinbaren lassen oder potenziell konfliktträchtige Interessen mehrerer Investmentvermögen oder deren Anleger bestehen. Durch die Einführung von angemessenen Maßnahmen zur Vermeidung, Ermittlung, Beobachtung und Offenlegung können potenzielle Interessenkonflikte frühzeitig erkannt und fair gehandhabt bzw. nach Möglichkeit vermieden werden. Sollten trotzdem unvermeidbare Interessenkonflikte auftreten, so werden diese offengelegt und unter Wahrung der Interessen der Anleger bzw. der Fondsgesellschaft gelöst. Bestehen Konflikte mit den Interessen Dritter, gehen die Interessen der Investmentvermögen und ihrer Anleger diesen Interessen immer vor.

Zur Ermittlung, Vorbeugung, Beobachtung und Auflösung von Interessenkonflikten hat die KVG eine Interessenkonfliktrichtlinie in Kraft gesetzt. Die in dieser Richtlinie niedergelegten aufbau- und ablauforganisatorischen Maßnahmen sollen gewährleisten, dass die von der KVG verwalteten Investmentvermögen



und deren Anleger nicht aufgrund von Interessenkonflikten benachteiligt werden oder Schaden erleiden. Die niedergelegten Grundsätze und Verfahren zielen dabei auch darauf ab, eine Beeinträchtigung von Anlegerinteressen durch unangemessene Kosten, Gebühren und Praktiken zu vermeiden.

Sollten trotz umfassender Vorsorge Interessenkonflikte auftreten, ist die KVG dazu verpflichtet, ihre Anleger hierüber zu informieren. Die Information muss erfolgen, sobald sich herausstellt, dass die von der KVG getroffenen organisatorischen Maßnahmen zum Interessenkonfliktmanagement nicht ausreichen, um nach vernünftigem Ermessen zu gewährleisten, dass das Risiko einer Beeinträchtigung von Interessen der Anleger und/oder der Fondsgesellschaft vermieden wird. Zur Offenlegung der potenziellen oder bereits aufgetretenen Interessenkonflikte erfolgt eine entsprechende Veröffentlichung auf der Internetseite der KVG ([www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com)).

In Bezug auf das Investmentvermögen und seine Anleger können die nachfolgend dargestellten Interessenkonflikte entstehen, wobei die Interessen des Investmentvermögens oder der Anleger insbesondere mit folgenden Interessen kollidieren können:

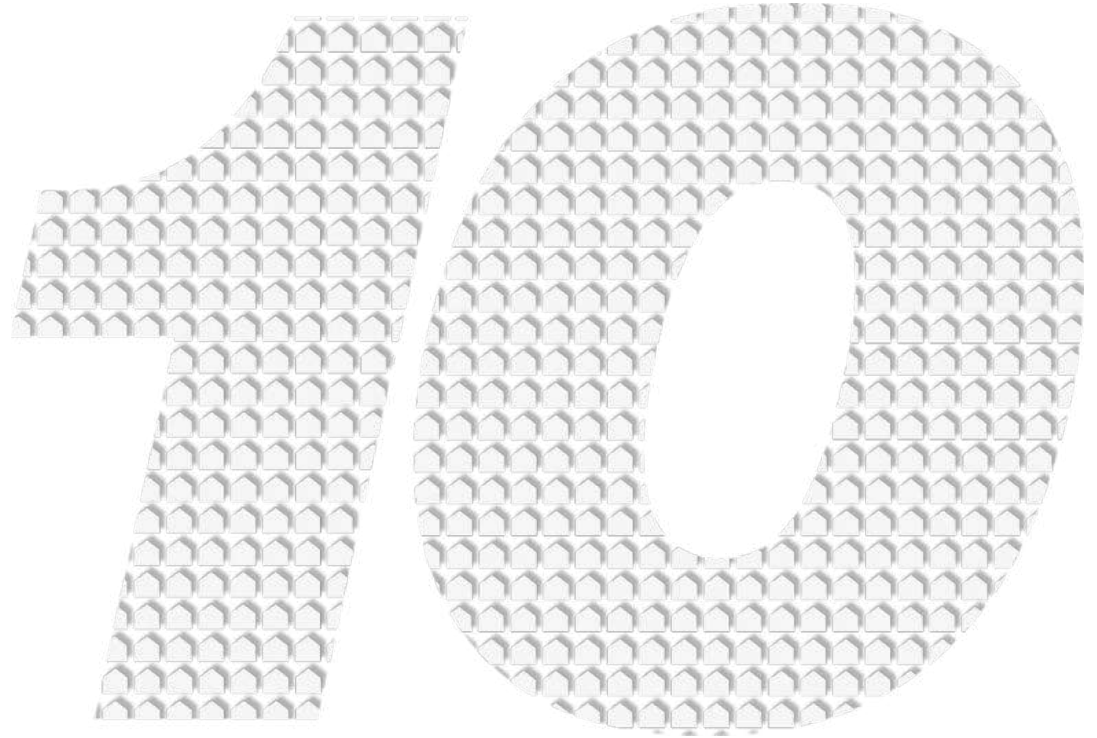
- Anreizsysteme für Mitarbeiter
- Mitarbeitergeschäfte
- Zuwendungen an Mitarbeiter
- Umschichtungen von Fonds
- Stichtagsbezogene Aufbesserung der Fondspersormance („window dressing“)
- Geschäfte zwischen der KVG und den von ihr verwalteten Investmentvermögen oder Individualportfolios
- Geschäfte zwischen von der KVG verwalteten Investmentvermögen und / oder Individualportfolios
- Einzelanlagen von erheblichem Umfang
- Belastungen des Investmentvermögens durch

unangemessene Kosten, Gebühren, Praktiken oder konfliktbehafteter Beauftragung eines Dritten

- Möglichkeit der konfliktbehafteten Vertriebsförderung durch unvollständige bzw. fehlerhafte Produktinformation
- Interessenkonflikte durch/bei Ausübung von Stimmrechten
- Bewertung der Vermögensgegenstände, wenn die Bewertung durch die KVG erfolgt
- Auslagerung auf verbundene Unternehmen bzw. Mehrmandantendienstleister
- Auslagerung des Portfoliomanagements oder des Risikomanagements
- Ausnutzung von Insiderinformationen zulasten des Kunden
- Persönlicher Interessenkonflikt von Mitarbeitern oder Organen beim Abschluss von Verträgen für die verwalteten Investmentvermögen
- Rückvergütungen („kick-backs“)
- Allokation von Vermögensgegenständen/Investitionsmöglichkeiten
- Allokation von Ressourcen
- Erfolgsabhängige Vergütungen für Dienstleister
- Zuwendungen von Mitarbeitern
- Beteiligung von Mitarbeitern an Investmentvermögen
- Geschäfte zwischen relevanten Personen und den Investmentvermögen
- Eigenauftragsgenerierung durch Dienstleister
- Vermietung fondseigener Immobilien an Mitarbeiter, verbundene Unternehmen oder relevante Personen

- Verfolgung von Eigeninteressen bei der Fondsschließung
  - Allokation von Ressourcen im IT-Bereich
  - Interessenkonflikte in Zusammenhang mit IT-Berechtigungen
  - Eigenauftragsgenerierung durch IT-Dienstleister
  - Interessenkonflikte zwischen IT-Betrieb und Second Line of Defense
  - Grundsatz der Datensparsamkeit
  - Interessenkonflikte der Mitarbeiter als IT-Anwender
  - Beauftragung von IT-Dienstleistungen bei Unternehmen und Personen zu denen ein persönliches Näheverhältnis besteht
  - Kosten der Best Execution übersteigen das wirtschaftliche Interesse am Geschäftsabschluss
  - Eigene unternehmerische Interessen der KVG
  - Annahme von Geld- oder Sachzuwendungen von Dritten für Vertriebstätigkeiten, insbesondere Vermittlungs- und Bestandsprovisionen
  - Ausübung von Funktionen an den verschiedenen Lines-of-Defense durch die gleiche Person oder durch miteinander verbundene Personen
  - Persönlicher Interessenkonflikt von Mitarbeitern oder Organen in verbundenen Unternehmen.
- Zum erfolgreichen Management von Interessenkonflikten setzt die KVG insbesondere folgende organisatorische Maßnahmen ein:
- Bestehen einer Compliance-Funktion, die die Einhaltung von Gesetzen und Regeln überwacht und an die Interessenkonflikte gemeldet werden müssen
  - Pflichten zur Offenlegung
  - Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern
  - Maßnahmen zur hierarchischen und funktionalen Trennung
  - Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Zuwendungen, Einhaltung des Insider-Rechts
  - Einrichtung von interessenkonfliktfreien Vergütungssystemen
  - Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen und zur anleger- und anlagegerechten Beratung
  - Beachtung der vereinbarten Anlagebedingungen/Anlagerichtlinien
  - Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen
  - Regelungen zur interessenkonfliktfreien Ausübung von Stimmrechten
  - Meldepflichten und Überwachungsmaßnahmen
  - Verbote
  - Verzicht auf die Erbringung interessenkonfliktbelasteter Dienstleistungen
  - Führung eines Interessenkonfliktregisters
  - Mitarbeiterbefragungen
  - Regelungen zur Allokation von Vermögensgegenständen
  - Regelungen zur Vergabe von Fremdleistungen
  - klare Regelung des Bewertungsprozesses
  - Eskalationsprozess
  - Grundsatz der drittvergleichsgerechten Abwicklung

# Regeln für die Vermögensbewertung



## **10** Regeln für die Vermögensbewertung

### **10.1** Bewertungsverfahren

Die Bewertung der Fondsgesellschaft erfolgt auf Basis der von ihr zu erwerbenden, gehaltenen und zu veräußernden Vermögensgegenstände. Dabei handelt es sich zum einen – bei unmittelbaren Immobilieninvestitionen – um die Verkehrswerte der Immobilien sowie ggf. vorhandenes Barvermögen der Fondsgesellschaft und zum anderen – bei mittelbar über Objektgesellschaften getätigten Immobilieninvestitionen – um die anhand einer Vermögensaufstellung der jeweiligen Objektgesellschaft zu ermittelnden Werte der Beteiligungen.

Die Methodik, die für einordnungsgemäße Bewertung der Vermögensgegenstände und für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil anzuwenden ist, sowie die Vorgaben für eine konsistente Anwendung und Überprüfung dieser Methodik ergeben sich im Wesentlichen aus den Bestimmungen der Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) hat zusätzlich, in einer internen Bewertungsrichtlinie, einheitliche Bewertungsverfahren auf der Grundlage geeigneter Bewertungsmodelle (z. B. Ertragswertverfahren oder ein vergleichbares, international anerkanntes Verfahren) festgelegt, die auf einer anerkannten und geeigneten Methodik beruhen, um eine KAGB-konforme Wertermittlung bezüglich der investitionsgegenständlichen Vermögensgüter zu gewährleisten. Die eingesetzten Bewertungsverfahren sind durch die KVG zu dokumentieren und einmal jährlich auf ihre Angemessenheit zu überprüfen.

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände ist auf den Verkehrswert abzustellen. Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, der für den Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Vermögensgegenstände erzielt werden kann.

Die KVG wird die Bewertung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft sowohl vor deren Ankauf als auch im Rahmen der laufenden Bewertung und final zum Verkauf durch die Einbeziehung geeigneter qualifizierter unabhängiger Bewerter sicherstellen. Diese müssen ausreichende berufliche Garantien vorlegen können, um die Bewerterfunktion wirksam und qualifiziert ausüben zu können. Die Bewertung erfolgt nach einem Discounted-Cashflow-Modell bzw. dem Ertragswertverfahren.

Der externe Bewerter hat unabhängig von der Fondsgesellschaft, der KVG und von anderen Personen, die in enger Verbindung mit der Fondsgesellschaft oder der KVG stehen, zu sein. Es ist dabei möglich, dass die KVG während der Fondslaufzeit Objekte bewertet, jedoch muss gewährleistet sein, dass die Bewerter von der Portfolioverwaltung unabhängig agieren.

Der Bewerter ist im Zuge der Ankaufsbewertung verpflichtet, an einer Objektbesichtigung teilzunehmen. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Prüfung der Mikrolage, um eine Einschätzung der Lagequalität im Verhältnis zur Objektnutzung zu gewährleisten. Zusätzlich erhält er für die zu prüfenden Objekte durch die KVG sämtliche relevanten Unterlagen, die im Zuge des Ankaufs und später der Objektbewirtschaftung erstellt und aktualisiert werden.

Bei einem Immobilienwert von bis zu 50 Mio. Euro darf ein Immobilienerwerb nur erfolgen, wenn das Investitionsobjekt zuvor durch einen unabhängigen Bewerter begutachtet wurde. Bei einem Immobilienwert über 50 Mio. Euro hat die Begutachtung durch zwei Bewerter zu erfolgen.

Die Vorgehensweise, das Bewertungsmodell, die Angemessenheit der Verfahren, sämtliche Annahmen sowie alle sonstigen im Rahmen der Bewertung gemachten Angaben werden in einem zusammenfassenden Bewertungsgutachten je anzukaufendem Vermögensgegenstand bzw. im Rahmen der Regelbewertung für die gesamte Fondsgesellschaft dokumentiert.

Eine Wiederbewertung der Vermögensgegenstände findet mindestens einmal im Jahr statt. Die Bewertung und Berechnung sind zusätzlich auch dann





durchzuführen, wenn das Gesellschaftsvermögen des AIF erhöht oder herabgesetzt wird.

Als Verkehrswert der Vermögensgegenstände ist, für den Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb, der Kaufpreis des Vermögensgegenstandes anzusetzen. Ist aus Sicht der KVG der Kaufpreis aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht sachgerecht, ist der Verkehrswert neu zu ermitteln.

Der Bewerter beim Ankauf der Immobilien und der Bewerter für die laufende Bewertung (Regel- oder Wiederbewertung) dürfen nicht identisch sein. Alle drei Jahre erfolgt eine Neuvergabe des Bewertungsauftrags. Ein Tausch unter den bestehenden Bewertern ist auszuschließen.

Anschaffungsnebenkosten, die im Rahmen eines Immobilienerwerbs für die Fondsgesellschaft anfallen, sind gesondert anzusetzen und in gleichen Jahresbeträgen, entsprechend der Laufzeit der Fondsgesellschaft – maximal über eine Dauer von zehn Jahren – abzuschreiben. Wird eine Immobilie veräußert, sind die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Gemäß §30 Absatz 2 Nr.1 KARBV i.V.m. §255 Absatz 1 Handelsgesetzbuch (HGB) gelten für die Bestimmung der Anschaffungsnebenkosten einige investimentrechtliche Besonderheiten. So können insbesondere im Vorfeld eines Ankaufs entstehende Kosten angesetzt werden, solange der Erwerb des Vermögensgegenstandes aussichtsreich erscheint.

## 10.2 Bewertung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Die KVG kann im Rahmen der Fondsverwaltung auch Investitionen nach § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB in Immobiliengesellschaften tätigen, die selbst Immobilien halten oder diese erwerben. Diese mittelbaren Investitionen in Immobilien unterliegen abweichenden Bewertungsvorschriften, um der im Regelfall gegebenen umfassenderen Komplexität der Transaktion Rechnung zu tragen und die Angemessenheit der Gegenleistung sicherzustellen.

Der Wert der Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft wird durch einen Abschlussprüfer nach den für die Bewertung von Unternehmensbeteiligungen allgemein anerkannten Grundsätzen, im Sinne von § 319 Absatz 1 Satz 1 und 2 HGB und auf Basis des mit einem Bestätigungsvermerk eines Abschlussprüfers versehenen Jahresabschlusses ermittelt. Liegt der geprüfte Jahresabschluss mehr als drei Monate zurück, ist von einer von einem Abschlussprüfer geprüften Vermögensaufstellung auszugehen.

Die in der Vermögensaufstellung der Immobiliengesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind dabei mit dem Wert anzusetzen, der zuvor durch einen Immobilienbewerter nach dem oben dargestellten Verfahren festgelegt wurde. Der Bewerter legt dabei alle wesentlichen Grundlagen und Annahmen seiner Bewertung der Immobilien, insbesondere die wertbeeinflussenden Faktoren, in einem Gutachten dar. Der Abschlussprüfer hat in seinem Gutachten die wertmäßigen Zusammenhänge und Unterschiede zwischen dem Nettovermögenswert laut Vermögensaufstellung und dem ermittelten Beteiligungswert darzulegen und zu erläutern.

Analog zu den Immobilien ist eine Beteiligung mindestens alle zwölf Monate neu zu bewerten.

## 10.3 Berechnung und Veröffentlichung des Nettoinventarwertes

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft errechnet sich aus den Verkehrswerten aller zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich des aufgenommenen Fremdkapitals und sonstiger Verbindlichkeiten. Für den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil (Anteilwert) wird der Nettoinventarwert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile geteilt.

Die Berechnung des Nettoinventarwertes erfolgt mindestens einmal jährlich. Angaben zum zuletzt ermittelten Nettoinventarwert werden den Anlegern während der Platzierungsphase auf der Internetseite der KVG unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) und im letzten veröffentlichten Jahresbericht der Fondsgesellschaft offengelegt.

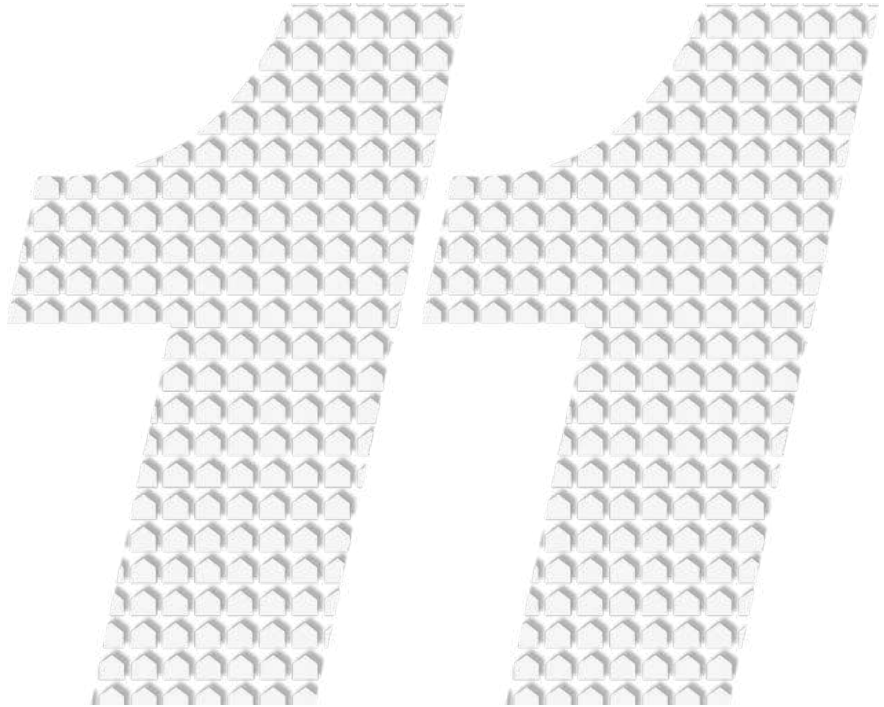
#### **10.4** Bewertung von Gelddarlehen

Bei den in der Liquiditätssteuerung zu emittierenden Gelddarlehen an Immobiliengesellschaften werden die ausstehenden Darlehensvaluta nebst den zum Bewertungszeitpunkt bestehenden Zinsansprüchen angesetzt.

#### **10.5** Bisherige Wertentwicklung

Die Fondsgesellschaft wurde im Januar 2023 neu gegründet, hat noch kein weiteres Kommanditkapital eingeworben und noch keine Investitionen getätigt. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung existiert somit keine belastbare Datenhistorie, die eine Wertentwicklung darstellbar machen würde.

# Ermittlung und Verwendung der Erträge



## **11** Ermittlung und Verwendung der Erträge

### **11.1** Ertragsermittlung

Die Erträge der Fondsgesellschaft werden nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und den handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages durch eine Gewinn- und Verlustrechnung ermittelt.

Die Fondsgesellschaft erzielt Erträge aus Beteiligungen an einer oder mehreren Objektgesellschaften und unter Umständen aus der vorübergehenden Anlage liquider Mittel in Bankguthaben. Die Rückflüsse aus den Beteiligungen stammen aus der Vermietung der von den Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien. Ferner erzielt die Fondsgesellschaft Erträge aus der Veräußerung der (mittelbar) gehaltenen Immobilien. Die erzielten Erträge verringern sich um die von der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr zu tragenden Aufwendungen einschließlich der Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten.

Darüber hinaus kann die Fondsgesellschaft auch nicht realisierte Erträge oder Aufwendungen aus Zeitwertänderungen erzielen. Diese ergeben sich aus der Auf- oder Abwertung der von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände im Rahmen der jährlich durchzuführenden Neubewertung.

### **11.2** Ertragsverwendung

Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des Investmentvermögens bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren; es kann zu Aussetzungen der Auszahlungen kommen. Im Rahmen der vorzunehmenden Auszahlung von Erträgen

werden nachfolgend aufgeführte prozentuale Auszahlungsbeträge prognostiziert:

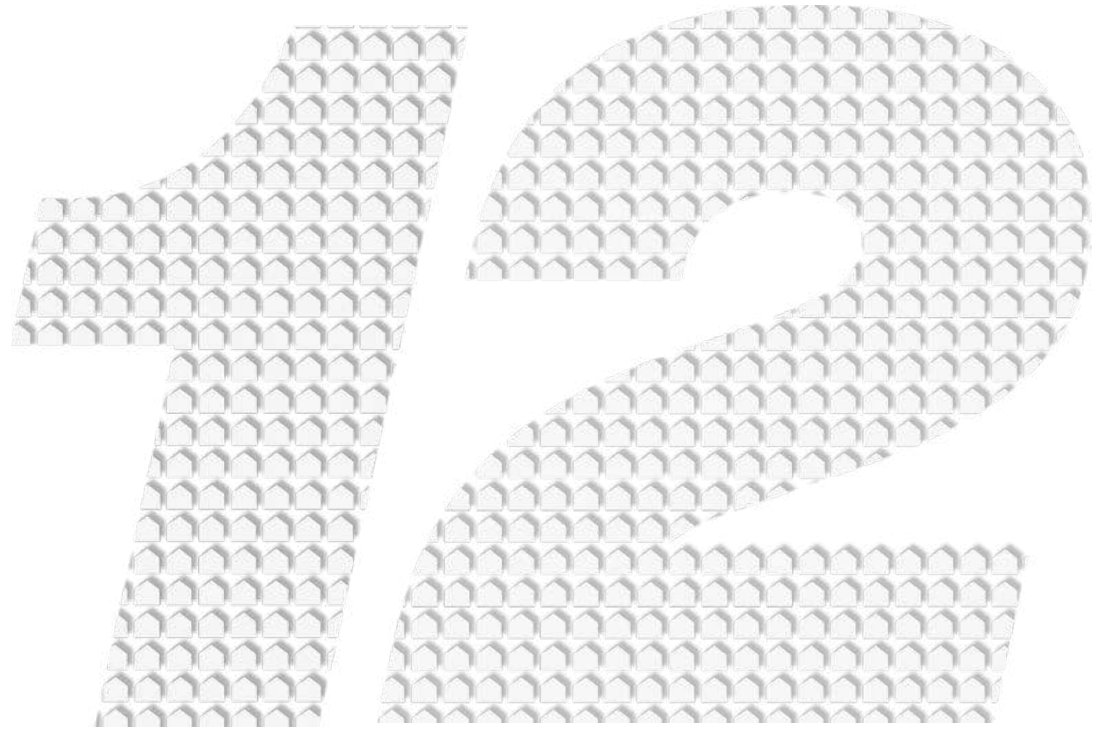
Prognostizierte Auszahlungen bezogen auf das von dem jeweiligen Anleger gezeichnete und tatsächlich einbezahlte Kommanditkapital:

3,00 % p. a. beginnend am 13. auf die Einzahlung folgenden Monatsersten bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit.

Ausgeschüttete Erträge unterliegen nicht dem Quellensteuerabzug.

Im Jahresbericht erfolgt die Darstellung der Verwendungsrechnung einschließlich der Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Gesellschafter nach den Vorgaben des § 24 KARBV.

# Auslagerungs-, Dienstleistungs-, Vermittlungs- und Maklerverträge



## **12** Auslagerungs-, Dienstleistungs-, Vermittlungs- und Maklerverträge

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) obliegt die Verantwortung für die kollektive Verwaltung des Vermögens der Fondsgesellschaft. In diesem Zusammenhang übernimmt die KVG verschiedene Aufgaben. Bestimmte Teilbereiche der kollektiven Vermögensverwaltung hat die KVG in diesem Zusammenhang im Wege der Auslagerung bzw. – soweit ein Auslagerungssachverhalt im Sinne des § 36 KAGB nicht gegeben ist – im Wege der Beauftragung an Dritte übertragen. Die KVG wird dabei ggf. auch mit ihr verbundene Unternehmen mit der Erbringung von Dienstleistungen beauftragen. Bezüglich des insoweit möglicherweise bestehenden Interessenkonflikttrisikos sei auf Kapitel 9 verwiesen. Ob die jeweilige Vergütung der Auslagerungspartner und Dienstleister durch den AIF oder durch die KVG aus ihrer Verwaltungsvergütung zu bezahlen ist, wird in den Anlagebedingungen abschließend geregelt (vgl. hierzu auch Kapitel 8). Im Zeitpunkt der Fondsaufgabe stehen die Dienstleister und Auslagerungspartner noch nicht (abschließend) fest. Soweit relevante Verträge durch die KVG bzw. den AIF geschlossen werden, erfolgt die Information der Anleger im Wege des Nachtrags.

### **12.1** Auslagerungen der KVG

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung werden die folgenden Aufgaben von der KVG auf externe Dienstleister ausgelagert:

Mit der Erstellung des Jahresabschlusses und der Fondsbuchhaltung der Fondsgesellschaft hat die KVG die Schorr Stock Kasanmascheff PartG mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwalt beauftragt.

Mit der Durchführung der Internen Revision hat die KVG die Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt.

Über zwei mit der Erlanger Consulting GmbH abgeschlossene Auslagerungsverträge wurde Herr Rechtsanwalt Armin Foldenauer zum Informations-

sicherheitsbeauftragten und zum Datenschutzbeauftragten der KVG bestellt.

Mit dem IT-Dienstleister Compatible Computer Solutions, Inh. Hartmut Schedel und der KVG besteht ein Auslagerungsvertrag, der die informationstechnische Betreuung der KVG zum Gegenstand hat.

## **12.2** Sonstige Dienstleister

### **12.2.1** Eigenkapitalvermittlungsvertrag

Das mit der Vermittlung von Eigenkapital beauftragte Unternehmen erhält von der Fondsgesellschaft eine Vertriebsprovision in Höhe von 6 % des jeweils vermittelten Kommanditkapitals sowie einen weiteren Betrag in Höhe des Ausgabeaufschlages von jeweils 5 %, ebenfalls bezogen auf das von ihm vermittelte Kommanditkapital. Die Vergütung ist fällig mit Einzahlung der ersten Rate von 30 % sowie des Ausgabeaufschlages der jeweiligen Kommanditeinlage.

### **12.2.2** Konzeptionsvertrag, Marketingvertrag, Vertrag zur Organisation der Anteilsausgabe

Im Hinblick auf die Prospektierung und die Platzierung von Kommanditbeteiligungen hat die Fondsgesellschaft über den Eigenkapitalvermittlungsvertrag hinaus noch weitere Verträge abgeschlossen, die im Folgenden kurz dargestellt werden (vgl. hierzu ebenfalls Kapitel 8):

- Gemäß Konzeptionsvertrag wurde die KVG von der Fondsgesellschaft beauftragt, die Konzeption des prospektierten Angebotes zu erarbeiten. Die Leistung wird mit bis zu 0,71 % (umsatzsteuerbefreit) der gezeichneten Kommanditeinlagen vergütet.
- Gemäß Marketingvertrag wird ein Dienstleister von der Fondsgesellschaft mit der Durchführung verschiedener Marketingaktivitäten beauftragt. Die Marketingleistungen sollen mit bis zu 1,19 % (inkl. Umsatzsteuer (USt)) der gezeichneten Kommanditeinlagen vergütet werden.

- Die KVG wird einen Dienstleister mit der Organisation der Anteilsausgabe („Vertriebskoordination“) beauftragen. Diese vertriebskoordinatorischen Leistungen sollen mit bis zu 1,49% (inkl. USt) der gezeichneten Kommanditeinlagen vergütet werden.

### **12.2.3 Immobilienmaklervertrag**

Die KVG wird sich bei Ankauf von Immobilien und bei Verkauf von Immobilien eines Maklers bedienen. Dieser soll der KVG Gelegenheiten zum Abschluss von Immobilienkaufverträgen oder die Gelegenheit zur Teilnahme an einer öffentlichen Immobilienversteigerung nachweisen oder ihr einen bezüglich Immobilienkaufverträgen abschlusswilligen Vertragspartner vermitteln. Die an den Verkaufsmakler zu zahlende Vergütung variiert in Abhängigkeit von den jeweiligen Marktgegebenheiten und von der konkret zum Kauf angebotenen Immobilie. Im Hinblick auf den Erwerb von Immobilien hat die KVG mit ihrer Schwestergesellschaft, der DFI Immobilien GmbH einen Maklerrahmenvertrag abgeschlossen, der eine Vergütung in Höhe von 3,57 % (inkl. USt), bezogen auf den notariellen Kaufpreis bzw. bei Erwerb von Immobiliengesellschaften bezogen auf den Verkehrswert der gehaltenen Immobilien, vorsieht.

### **12.2.4 Verwaltervertrag / Property Management**

Als Dienstleister für die Miet- und Hausverwaltung der Fondsimmobilien (Property Management) ist grundsätzlich die ARQ Real Estate GmbH (ARQ) vorgesehen. Soweit bei Erwerb der Immobilienobjekte bereits Verwalterverträge mit anderen Hausverwaltungen bestehen, entscheidet die KVG im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien darüber, ob diese Verwalterverträge weitergeführt werden sollen, ob eine neue Hausverwaltung eingesetzt wird oder ob die erworbenen Immobilienbestände in die Verwaltung der ARQ überführt werden. Die Kosten der Miet- und Hausverwaltung sind in der Fondskalkulation mit marktüblichen Preisen pro Wohn- oder Gewerbeeinheit bzw. pro Stellplatz kalkuliert. Die Vergütungsvereinbarung mit der ARQ bewegt sich innerhalb dieses marktüblichen Rahmens. Der Abrechnung mit der

ARQ liegt ein Gebührenverzeichnis zu Grunde. Dieses sieht neben den Hausverwaltergrundgebühren (in Höhe von 22,61 Euro bis 24,99 Euro für Wohn- und Gewerbeeinheiten und für Stellplätze in Höhe von 3,57 Euro bis 4,76 Euro je Einheit und Monat jeweils inkl. USt) auch Sonderposten vor; beispielsweise für Baubetreuungsmaßnahmen in Höhe von 8,33 %, inkl. USt bezogen auf den Auftragswert der Baumaßnahme. Sofern ein Objekt von einer anderen Hausverwaltung verwaltet wird, berechnet die ARQ für die Mietenbuchhaltung 8,93 Euro für Wohn- und Gewerbeeinheiten und 1,79 Euro für Stellplätze je Einheit und Monat, jeweils inkl. USt. Die vorgenannten Gebührensätze unterliegen einer Indexklausel.

### **12.2.5 Vermietungsmaklervertrag**

Im Hinblick auf den Nachweis von Mietinteressenten für den Abschluss von Mietverträgen über die fonds-eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten bzw. KFZ-Stellplätze werden Vermietungsmaklerverträge mit verschiedenen Dienstleistern abgeschlossen. Die Kosten der Vermietungsmaklertätigkeit sind in der Fondskalkulation mit marktüblichen Preisen angesetzt. Soweit die Vermietungsmaklertätigkeit durch die designierte Hausverwaltung, die ARQ (vgl. Kapitel 12.2.4), erbracht wird, wurde mit dieser rahmenvertraglich eine Vergütung von zwei Nettomonatskaltmieten vereinbart, was der vorgenannten Marktüblichkeit entspricht.

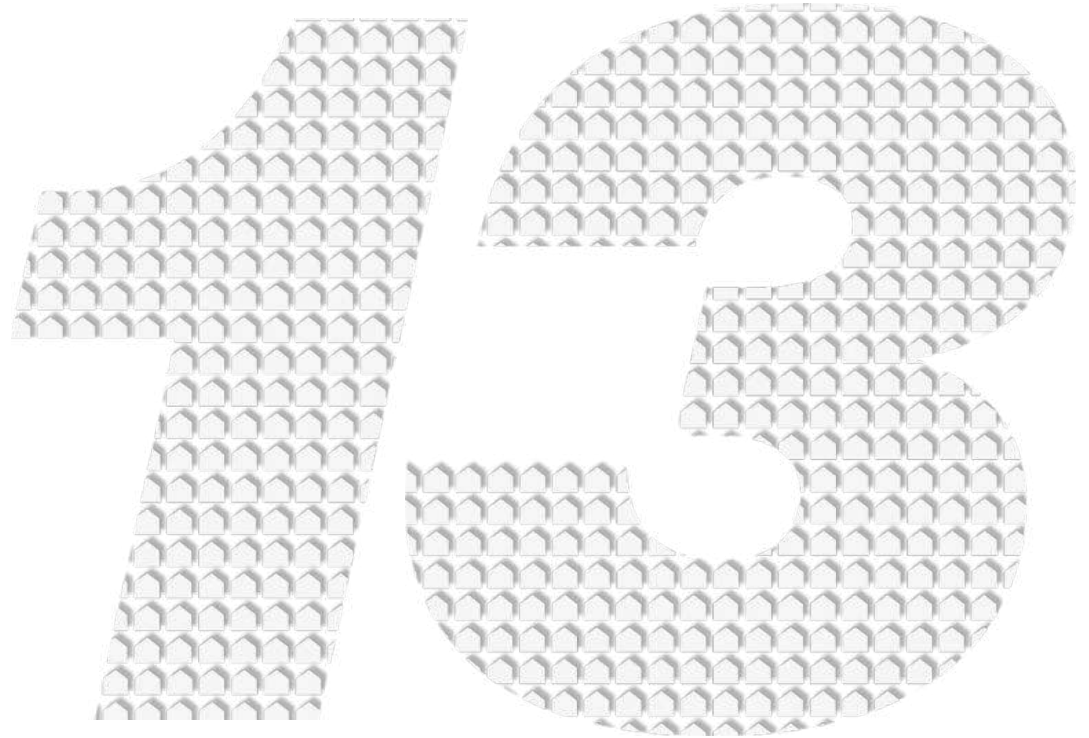
### **12.2.6 Steuer- und Rechtsberatungsvertrag**

Die kompetente Beratung bezüglich steuerlicher und rechtlicher Themen wird durch Abschluss von entsprechenden Beratungsverträgen mit Steuerberatern bzw. Rechtsanwälten sichergestellt. Die diesbezügliche Vergütung richtet sich nach den einschlägigen Gebührenordnungen bzw. erfolgt auf Basis verkehrsüblicher Stundensätze.





# Bericht, Geschäftsjahr, Prüfer



## **13** Bericht, Geschäftsjahr, Prüfer

### **13.1** Offenlegung u. a. von Informationen nach § 300 KAGB, Jahresbericht

Der Verkaufsprospekt sowie ggf. Nachträge dazu, die Anlagebedingungen, das Basisinformationsblatt (PRIIPs) sowie aktuelle Jahres- und Zwischenberichte der Fondsgesellschaft und weitere für den Anleger relevante Informationen werden kostenlos bei der DFI Deutsche Fondsimmobiliengesellschaft Holding AG, Kurfürstendamm 188, 3.OG in 10707 Berlin sowie im Internet unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) zur Verfügung gestellt. Der aktuelle Anteilspreis ist ebenfalls unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) abrufbar.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) kommt den Offenlegungspflichten bezüglich der Informationspflichten im Rahmen der Veröffentlichung des Jahresberichts regelmäßig einmal im Jahr nach. Dem Jahresbericht sind auch die folgenden Angaben nach § 300 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) wie folgt zu entnehmen:

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

Sofern sich Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben, werden diese den Anlegern unverzüglich mittels eines dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung auf der Internetseite der KVG unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) mitgeteilt.

### **13.2** Gesellschaftsinterne Kommunikation

Die Geschäftsleitung, die KVG, die Treuhänderin und die Verwahrstelle stellen den Anlegern die geschuldeten Berichte, Informationen, Daten und Anfragen grundsätzlich in Form von dauerhaften Datenträgern, computergestützter e-Kommunikation sowie auf der Internetseite der KVG unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) zur Verfügung.

Auf ausdrücklichen Wunsch werden jedem Anleger die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen auch in gedruckter Form zur Verfügung gestellt.

Durch die Verpflichtung der Anleger, die KVG über Änderungen von Stammdaten unverzüglich zu informieren, soll sichergestellt werden, dass die Informationsübermittlung erfolgen kann.

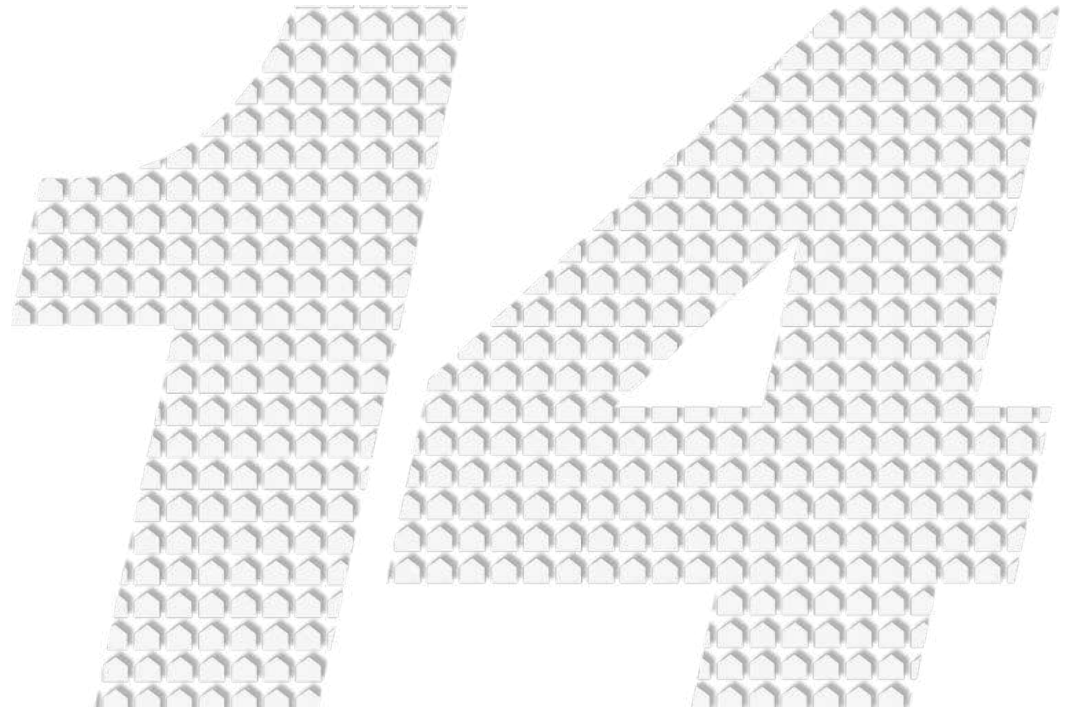
### **13.3** Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr.

### **13.4** Abschlussprüfung

Die KVG hat für das erste Geschäftsjahr die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Rödl & Partner GmbH gemäß den Vorgaben des KAGB und des HGB als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss zum 31.12.2023 bestellt. Es ist beabsichtigt, auch in den Folgejahren einen deutschen Wirtschaftsprüfer, der über einschlägige Erfahrungen im Kapitalmarktrecht verfügt, zu beauftragen

# Regelungen zur Auflösung und Übertragung der Fondsgesellschaft



## 14 Regelungen zur Auflösung und Übertragung der Fondsgesellschaft

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2033 befristet. Die Fondslaufzeit kann durch Gesellschafterbeschluss einmalig um bis zu drei Jahre verkürzt werden. Zulässige Gründe für die Verkürzung der Fondslaufzeit bestehen darin, dass wirtschaftliche Gründe für die Veräußerung der gehaltenen Vermögensgegenstände vor Erreichen der vollen Fondslaufzeit sprechen und/oder erfolgte oder bevorstehende Änderungen der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen die vorzeitige Beendigung sinnvoll erscheinen lassen. Mit dem Ende der Fondslaufzeit wird die Fondsgesellschaft aufgelöst und liquidiert.

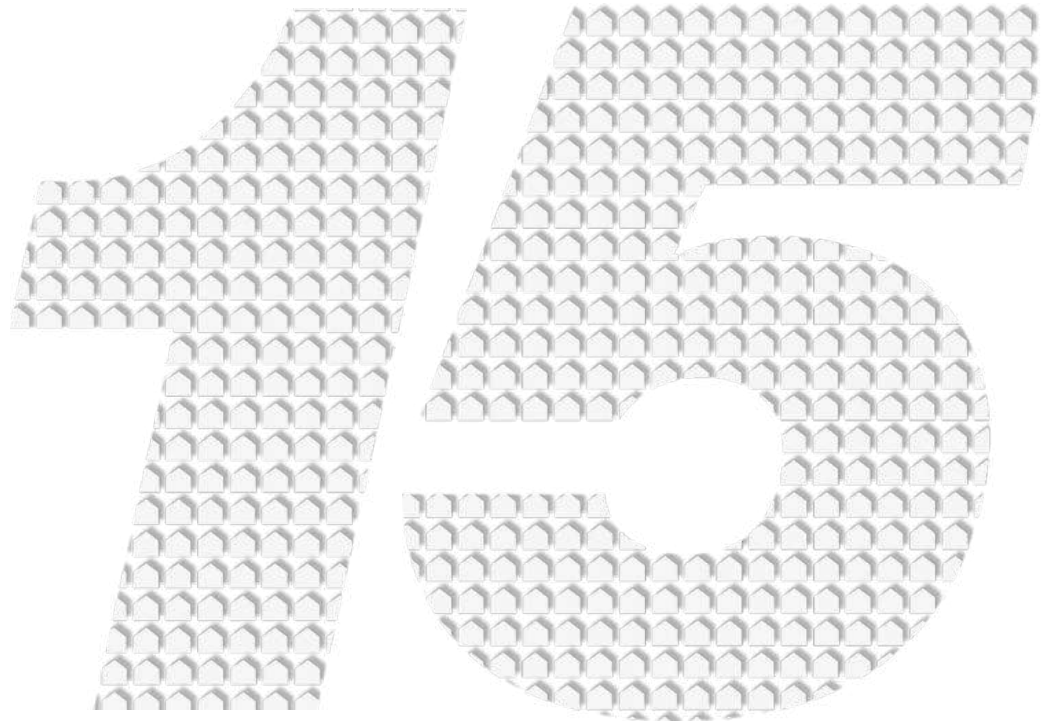
Im Rahmen der Liquidation werden die laufenden Geschäfte der Fondsgesellschaft beendet. Offene Forderungen werden eingezogen und auch das übrige Vermögen der Fondsgesellschaft wird in Geld umgesetzt. Etwaig verbliebene Schulden der Fondsgesellschaft werden bezahlt. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Fondsgesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den gesetzlichen Vorschriften verteilt. Die Anleger haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft, eine Nachhaftung ist also ausgeschlossen. Der Liquidator der Fondsgesellschaft hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen eines Jahresberichts einer geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft genügt.

Ein außerordentliches Kündigungsrecht ist den Anlegern von Gesetzes wegen gegeben, dessen Ausübung führt jedoch nicht zur Auflösung und Liquidation der Fondsgesellschaft, sondern lediglich zum Ausscheiden dieses (außerordentlich) kündigenden Gesellschafters (vgl. hierzu ausführlich Kapitel 7.3.8). Einzelne Anleger sind nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung der Fondsgesellschaft zu verlangen. Die Fondsgesellschaft kann lediglich durch einen Gesellschafterbeschluss, der einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen bedarf, aufgelöst werden.

Das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) zur Verwaltung des Vermögens der Fondsgesellschaft erlischt, sofern ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der KVG eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse durch rechtskräftigen Gerichtsbeschluss abgelehnt wird. Das gleiche gilt, wenn die KVG aus anderem Grund aufgelöst wird oder gegen die KVG ein allgemeines Verfügungsverbot erlassen wird.

Die KVG kann den hinsichtlich der kollektiven Vermögensverwaltung mit der Fondsgesellschaft bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrag nur aus wichtigem Grund und nur unter Einhaltung einer angemessenen Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten kündigen. Eine solche Kündigung wird im Bundesanzeiger bekannt gemacht und die Anleger werden mittels eines dauerhaften Datenträgers unverzüglich darüber informiert. In diesen Fällen besteht die Möglichkeit, dass die Verwaltung der Fondsgesellschaft auf diese selbst in Form einer sog. internen KVG übergeht oder eine andere externe KVG mit der kollektiven Vermögensverwaltung von der Fondsgesellschaft beauftragt wird. Beide Alternativen sind von der Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) abhängig. Kommt keine der beiden vorgenannten Alternativen zur Anwendung, geht das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen auf die Verwahrstelle über und die Fondsgesellschaft wird abgewickelt. Die Gesellschafter sind insoweit befugt, die Bestellung eines anderen Liquidators als der Verwahrstelle zu beschließen. Wird die Fondsgesellschaft aufgelöst, hat die KVG auf den Tag, an dem das Recht der KVG zur Verwaltung erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an die Erstellung eines Jahresberichts eines geschlossenen Publikumsinvestmentvermögens genügt.

# Steuerliche Grundlagen



## 15 Steuerliche Grundlagen

### 15.1 Allgemeines

Die folgende Darstellung der steuerlichen Grundlagen beruht auf der Annahme, dass es sich bei den Anlegern um in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen handelt, die die Beteiligung im Privatvermögen halten und diese ausschließlich aus Eigenmitteln finanzieren. Sollten Anleger diese Voraussetzungen nicht erfüllen, ergeben sich abweichende steuerliche Auswirkungen aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft.

Die im Weiteren dargestellten Erläuterungen beschränken sich auf die für die Anleger sowie für die Fondsgesellschaft wesentlichen Steuerarten und Besteuerungsgrundsätze. Sie beruhen auf der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetzgebung, der veröffentlichten Rechtsprechung sowie der Auffassung der Finanzverwaltung. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung zu einzelnen Besteuerungsfragen unterliegen einer ständigen Entwicklung.

Es wird jedem Anleger dringend empfohlen, sich vor einer Zeichnung mit seinem steuerlichen Berater zu verständigen, da die nachstehenden steuerlichen Grundlagen die individuellen Umstände der jeweiligen Anleger nur in eingeschränktem Umfang berücksichtigen können.

Eine verbindliche Anfrage bei der Finanzverwaltung wurde hinsichtlich des vorliegenden Konzeptes nicht gestellt. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten.

Bitte beachten Sie ergänzend die Angaben zu den steuerlichen Risiken in Kapitel 6.

### 15.2 Investmentsteuergesetz

Das seit dem 01.01.2018 geltende neue Investmentsteuergesetz findet bei der Besteuerung der Fondsgesellschaft keine Anwendung, da Investmentvermö-

gen in der Rechtsform einer Personengesellschaft grundsätzlich von dessen Anwendungsbereich ausgeschlossen sind (§ 1 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG).

### 15.3 Totalgewinnerzielungsabsicht

Voraussetzung für eine einkommensteuerlich relevante Betätigung ist das Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene des einzelnen Anlegers. Die Betätigung der Fondsgesellschaft ist auf die mittel- bis langfristige Vermietung von Immobilien gerichtet. Nach Auffassung der Finanzverwaltung (BMF vom 08.10.2004, IV C3S2253-91/04, BStBl 2004, 933), allerdings dort ergangen für die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung, ist bei der Prognosebetrachtung für das Totalgewinnstreben grundsätzlich von einem Betrachtungszeitraum von dreißig Jahren auszugehen, soweit nicht andere Tatbestände dafürsprechen, dass die Immobilien weniger als dreißig Jahre gehalten werden. Da dies die restriktive Sicht der Finanzverwaltung widerspiegelt, wurde von der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) als Betrachtungszeitraum für die Ermittlung eines steuerpflichtigen Totalgewinnes nur die avisierte Laufzeit der Fondsgesellschaft in der von der KVG diesbezüglich gefertigten Planprognose unterstellt. In diesem Zeitraum wird gem. Planprognose ein steuerpflichtiger Totalüberschuss am Ende des Betrachtungszeitraums erwirtschaftet. Zur Beantwortung der Frage, ob auch auf Ebene des jeweiligen Anlegers eine Totalgewinnerzielungsabsicht vorliegt, sind die beim jeweiligen Anleger entstehenden Sonderbetriebsausgaben (z. B. Darlehenszinsen, Disagio einer individuellen Anteilsfinanzierung etc.) und die beabsichtigte Dauer seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft zu berücksichtigen. Sollte sich hiernach z. B. durch die Zinsaufwendungen für die Refinanzierung der Einlage oder durch andere Sonderbetriebsausgaben ein negatives Totalergebnis auf Ebene des Gesellschafters ergeben, kann die steuerliche Anerkennung der Beteiligungsergebnisse für diesen Anleger im Einzelfall entfallen.





## 15.4 Besteuerung der Fondsgesellschaft

### 15.4.1 Einkunftsart und Besteuerungsverfahren

Die Fondsgesellschaft verwaltet ausschließlich eigenes Vermögen. Aufgrund ihrer gesellschaftsrechtlichen Struktur, bei der ausschließlich die DFI Komplementär GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin zur Geschäftsführung befugt ist, ist die Fondsgesellschaft gem. § 15 Absatz 3 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) gewerblich geprägt. Dies bedeutet, dass sämtliche Einnahmen, also insbesondere aus der Vermietung fondseigener Immobilien erzielte Mieteinnahmen, aber auch die Einnahmen aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsrücklage, der Darlehensgewährung an Immobiliengesellschaften oder Dividenden aus einer als Kapitalgesellschaft strukturierten Immobiliengesellschaft, steuerlich als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu erfassen sind.

Die Fondsgesellschaft wird sich an verschiedenen Immobilienpersonengesellschaften beteiligen, welche Immobilien erwerben und über die Fondslaufzeit verwalten.

Darüber hinaus wird sich die Fondsgesellschaft auch an verschiedenen Immobilienkapitalgesellschaften beteiligen, um Chancen nutzen zu können, die sich aus dem kurzfristigen Weiterverkauf von Immobilien ergeben können.

Soweit sich die Fondsgesellschaft an Immobiliengesellschaften in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft beteiligt, gilt hinsichtlich der auf Ebene der Fondsgesellschaft anfallenden Betriebsausgaben zumindest anteilig das Betriebsausgabenabzugsverbot des § 3c Absatz 2 EStG. Dies bedeutet, dass Betriebsausgaben, soweit sie auf die Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft entfallen, zu 40 % nicht abzugsfähig sind. Hält die Fondsgesellschaft Beteiligungen an Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften, werden die Betriebsausgaben nur anteilig, also in Höhe des auf die Kapitalgesellschaften entfallenden Anteils am gesamten Beteiligungsportfolio, um 40 % gekürzt.

Die Einkünfte werden den Anlegern unter Berücksichtigung der abzugsfähigen Betriebsausgaben als steuerpflichtige Einkünfte aus Gewerbebetrieb gem. § 2 Absatz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 15 Absatz 1 und 3 EStG zugewiesen.

Die Einkünfte der Fondsgesellschaft werden von dem für die Gesellschaft zuständigen Finanzamt gem. §§ 179, 180 Abgabenordnung (AO) gesondert und einheitlich festgestellt. Der Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Besteuerungsgrundlagen der Fondsgesellschaft ist Grundlage für die Einkommensteuerbescheide der einzelnen Anleger. In den Grundlagenbescheid fließen auch die Sonderbetriebsausgaben (z. B. Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung) des einzelnen Anlegers ein. Sie können nicht im Rahmen der persönlichen Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden. Die Sonderbetriebsausgaben sind der Treuhänderin nach deren Aufforderung fristgerecht schriftlich mitzuteilen. Andernfalls kann die steuerliche Berücksichtigung nicht garantiert werden bzw. mit zusätzlichen Kosten verbunden sein.

### 15.4.2 Ermittlung der Einkünfte

Die Gesellschaft hat als „Kaufmann“ gem. § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1; §§ 238 ff. Handelsgesetzbuch (HGB) Bücher zu führen und ist verpflichtet, einen Jahresabschluss aufzustellen. Der handelsrechtliche Jahresabschluss ist für die Ermittlung der steuerlichen Einkünfte jedoch nicht maßgebend. Der steuerliche Gewinn ergibt sich vielmehr durch Betriebsvermögensvergleich gem. § 4 Absatz 1 i. V. m. § 5 Absatz 1 EStG.

Nachfolgend werden die steuerlichen Regelungen jeweils getrennt für die Investitionsphase, die Nutzungsphase und die Veräußerung/Beendigung der Fondsgesellschaft dargestellt.

### 15.4.2.1 Ermittlung der Einkünfte in der Investitionsphase

Mit Urteil vom 26.04.2018 (BFH, Urteil vom 26.04.2018 – IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491) hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass die fondsbedingten Nebenkosten der Investitionsphase (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren, Rechtsberatung, Einrichtung Portfolioverwaltung etc.) sofort abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen. Die bisherige ständige Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs, wonach sog. „Fondsetablierungskosten“ bei modellhaften Gestaltungen des Fonds zu aktivieren waren, kann entsprechend der Urteilsbegründung des Bundesfinanzhofs seit Inkrafttreten des § 15b EStG keine Anwendung mehr finden. Durch Einführung des § 15b EStG durch Art. 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen vom 22.12.2005 (BGBl. I 2005, 3683) hat der Gesetzgeber laut Bundesfinanzhof eine eigene Regelung für die vorliegenden Gestaltungen getroffen und erkennt entsprechende modellhafte Gestaltungen grundsätzlich an. Der sofortige Betriebsausgabenabzug von Fondsetablierungskosten wäre somit grundsätzlich möglich. Zum Zeitpunkt der Prospektierung hatte sich die Finanzverwaltung dieser neuen Rechtsprechung jedoch noch nicht angeschlossen, sodass grundsätzlich die bisherige Verwaltungsauffassung entsprechend dem sog. „Fondserlass“ (BMF vom 20.10.2003, IV C 3-S2253a-48/03, BStBl. I 2003, 546) weiter existierte.

Am 12.12.2019 wurde seitens des Gesetzgebers der oben beschriebenen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH, Urteil vom 26.04.2018 - IV R 33/15 - DStR 2018, 1491) jedoch rückwirkend eine Absage erteilt, indem dieser die bis dato nur in Form eines Verwaltungserlasses niedergelegte Aktivierungspflicht von Fondsetablierungskosten durch Einführung eines neuen § 6e EStG in den Rang eines Gesetzes erhob. Dies hat zur Folge, dass die fondsbedingten Nebenkosten der Investitionsphase (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren, Rechtsberatung, Einrichtung Portfolioverwaltung etc.) bei modellhaften Gestaltungen nun doch nur im Rahmen der Anschaffungskosten steuerlich zu berücksichtigen und eben nicht sofort abzugsfähig sind. Die KVG

geht danach davon aus, dass die fondsbedingten Nebenkosten der Investitionsphase gem. § 6e Absatz 1 i.V.m. Absatz 2 EStG nicht sofort abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen, sondern steuerlich als Anschaffungsnebenkosten aktiviert werden müssen, da davon auszugehen ist, dass die Anleger in ihrer gesellschaftsrechtlichen Verbundenheit keine wesentlichen Möglichkeiten zur Einflussnahme auf das Vertragswerk haben (vgl. § 6e Absatz 1 Satz 2 EStG).

### 15.4.2.2 Ermittlung der Einkünfte in der Nutzungsphase

Die Fondsgesellschaft übt keine eigene gewerbliche Tätigkeit aus. Sie hält lediglich Beteiligungen an den Immobiliengesellschaften. Einkünfte aus der laufenden Grundstücksvermietung fallen daher originär nur auf Ebene dieser Immobiliengesellschaften an. Diese werden der Fondsgesellschaft von den Immobiliengesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaft für steuerliche Zwecke direkt zugewiesen. Seitens der Immobiliengesellschaften in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft werden deren Ergebnisse im Wege der Gewinnausschüttung an die Fondsgesellschaft weitergeleitet. Ergänzt um die eigenen Betriebseinnahmen und Betriebsausgaben (insbesondere Verwaltungskosten) der Fondsgesellschaft ergibt sich in der Summe der maßgebliche steuerliche Gewinn bzw. Verlust der Fondsgesellschaft.

Auf Ebene der Immobiliengesellschaften sind die erworbenen Immobilien mit ihren Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren. Diese stellen in den Immobiliengesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaft die Bemessungsgrundlage für die steuerliche AfA (Absetzung für Abnutzung) der im Anlagevermögen aktivierten Wirtschaftsgüter dar. AfA kann jedoch nur für diejenigen Wirtschaftsgüter geltend gemacht werden, die auch einer wirtschaftlichen oder technischen Abnutzung unterliegen. Dazu gehören insbesondere die von den Immobiliengesellschaften zu erwerbenden Gebäude und sonstige einem Werteverzehr unterliegenden Wirtschaftsgüter, nicht jedoch Grund und Boden. Bei Erwerb einer Immobilie ist daher der Gesamtkaufpreis auf Grund und Boden, Gebäude und ggf. andere Wirtschaftsgüter aufzuteilen. In den

Immobilien Gesellschaften in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft werden die Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten aufgrund der kurzfristigen Veräußerungsabsicht im Umlaufvermögen aktiviert, welches keiner steuerlichen AfA unterliegt. Eine Aufteilung auf Grund und Boden, Gebäude und ggf. andere Wirtschaftsgüter unterbleibt.

Sofern nach Erwerb der Immobilien Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen anfallen, können diese unter Umständen zu nachträglichen Anschaffungs-/Herstellungskosten führen. Diese wären dann nicht sofort bei Zahlung als Betriebsausgaben zu verbuchen, sondern würden sich in den Objektgesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaft nur über die jährliche Abschreibung auswirken. Nachträgliche Herstellungskosten sind nach § 255 Absatz 2 HGB Aufwendungen für eine Erweiterung oder wesentliche Verbesserung des Vermögensgegenstandes. Steuerlich sind zudem sog. anschaffungsnah Herstellungskosten (§ 6 Absatz 1 Nr. 1a EStG) aktivierungspflichtig. Dies sind Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung ausgeführt werden und 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes ohne die Umsatzsteuer übersteigen.

Zu den sofort abzugsfähigen Betriebsausgaben zählen im Wesentlichen Finanzierungskosten der zu erwerbenden Immobilien, Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien und laufende Verwaltungskosten. Bezüglich des Schuldzinsabzugs ist ggf. die Beschränkung aufgrund der sog. Zinsschranke des § 4h EStG zu beachten. Sollte demnach ein Abzug in einem Veranlagungszeitraum nicht möglich sein, wird der entsprechende Betrag vorgetragen und erhöht in den Folgejahren den Zinsaufwand bzw. geht unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Aufgabe oder Übertragung Betrieb oder Ausscheiden eines Gesellschafters) anteilig unter. Konzeptgemäß kommt das Abzugsverbot nicht zum Tragen.

### 15.4.2.3 Ermittlung der Einkünfte bei Veräußerung / Beendigung des Investmentvermögens

Da es sich bei der Fondsgesellschaft um eine gewerblich geprägte Personengesellschaft handelt, sind entstehende Gewinne aus der Veräußerung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften bzw. von Immobilienveräußerungen auf Ebene dieser Immobilien Gesellschaften dem Grunde nach als laufende Einkünfte aus Gewerbebetrieb steuerpflichtig.

Ein Veräußerungsgewinn aus einer Immobilienveräußerung einer Immobilien Gesellschaft in der Rechtsform der Personengesellschaft ergibt sich aus dem Veräußerungserlös abzüglich der Summe aus den damit zusammenhängenden Betriebsausgaben und den Restbuchwerten des betreffenden Anlagevermögens (aktivierte Anschaffungskosten abzüglich der geltend gemachten Abschreibungen). Die Immobilienveräußerung einer Immobilien Gesellschaft in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft unterliegt in der Kapitalgesellschaft selbst der Besteuerung, da diese ein eigenständiges Steuersubjekt ist.

Im Fall der Veräußerung einer Beteiligung an einer Immobilien Gesellschaft durch die Fondsgesellschaft ergibt sich der Veräußerungsgewinn oder -verlust durch Gegenüberstellung des Veräußerungserlöses mit dem steuerlichen Buchwert der Beteiligung (Wert des steuerlichen Kapitalkontos der Fondsgesellschaft in der Bilanz der Immobilien Gesellschaft) und den Kosten der Anteilsveräußerung.

### 15.4.3 Gewerbesteuer

Die Fondsgesellschaft und die Immobilien Gesellschaften unterliegen als stehende Gewerbebetriebe im Sinne des Einkommensteuergesetzes der Gewerbesteuer (§ 2 GewStG) und sind insoweit – anders als bei der Einkommensteuer – selbst Steuersubjekt. Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer ist der Gewerbeertrag, der aus dem einkommensteuerrechtlich ermittelten Gewinn abgeleitet wird. Für die Fondsgesellschaft und die Immobilien Gesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaften wird der Gewerbeertrag um den Freibetrag von 24.500 Euro

reduziert. Letzteres gilt nicht für Immobiliengesellschaften in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft. Der so ermittelte Gewinn wird um besondere gewerbsteuerrechtliche Hinzurechnungen und Kürzungen ergänzt.

Die wesentliche Kürzungsvorschrift bei der Ermittlung des Gewerbebeitrags ergibt sich für die Fondsgesellschaft aus § 9 Nr. 2 GewStG. Danach wird der Gewerbebeitrag der Fondsgesellschaft in voller Höhe um den Gewinnanteil aus der Beteiligung an anderen gewerblichen Personengesellschaften gekürzt. Nicht unter die Kürzungsvorschrift fallen jedoch diejenigen Gewinnanteile, die der Fondsgesellschaft aus Beteiligungen an vermögensverwaltenden Personengesellschaften (z.B. mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung) zugewiesen werden. Diese unterliegen dann im Ergebnis auf Ebene der Fondsgesellschaft der Gewerbebesteuerung.

Da die Immobiliengesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaft konzeptgemäß ausschließlich eigenen, in ihrem Betriebsvermögen befindlichen Grundbesitz verwalten, ist ihr Gewinn um den Teil des Gewerbebeitrages zu kürzen, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt (erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG). Die Immobiliengesellschaften in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft sind konzeptgemäß auf Immobilienhandel ausgelegt. Die sog. erweiterte Kürzung kann somit nicht angewendet werden, sodass bei diesen Gesellschaften lediglich die Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG (sog. „Einheitswertkürzung“) zum Tragen kommt.

Als Hinzurechnungen kommen insbesondere die Entgelte für Schulden in Betracht. Hierzu gehören nach Auffassung der Finanzverwaltung auch diejenigen Zinsen, die ein Anleger für die Refinanzierung seiner Beteiligung aufwendet. Hinzuzurechnen sind bei der jeweiligen Gesellschaft die Zinsen zu 25%, soweit sie einen Betrag von 100.000 Euro übersteigen. Soweit die Zinsen der Verwaltung und Nutzung des Grundbesitzes zuzurechnen sind, sind diese zwar zunächst hinzuzurechnen, im Rahmen der erweiterten Kürzung jedoch wieder auszusondern (s. o.).

Ein Gewinn aus der Veräußerung einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft gehört grundsätzlich zum Gewerbebeitrag bei der Immobiliengesellschaft. Auf Ebene der Fondsgesellschaft wird wegen der Kürzung nach § 9 Nr. 2 GewStG eine Doppelerfassung des Veräußerungsgewinns vermieden.

Die Höhe der Gewerbebesteuerung ist abhängig von dem anzuwendenden Steuersatz. Dieser wiederum richtet sich in erster Linie nach dem sog. „Hebesatz“ der Gemeinde, in der die betreffende Gesellschaft Betriebsstätten bzw. ihren Ort der Geschäftsleitung unterhält.

Soweit es auf Ebene der Fondsgesellschaft zu einer Belastung mit Gewerbebesteuerung kommt, stellt diese eine steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgabe dar (§ 4 Absatz 5b EStG).

#### 15.4.4 Umsatzsteuer

Da die Fondsgesellschaft über ihre Tätigkeit (d.h. Erwerb und Halten von Beteiligungen an Objektgesellschaften) keine weiteren wirtschaftlichen Tätigkeiten ausübt, ist sie kein Unternehmer im umsatzsteuerrechtlichen Sinne. Vorsteuerbeträge, die der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt werden, sind daher nicht abzugsfähig. Die ausgewiesenen Vorsteuern stellen entsprechend Kosten für die Fondsgesellschaft dar.

Die Immobiliengesellschaften sind demgegenüber Unternehmer im Sinne des § 2 Umsatzsteuergesetz (UStG). Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken ist jedoch gem. § 4 Nr. 12 UStG steuerbefreit. Gemäß § 9 Absatz 2 UStG besteht allerdings die Möglichkeit, auf diese Steuerbefreiung zu verzichten. Danach können die Immobiliengesellschaften zur Steuerpflicht optieren, soweit die Vermietung an andere Unternehmer erfolgt und diese das Grundstück für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Dies hätte den Vorteil, dass die Objektgesellschaft die ihr in Rechnung gestellte Vorsteuer anteilig, soweit sie auf die steuerpflichtige Vermietung entfällt, abziehen kann.



Die Veräußerung der Immobilien ist gem. § 4 Nr. 9a UStG ebenfalls umsatzsteuerfrei oder unterliegt im Rahmen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen nach § 1 Absatz 1a UStG nicht der Umsatzsteuer. Bei der Lieferung von Grundstücken kann in der notariellen Urkunde zur Umsatzsteuerpflicht (ganz oder bezogen auf die umsatzsteuerpflichtig vermieteten Einheiten) optiert werden. In diesem Fall schuldet der Leistungsempfänger nach § 13b Absatz 1 Nr. 3 UStG die Umsatzsteuer.

#### **15.4.5 Grunderwerbsteuer**

Gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 2 GrEStG unterliegt die Übertragung von im Inland belegenen Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten der Grunderwerbsteuer. Daher wird auf Ebene der Objektgesellschaften jeweils mit Abschluss des Kaufvertrages über den Erwerb einer Immobilie Grunderwerbsteuer anfallen. Die Höhe der Steuer bemisst sich grundsätzlich nach dem Wert der Gegenleistung, i. d. R. dem Kaufpreis des Grundstücks. Der Steuersatz beträgt zurzeit je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 %. Die Grunderwerbsteuer gehört zu den Anschaffungsnebenkosten der erworbenen Grundstücke und ist dementsprechend in der Handels- und Steuerbilanz zu aktivieren. Gemäß § 1 Absatz 2a GrEStG können auch mittelbare und unmittlere Änderungen im Gesellschafterbestand an einer Personengesellschaft, die ein Grundstück im Inland hält, grunderwerbsteuerpflichtig sein. Eine steuerpflichtige Übertragung liegt vor, wenn sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand durch Anteilsübertragungen oder die Aufnahme neuer Gesellschafter bei Kapitalerhöhungen um mindestens 90 % ändert. Dies hat zur Konsequenz, dass hinsichtlich bereits von den Immobiliengesellschaften erworbener Grundstücke ein zweites Mal Grunderwerbsteuer anfallen kann, wenn im Rahmen der Eigenkapitaleinwerbung mehr als 90 % der Anteile an der Fondsgesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen. Diese Auffassung vertritt die Finanzverwaltung darüber hinaus auch hinsichtlich der erst nach der Eigenkapitaleinwerbung erworbenen Grundstücke, wenn dies insgesamt aufgrund eines vorgefassten Gesamtplans erfolgt. Letzteres wird in der Literatur jedoch abgelehnt, da es an einer gesetz-

lichen Grundlage fehle. Als Bemessungsgrundlage ist in den Fällen des § 1 Absatz 2a GrEStG der Grundbesitzwert nach § 138 Bewertungsgesetz (BewG) anzusetzen. Schuldner der Grunderwerbsteuer ist in diesem Fall die grundbesitzende Gesellschaft selbst.

#### **15.4.6 Grundsteuer**

Die Fondsgesellschaft ist über ihre Immobiliengesellschaften im Hinblick auf ihre mittelbar gehaltenen Immobilien grundsätzlich mit Grundsteuer belastet. Die Höhe der Grundsteuer ist abhängig vom Einheitswert der Grundstücke, der Art des Grundvermögens und dem jeweiligen Hebesatz – abhängig von der Gemeinde, in der das Grundstück belegen ist. Die Grundsteuer kann grundsätzlich auf die Mieter umgelegt werden.

### **15.5 Besteuerung der Anleger**

#### **15.5.1 Einkommensteuer**

##### **15.5.1.1 Einkunftsart**

Als Mitunternehmer der Fondsgesellschaft werden den Anlegern die von dieser erzielten Einkünfte aus Gewerbebetrieb gem. § 15 EStG als eigene gewerbliche Einkünfte zugewiesen.

##### **15.5.1.2 Laufende Einkünfte, Verlustabzugsbeschränkungen**

Die steuerlichen Einkünfte des Anlegers ergeben sich aus dem ihm nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages zugewiesenen anteiligen Ergebnis der Fondsgesellschaft sowie den Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben des Anlegers. Die gesonderte und einheitliche Gewinnfeststellung erfolgt durch das für die Fondsgesellschaft zuständige Betriebsstättenfinanzamt und wird von Amts wegen den Wohnsitzfinanzämtern der Anleger mitgeteilt. Die Anleger erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die im Rahmen ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung mit ihrem individuellen Einkommensteuersatz besteuert werden.

Die Regelungen des § 15b EStG sehen vor, dass steuerliche Verluste im Zusammenhang mit sog. „Steuerstundungsmodellen“ weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden dürfen. Der § 15b EStG ist anzuwenden, wenn die prognostizierten Anfangsverluste mehr als 10 % bezogen auf das Eigenkapital betragen. Die Verluste mindern lediglich die Einkünfte, die der Anleger in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. Eine Abziehbarkeit der Verluste nach § 10d EStG sowie ein Ausgleich nach § 15a EStG kommen nicht in Betracht.

Wegen der Aktivierungspflicht der fondsbedingten Nebenkosten der Investitionsphase (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren, Rechtsberatung, Einrichtung Portfolioverwaltung etc.) gem. § 6e EStG werden die Verluste der Anlaufphase unter 10 % betragen, sodass es nicht zu einer Anwendung des § 15b EStG kommen wird. Die anfallenden Verluste werden somit jährlich durch die gesonderte und einheitliche Feststellungserklärung anteilig auf die Anleger verteilt und wirken sich im jeweiligen Veranlagungsjahr bei dem jeweiligen Anleger auch sogleich steuermindernd aus.

### **15.5.1.3** Steuerermäßigung, Anrechnung der Gewerbesteuer

Soweit auf Ebene der Fondsgesellschaft bzw. auf Ebene der Immobiliengesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaft Gewerbesteuer anfällt, ist diese nach § 35 EStG in Höhe des 3,8fachen des anteiligen Gewerbesteuer-Messbetrages auf die Einkommensteuer des Anlegers anrechenbar. Dabei sind die Einkünfte der Fondsgesellschaft und der Immobiliengesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaften auf Ebene der Fondsgesellschaft zu saldieren und gelten für Zwecke der Gewerbesteueranrechnung nach § 35 EStG als aus einer Einkunftsquelle bezogen, vgl. BMF-Schreiben vom 25.11.2010, IV C 6 – S 2296a/09/10001, BStBl. I 2010 S. 1312.

Eine Anrechnung ist jedoch nur insoweit möglich, als auch tatsächlich Einkommensteuer auf die Einkünfte

aus der Beteiligung anfällt. Die konkrete Entlastungswirkung ist folglich von den individuellen steuerlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und kann daher hier nicht abschließend dargestellt werden. Die Anrechnung ist außerdem auf die Höhe der tatsächlich von der Fondsgesellschaft oder den Immobiliengesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaft gezahlten (und anteiligen auf den Anleger entfallenden) Gewerbesteuer begrenzt. Die Gewerbesteuer, die in den Immobiliengesellschaften in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft anfällt, ist aufgrund der Tatsache, dass diese Immobiliengesellschaften eigene Steuersubjekte sind, für die Anleger nicht anrechenbar.

Die auf die Anleger entfallenden anteiligen Anrechnungsbeträge werden durch das Betriebsstättenfinanzamt gesondert und einheitlich festgestellt, wobei sich der Anteil eines Gesellschafters am Gewerbesteuermessbetrag nach dem jeweiligen Gewinnverteilungsschlüssel richtet. Die Wohnsitzfinanzämter berücksichtigen nach entsprechender Mitteilung durch das Betriebsstättenfinanzamt die Anrechnungsbeträge dann von Amts wegen, ohne dass es eines zusätzlichen Antrags des Anlegers bedarf.

### **15.5.1.4** Anrechnung von Steuerabzugsbeträgen

Fallen auf Ebene der Fondsgesellschaft bzw. auf Ebene der Immobiliengesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaft inländische Kapitalerträge z. B. durch Zinsen auf Bankguthaben an, so können die entstandenen und vom Kreditinstitut einbehaltenen Steuerabzugsbeträge (Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag) auf die persönliche Einkommensteuer des Anlegers angerechnet werden. Gleiches gilt bezüglich der von den Immobiliengesellschaften in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft bei Gewinnausschüttungen an die Fondsgesellschaft abzuführenden Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag. Die Mitteilung der anrechenbaren Beträge an die Wohnsitzfinanzämter der Anleger erfolgt automatisch im Rahmen des gesonderten und einheitlichen Feststellungsverfahrens bei der Fondsgesellschaft.



### 15.5.1.5 Besteuerung von Veräußerungstatbeständen / Liquidation der Fondsgesellschaft

Veräußert ein Anleger seine gesamte Beteiligung an der Fondsgesellschaft, handelt es sich um die Veräußerung eines Mitunternehmeranteils im Sinne von § 16 Absatz 1 Nr. 2 EStG. Ein entstehender Veräußerungsgewinn bzw. -verlust zählt zu den gewerblichen Einkünften des Anlegers. Veräußert der Anleger nur einen Teil seiner Beteiligung, führt dies nicht zu außerordentlichen Einkünften, ein hierbei realisierter Gewinn ist als laufender Gewinn zu versteuern.

Die Ermittlung des Veräußerungsgewinns oder -verlustes erfolgt durch Gegenüberstellung des Veräußerungserlöses der Beteiligung mit dem steuerlichen Buchwert der Beteiligung (abzgl. der Kosten der Anteilsveräußerung). Im Falle der Liquidation der Fondsgesellschaft tritt nach § 16 Absatz 3 EStG an die Stelle seines Veräußerungserlöses der auf den Anleger entfallende Anteil am Liquidationserlös der Fondsgesellschaft (Betriebsaufgabe).

Im Hinblick auf die Besteuerung dieses Veräußerungs- bzw. Betriebsaufgabegewinnes können grundsätzlich steuerliche Begünstigungen in Anspruch genommen werden. So stellt eine Veräußerung/Betriebsaufgabe i. d. R. einen außerordentlichen Vorgang dar, der grundsätzlich den Steuerermäßigungen für außerordentliche Einkünfte (sog. „Fünftelregelung“ gem. § 34 Absatz 1 EStG) zugänglich ist. Diese Regelung wird vom Wohnsitzfinanzamt des Anlegers automatisch (von Amts wegen) berücksichtigt.

Hat der Anleger das 55. Lebensjahr vollendet oder ist er im sozialversicherungsrechtlichen Sinne dauernd berufsunfähig, so kann er auf Antrag weitere steuerliche Begünstigungen in Anspruch nehmen (vgl. § 34 Absatz 3 i. V. m. Absatz 4 EStG). Diese Begünstigungen werden jedem Steuerpflichtigen jedoch nur einmal im Leben gewährt.

Ein etwaiger Veräußerungsverlust kann mit den übrigen Einkünften des Anlegers verrechnet werden. Die KVG geht davon aus, dass § 15b EStG aufgrund der Aktivierungspflicht der fondsbedingten Nebenkosten gem. § 6e EStG keine Anwendung findet.

Die zuvor dargestellten Grundsätze gelten auch dann, wenn die Fondsgesellschaft ihren gesamten Anteil an einer Immobiliengesellschaft veräußert. Ebenso sind sie bei einer Grundstücksveräußerung durch eine Objektgesellschaft im Zusammenhang mit einer anschließenden Liquidation der Immobiliengesellschaft anwendbar. Soweit hierbei ein Veräußerungsgewinn entsteht, der der Gewerbesteuer unterliegt, kommt die Steuerermäßigungsvorschrift nach § 35 EStG zur Anrechnung der Gewerbesteuer auf die persönliche Einkommensteuer des Anlegers zur Anwendung.

Gewinnausschüttungen seitens der Immobiliengesellschaft in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft und Gewinne aus deren Veräußerung unterliegen dem sog. „Teileinkünfteverfahren“. Dies bedeutet, dass die bereits auf der Ebene der Immobiliengesellschaft in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft mit Körperschaftsteuer/Solidaritätszuschlag und ggf. mit Gewerbesteuer belasteten Gewinne in Höhe eines hiernach verbleibenden Betrages im Falle ihrer Auszahlung auf Ebene der Anleger in Höhe von 60 % der Einkommensteuer zzgl. Solidaritätszuschlag unterliegen. Der Körperschaftsteuersatz beträgt derzeit 15 %. Die zu zahlende Gewerbesteuer richtet sich nach dem jeweiligen Hebesatz der Gemeinde.

### 15.5.1.6 Steuerliche Behandlung von Auszahlungen an die Anleger

Bei den Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Anleger handelt es sich um die Auskehrung von Liquiditätsüberschüssen. Diese Auszahlungen unterliegen nicht der Besteuerung auf Anlegerebene. Für die Besteuerung sind nur die auf Ebene der Fondsgesellschaft entstehenden anteiligen steuerlichen Ergebnisse von Bedeutung.

Die Regelung des § 15a Absatz 3 EStG (Einlagenminderung durch Entnahmen) ist auf die Auszahlungen der Fondsgesellschaft voraussichtlich nicht anzuwenden, da die KVG davon ausgeht, dass entsprechende Anfangsverluste nicht entstehen werden.



### 15.5.2 Gewerblicher Grundstückshandel

Unabhängig von den steuerlichen Konsequenzen einer Veräußerung von Grundstücken durch die Immobiliengesellschaft in der Rechtsform der Personengesellschaft ist auf Ebene eines jeden Anlegers zusätzlich zu prüfen, ob durch die (anteilige und mittelbare) Grundstücksveräußerung im Zusammenhang mit weiteren Grundstücksgeschäften ein sog. „gewerblicher Grundstückshandel“ begründet wird. Der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken sind grundsätzlich als private Vermögensverwaltung anzusehen. Geht der Umfang dieser Geschäfte jedoch über einen bestimmten Rahmen hinaus, kann allerdings auch eine gewerbliche Tätigkeit in Form eines sog. „gewerblichen Grundstückshandels“ vorliegen. Für die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels müssen alle Voraussetzungen einer gewerblichen Tätigkeit erfüllt sein. Dies ist insbesondere eine selbstständige, nachhaltige, mit Gewinnerzielungsabsicht betriebene Tätigkeit, die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt.

Rechtsprechung und Finanzverwaltung haben zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel verschiedene Kriterien entwickelt. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Anzahl der Objekte und der enge zeitliche Zusammenhang zwischen Erwerb bzw. Herstellung und Veräußerung. Danach liegt ein gewerblicher Grundstückshandel grundsätzlich dann vor, wenn innerhalb einer Zeitspanne von fünf Jahren mehr als drei Objekte veräußert werden und jedes dieser Objekte sich zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht länger als fünf Jahre (in Sonderfällen zehn Jahre) im Eigentum des Veräußerers befand („Drei-Objekt-Grenze“). In Ausnahmefällen kann ein gewerblicher Grundstückshandel auch ohne Überschreiten der Drei-Objekt-Grenze vorliegen, wenn aufgrund objektiver Umstände feststeht, dass eine unbedingte Veräußerungsabsicht bestand (BMF-Schreiben vom 26.03.2004; IV A6 S2240 46/04).

Für den Tatbestand des gewerblichen Grundstückshandels können auch die Veräußerung von Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften bzw. die Veräußerung von Immobilien durch Grundstücksgesell-

schaften, an denen ein Steuerpflichtiger beteiligt ist, relevant werden. Daher kann für einen Anleger der Verkauf der mittelbar gehaltenen Immobilien unter dem Gesichtspunkt eines gewerblichen Grundstückshandels steuerlich zu berücksichtigen sein.

Folgende Veräußerungsvorgänge können grundsätzlich dazu führen, dass ein sog. „Zählobjekt“ im Rahmen der Prüfung, ob auf Anlegerebene die Drei-Objekt-Grenze überschritten wird und damit ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, zu berücksichtigen ist:

- Veräußerung eines Grundstücks durch eine Objektgesellschaft
- Veräußerung (ganz oder teilweise) eines Anteils an einer Immobiliengesellschaft durch die Fondsgesellschaft
- Veräußerung (ganz oder teilweise) eines Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger

Als Zählobjekt wird nach der Rechtsprechung und der Verwaltungsauffassung ein Veräußerungsvorgang jedoch nur dann berücksichtigt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Anleger ist an der Fondsgesellschaft bzw. an der Immobiliengesellschaft (mittelbar über die Fondsgesellschaft) zu mindestens 10 % beteiligt oder im Falle einer Beteiligung von weniger als 10 % beträgt der anteilige Verkehrswert des Grundstücks mehr als 250.000 Euro oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils des Anlegers beträgt mehr als 250.000 Euro.
- Bei der Verkehrswertermittlung für das Grundstück ist dabei zu beachten, dass allein der Wert des veräußerten Grundstücks entscheidend ist, ohne Berücksichtigung einer etwaigen Fremdfinanzierung. Bei einem hohen Fremdfinanzierungsanteil der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft kann daher die Grenze von 250.000 Euro auch bei einer deutlich geringeren Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft erreicht werden.

Liegt auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel vor, weil er innerhalb von fünf Jahren mehr als drei (anteilige) Grundstücke veräußert hat oder weil andere Indizien dafürsprechen, die Tätigkeit des Anlegers als gewerblich zu qualifizieren, sind sämtliche Veräußerungsgewinne, die der Anleger beim Verkauf von in seinem Privatvermögen gehaltenen Grundstücken erzielt, der Einkommen- und Gewerbesteuer zu unterwerfen. Dies gilt auch für Grundstücke, die der Anleger vor mehr als zehn Jahren erworben hat.

Gemäß dem Fondskonzept sind Grundstücksveräußerungen durch die Fondsgesellschaft/die Immobiliengesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaft erst im Jahr 2033 vorgesehen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es auch schon zu einem früheren Zeitpunkt zu Grundstücksveräußerungen kommen wird.

Verkauft eine Immobiliengesellschaft in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft Immobilien, ergeben sich daraus keine Auswirkungen auf Ebene der Anleger, da die Rechtsform der Kapitalgesellschaft eine Abschirmwirkung entfaltet. Auch der Verkauf von Anteilen an der Immobiliengesellschaft in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft vor Ablauf einer Haltdauer von zehn Jahren führt nicht zu der Infizierung der Gesellschafter der Kapitalgesellschaft bzw. der Anleger in der Fondsgesellschaft. Etwas anderes würde nur gelten, wenn eine Immobiliengesellschaft in der Rechtsform einer Personengesellschaft in eine Kapitalgesellschaft umgewandelt wird und die Anteile an der Immobiliengesellschaft in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft zeitnah nach der Umwandlung verkauft werden, ohne dass hierfür außersteuerliche wirtschaftliche Gründe vorliegen.

Vor diesem Hintergrund ist es daher in jedem Fall empfehlenswert, vor Beteiligung an der Fondsgesellschaft die möglichen steuerlichen Folgen mit einem erfahrenen Steuerberater zu erörtern und dabei auch die übrigen individuellen Verhältnisse zu berücksichtigen.

### 15.5.3 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wenn ein Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft unentgeltlich überträgt, handelt es sich grundsätzlich um einen erbschafts- bzw. schenkungssteuerlichen Vorgang. In diesem Fall gilt die Beteiligung an einer Personengesellschaft als anteilige Beteiligung an den dahinterstehenden Einzelwirtschaftsgütern. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die von der Fondsgesellschaft gehaltenen Beteiligungen an den Immobiliengesellschaften. Bemessungsgrundlage ist grundsätzlich der gemeine Wert (Verkehrswert) der einzelnen Beteiligungen.

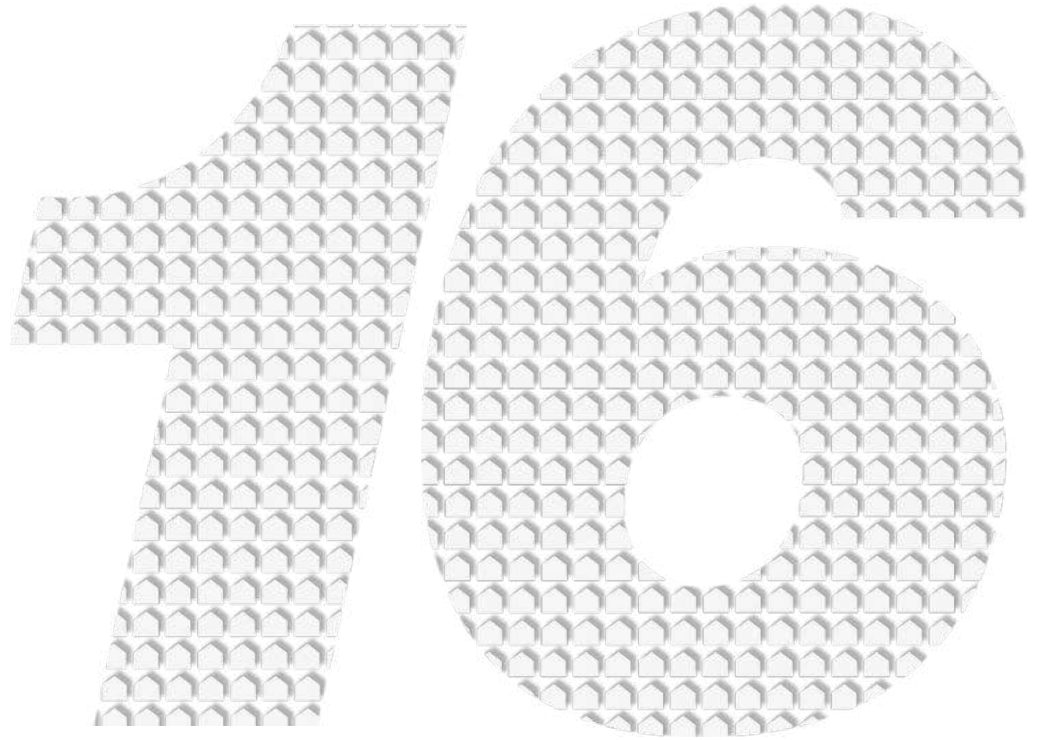
Für die Ermittlung des gemeinen Wertes wird in analoger Anwendung von § 11 Absatz 2 BewG in erster Linie auf tatsächliche Erwerbs- und Veräußerungsvorgänge zwischen fremden Dritten, die weniger als ein Jahr zurückliegen, abgestellt. Sofern für Anteile an der Fondsgesellschaft innerhalb der vorgenannten Frist ein Handel zwischen fremden Dritten stattgefunden hat, ist der gemeine Wert der Beteiligung dementsprechend hieraus abzuleiten. Andernfalls enthält das Bewertungsgesetz Verfahren und Methoden zur (hilfsweisen) Wertermittlung.

Bei Betriebsvermögen wird zwischen begünstigtem und nicht begünstigtem Vermögen unterschieden, wobei fremdvermietete Immobilien und im Ergebnis auch Beteiligungen an entsprechenden Immobiliengesellschaften dem nicht begünstigten Betriebsvermögen (sog. „Verwaltungsvermögen“) zuzurechnen sind. Bei dem Vermögen der Fondsgesellschaft handelt es sich somit um nicht begünstigtes Betriebsvermögen.

Neben dem Wert der im Rahmen einer Schenkung/ Erbschaft übertragenen Vermögensgegenstände hängt die Höhe der Steuerbelastung wesentlich vom sog. „Verwandtschaftsverhältnis“ zwischen Schenker und Beschenktem bzw. Erblasser und Erbe ab. Dies resultiert insbesondere aus dem Umstand, dass sowohl der Steuersatz als auch die Inanspruchnahme möglicher Freibeträge nach diesem Verwandtschaftsverhältnis gestaffelt sind. Daneben wirkt sich auch der Umfang des übertragenen Vermögens aus, da die Steuersätze progressiv steigen.



# Datenschutzinformationen



## 16 Datenschutzinformationen

Die DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG informiert die Anleger mit diesen Hinweisen zum Datenschutz darüber, wie sie als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Rahmen der Verwaltung der Beteiligungen der Anleger an der Fondsgesellschaft deren personenbezogenen Daten verarbeitet. Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch die KVG als datenschutzrechtlich Verantwortliche i. S. d. Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) mit Blick auf deren Tätigkeit als KVG.

### 16.1 Verantwortlicher und Datenschutzbeauftragter

Verantwortlicher i. S. d. DSGVO ist die KVG

DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG  
Kurfürstendamm 188, 3. OG  
10707 Berlin  
E-Mail: info@dfi-gruppe.com  
Telefon: +49 30 3149 229 0.

Datenschutzbeauftragter der KVG ist:

Herr Rechtsanwalt Armin Foldenauer  
Erlanger Consulting GmbH  
Rathsberger Straße 6  
E-Mail: info@erlanger-consulting.de  
Telefon: +49 9131 788 060  
Telefax: +49 9131 788 080

### 16.2 Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Die KVG verarbeitet personenbezogene Daten, die sie im Rahmen ihrer Tätigkeit als KVG von den Anlegern im Rahmen der Beitrittsabwicklung erhält, zu den nachfolgend aufgeführten Verarbeitungszwecken:

a) zur Durchführung und Erfüllung des Vertrages mit dem Anleger bzw. zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen, Art. 6 Absatz 1 S. 1 lit. b) DSGVO

Zum Zweck des Beitritts des Anlegers zur Fondsgesellschaft, zur Verwaltung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft, zur Anlegerkommunikation sowie zur Vornahme von Auszahlungen werden bestimmte personenbezogene Daten verarbeitet. Regelmäßig handelt es sich hierbei um:

- Identifikationsdaten: Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse, Geburtsdatum, Geburtsort, Geschlecht, Staatsangehörigkeit, Familienstand, Beruf
- Zahlungsverkehrsdaten: Kontodaten, Beteiligungssumme
- Steuerdaten: Wohnsitzfinanzamt, Steuernummer, Steuer-ID, Orte der steuerlichen Ansässigkeit

b) zur Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen, Art. 6 Absatz 1 S. 1 lit. c) DSGVO

Die KVG unterliegt diversen rechtlichen Verpflichtungen bzw. gesetzlichen Anforderungen (z. B. aus dem KAGB, dem Geldwäschegesetz und dem Handels- und Steuerrecht) sowie bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen (insbesondere der BaFin).

Ergänzend werden hierfür neben den unter a) aufgeführten personenbezogenen Daten insbesondere folgende Daten verarbeitet:

- Legitimations- und Authentifikationsdaten: Ausweisdaten, Unterschrift
- sonstige Daten: Angaben zur Einstufung als politisch exponierte Person, zum wirtschaftlich Berechtigten

c) zu dem von einer Einwilligung umfassten Zweck, Art. 6 Absatz 1 S. 1 lit. a) DSGVO

Soweit der Anleger der KVG eine Einwilligung zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten für bestimmte Zwecke erteilt hat, werden die von der Einwilligung umfassten Daten für die von der Einwilligung umfassten Zwecke verwendet (z. B. Verwendung der Telefonnummer, sofern der Anleger eingewilligt hat, dass die KVG ihn telefonisch über Produkte der DFI Gruppe informieren darf).



Soweit die vorstehend in Ziffer 16.2 genannten personenbezogenen Daten nicht direkt vom Anleger mitgeteilt wurden, erhält die KVG diese von den mit dem Vertrieb der Fondsgesellschaft beauftragten Vertriebsunternehmen.

### **16.3** Weitergabe der personenbezogenen Daten an Dritte

Eine Weitergabe von personenbezogenen Daten an Dritte erfolgt nicht, es sei denn, die KVG ist aufgrund gesetzlicher Vorgaben dazu verpflichtet.

Um eine effektive Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft zu gewährleisten, teilt die KVG (im begrenzten Umfang) personenbezogene Daten des Anlegers mit verbundenen Unternehmen der KVG. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 S. 1 lit. f) DSGVO, wobei sich das berechnete Interesse aus dem Zweck der Sicherstellung der effektiven Verwaltung der Beteiligung ergibt.

Daneben werden die Daten des Anlegers an die Treuhänderin (Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen) sowie die Verwahrstelle (Asservandum Rechtsanwaltskanzlei mbH, Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen) übermittelt. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 S. 1 lit. b) DSGVO.

Ggf. werden Dienstleister eingesetzt, die personenbezogene Daten im Auftrag der KVG verarbeiten (z. B. IT-Dienstleister). Diese Dienstleister verarbeiten die entsprechenden personenbezogenen Daten ausschließlich weisungsgebunden als Auftragsverarbeiter gem. Art. 28 DSGVO. Rechtsgrundlage für eine solche Datenverarbeitung ist Art. 6 Absatz 1 S. 1 lit. b) DSGVO.

Eine Weitergabe von personenbezogenen Daten an Dritte erfolgt, wenn die KVG dazu gesetzlich verpflichtet ist (z. B. auf Anfrage eines Gerichts oder einer Strafverfolgungsbehörde bzw. gegenüber den Steuerbehörden). Rechtsgrundlage für eine solche Datenverarbeitung ist Art. 6 Absatz 1 Satz 1 lit. c) DSGVO.

Die Daten des Anlegers werden nicht im Rahmen einer automatisierten Entscheidungsfindung (Profiling oder Scoring) verwendet.

### **16.4** Verarbeitungsort der personenbezogenen Daten

Die personenbezogenen Daten werden in der Regel innerhalb von Deutschland bzw. des Europäischen Wirtschaftsraums – also nicht in einem Drittland – verarbeitet, jedenfalls werden stets die Vorgaben der DSGVO beachtet.

### **16.5** Speicherdauer

Soweit sich aus diesen Hinweisen zum Datenschutz keine andere Speicherdauer ergibt, speichert die KVG die im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit als KVG erlangten personenbezogenen Daten für den Zeitraum der Beteiligung an der Fondsgesellschaft, danach nur in dem Umfang und für den Zeitraum, soweit sie dazu aufgrund zwingender gesetzlicher Aufbewahrungspflichten verpflichtet ist. Soweit die Daten nicht mehr für die oben beschriebenen Zwecke benötigt werden, werden sie während der jeweiligen gesetzlichen Aufbewahrungsfrist lediglich gespeichert und nicht für andere Zwecke verarbeitet.

### **16.6** Betroffenenrechte

Der Anleger kann von der KVG jederzeit Auskunft über die zu seiner Person gespeicherten personenbezogenen Daten (Art. 15 DSGVO) verlangen.

Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht dem Anleger ein Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 DSGVO).

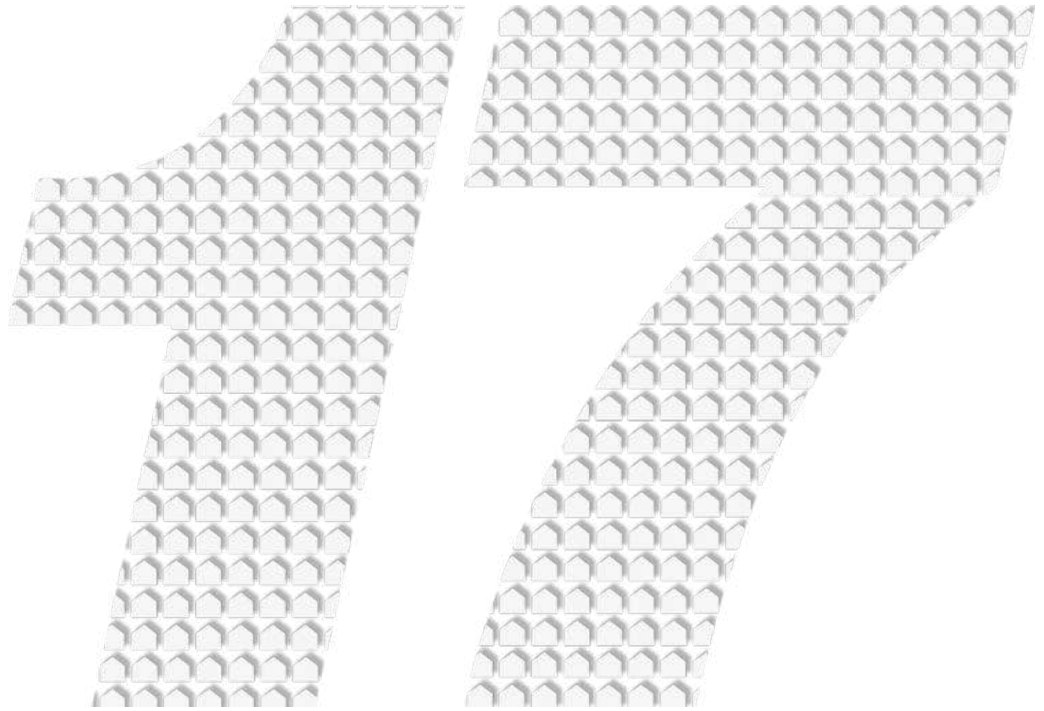
Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, hat der Anleger ferner ein Recht auf Löschung (Art. 17 DSGVO) bzw. Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) der entsprechenden personenbezogenen Daten, weiter das Recht, der Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten durch die KVG zu

widersprechen (Art. 21 DSGVO) sowie ggf. auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO).

Sofern der Anleger eine Einwilligung zur Nutzung von personenbezogenen Daten erteilt hat, kann er diese jederzeit für die Zukunft widerrufen (Art. 7 Absatz 3 DSGVO). Wenn er der Ansicht ist, dass die Verarbeitung der ihn betreffenden personenbezogenen Daten durch die KVG gegen das anwendbare Datenschutzrecht verstößt, kann er sich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde für Datenschutz beschweren (Art. 77 DSGVO).



# Informationspflichten und Widerrufsrecht



## **17** Informationspflichten und Widerrufsrecht

### **17.1** Identität, ladungsfähige Anschrift, Vertretungsberechtigte und Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmens sowie anderer für die Geschäftsbeziehung mit dem Anleger maßgeblicher Personen

#### **17.1.1** Fondsgesellschaft / Kapitalverwaltungsgesellschaft

Fondsgesellschaft ist die

##### **DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**

(Handelsregister AG Charlottenburg, HRA 61216 B)  
Kurfürstendamm 188, 3.OG  
10707 Berlin, Deutschland  
E-Mail: info@dfi-gruppe.com  
Telefon: +49 30 3149 229 0

Hauptgeschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261–272 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zum Nutzen der Anleger, vgl. § 2 des Gesellschaftsvertrages (Anlage 2 zum Verkaufsprospekt).

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die

##### **DFI Komplementär GmbH**

(Handelsregister AG Charlottenburg, HRB 225789)  
Kurfürstendamm 188, 3.OG  
10707 Berlin, Deutschland  
E-Mail: info@dfi-gruppe.com  
Telefon: +49 30 3149 229 0

vertreten durch die Geschäftsführer Sebastian Bader (Möhrendorf), Mark Münzing (Berlin) und Matthias Ungethüm (Spardorf). Die persönlich haftende Gesellschafterin übernimmt die persönliche Haftung für die Fondsgesellschaft. Die Aufgabe der persönlich haftenden Gesellschafterin besteht in der Übernahme der persönlichen Haftung für Gesellschaften. Weiterhin übt sie die der Fondsgesellschaft gem.

Geschäftsbesorgungsvertrag mit der KVG zustehenden Einsichts-, Überwachungs- und Kontrollrechte aus.

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist die

**DFI Deutsche Fondsimmobiliens Holding AG**  
(Handelsregister, AG Berlin, HRB 218719 B)  
Kurfürstendamm 188, 3. OG  
10707 Berlin, Deutschland  
E-Mail: info@dfi-gruppe.com  
Telefon: +49 30 3149 229 0

vertreten durch die Vorstände Thomas Heinisch (Wien), Mark Münzing (Berlin) und Matthias Ungethüm (Spardorf). Hauptgeschäftstätigkeit der KVG ist die kollektive Vermögensverwaltung. Die KVG ist mit den in Kapitel 2 genannten Leistungen, insbesondere der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft, beauftragt. Die Fondsgesellschaft hat der KVG vollumfänglich Vollmacht erteilt, die Fondsgesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten und die geschuldeten Dienstleistungen entsprechend umzusetzen.

Zuständige Aufsichtsbehörde ist die

**Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht,**  
Marie-Curie-Straße 24-28  
60439 Frankfurt am Main, Deutschland.

#### **17.1.2** Treuhänderin

##### **Erlanger Consulting GmbH**

(Handelsregister AG Fürth, HRB 7209)  
Rathsberger Straße 6  
91054 Erlangen, Deutschland  
E-Mail: info@erlanger-consulting.de  
Telefon: +49 91 31 788 060  
Telefax: +49 91 31 788 080

vertreten durch die Geschäftsführerin Christine Kasanmascheff (ansässig ebendort). Hauptgeschäftstätigkeit der Treuhandgesellschaft ist die Beteiligung und das Halten von Anteilen an Gesellschaften jeglicher Rechtsform, insbesondere auch der treuhänderische Erwerb und das treuhänderische Halten von Kommanditanteilen.



### 17.1.3 Verwahrstelle

**Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft GmbH**  
(Handelsregister AG Fürth, HRB 14241)  
Spardorfer Straße 10  
91054 Erlangen, Deutschland  
E-Mail: info@asservandum.de  
Telefon: +49 9131 630 236 0  
Telefax: +49 9131 630 236 2

vertreten durch den Geschäftsführer Micha Shilon (ansässig ebendort). Hauptgeschäftstätigkeit der Verwahrstelle ist die Übernahme der Verwahrstellentätigkeit gem. §§ 80 ff., 69 KAGB.

### 17.1.4 Anlagevermittler

Der Vertrieb der Anteile erfolgt durch die DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG. Diese wird den Vertrieb von Anteilen an der Fondsgesellschaft unter Hinzuziehung eines oder mehrerer freier Vertriebsunternehmen koordinieren.

Anlagevermittler: s. Beitrittserklärung unter „Vermittler“.

### 17.2 Wesentliche Merkmale des Beteiligungsangebotes und Zustandekommen des Vertrages

Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. Diese wird sich mittelbar über eine oder mehrere Objektgesellschaften an Wohn- und Gewerbeimmobilien beteiligen. Die Anleger werden über Entnahmen und die Teilnahme am Liquidationserlös an den Einnahmen der Fondsgesellschaft beteiligt. Sämtliche wesentlichen Merkmale des Beteiligungsangebotes ergeben sich aus dem Verkaufsprospekt (samt Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag und Anlagebedingungen). Mit der gemeinschaftlichen Annahme der Beitrittserklärung durch die Erlanger Consulting GmbH und die DFI Komplementär GmbH kommt eine vertragliche Beziehung zustande. Der Zugang der Annahmeerklärung bei dem Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB).

Die wesentlichen Merkmale des Beteiligungsangebotes sind insbesondere in Kapitel 7 „Anteile“ des Verkaufsprospektes dargestellt.

### 17.3 Leistungsvorbehalte

Nach Annahme des Beitritts bestehen keine Leistungsvorbehalte. Anteile an der DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG können nur erworben werden, solange diese Fondsgesellschaft noch Kommanditkapital einwirbt und die Platzierungsphase nicht beendet ist. Die Rückzahlung des Zeichnungsbetrages wird nicht garantiert.

### 17.4 Angaben über den Gesamtpreis, ggf. zusätzlich anfallende Steuern und Kosten

Der Zeichnungsbetrag beträgt mindestens 25.000 Euro zzgl. 5% Ausgabeaufschlag auf den Zeichnungsbetrag. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Die KVG ist berechtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25% des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Einlagensumme in Höhe von jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren. Des Weiteren können Notargebühren für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Notargebühren für die Anmeldung und Eintragung als Kommanditist im Handelsregister anfallen. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 9% des Anteilwertes verlangen. Die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger werden in Kapitel 15 dargestellt. Die von der Fondsgesellschaft sowie dem Anleger zu zahlenden Kosten sind in Kapitel 8 ausführlich dargestellt.

### 17.5 Risiken des Beteiligungsangebotes

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF, welcher entsprechend seiner spezifischen Merkmale mit

speziellen Risiken behaftet ist. Auf die Risiken der Beteiligung wird ausführlich im Verkaufsprospekt in Kapitel 6 hingewiesen. Dies gilt insbesondere für das Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag sowie das Risiko des Maximalverlusts, welches über den Totalverlust des eingesetzten Kapitals hinausgeht. Eine Rückzahlung der Pflichteinlage und der prognostizierte Geschäftsverlauf werden nicht garantiert. Der Wert der Beteiligung unterliegt zudem Schwankungen, die durch die wirtschaftliche Entwicklung insbesondere der Anlageobjekte gekennzeichnet sind. Auf diese Schwankungen können weder die Fondsgesellschaft noch die KVG Einfluss nehmen. Die in der Vergangenheit von Investmentvermögen erwirtschafteten Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge.

### **17.6** Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung

Die Einzahlungstermine und -raten ergeben sich aus der Beitrittserklärung sowie diesem Verkaufsprospekt (siehe Kapitel 7). Die Anleger haben 30 % des Zeichnungsbetrags zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag innerhalb von zehn Tagen nach Annahme des Beitritts, den Rest – ggf. in weiteren Raten – innerhalb von zehn Tagen nach entsprechender Anforderung durch die KVG auf das in der Beitrittserklärung und im Verkaufsprospekt angegebene Konto der Treuhänderin zu leisten, wobei sich die KVG verpflichtet hat, weitere 30 % der Einlage spätestens vier Monate nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin anzufordern, wenn dies mit den Grundsätzen

eines ordnungsgemäßen Liquiditätsmanagements vereinbar ist und auch keine anderweitigen wichtigen Gründe dagegen sprechen.

### **17.7** Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die Angaben im Verkaufsprospekt und insbesondere die Darstellung zu steuerlichen und sonstigen im Verkaufsprospekt genannten Rechtsgrundlagen beziehen sich auf den Stand 31.01.2023. Vorbehaltlich eintretender Änderungen der Rechtslage sind die zur Verfügung gestellten Informationen bis zur Bekanntgabe von Änderungen (z.B. durch Prospektnachträge) gültig.

### **17.8** Widerrufsrecht

Sollte der Anleger als Verbraucher seine Beitrittserklärung als Fernabsatzvertrag oder unter bestimmten Umständen außerhalb von Geschäftsräumen seines Vermittlers abgegeben haben, steht ihm ggf. das gesetzliche Recht zu, binnen der gesetzlichen Frist seine im Rahmen der Beitrittserklärung abgegebene Willenserklärung zum Abschluss des Treuhandvertrages und der damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Wegen der Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere zu den Widerrufsfristen und Rechtsfolgen, wird auf die **nachfolgend abgedruckte „Widerrufsbelehrung“** verwiesen.



## **WIDERRUFSBELEHRUNG**

### **DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG Informationspflichten und Widerrufsrecht**

#### **Abschnitt 1 Widerrufsrecht**

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

Erlanger Consulting GmbH  
Rathsberger Straße 6  
91054 Erlangen, Deutschland  
Telefax: +49 9131 788 080  
E-Mail: info@erlanger-consulting.de

#### **Abschnitt 2 Für den Beginn der Widerrufsfrist erforderliche Informationen**

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

1. die Identität des Unternehmers; anzugeben ist auch das öffentliche Unternehmensregister, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung;
2. die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde
3. zur Anschrift
  - a) die ladungsfähige Anschrift des Unternehmers und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
  - b) jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Verbraucher und einem Vertreter des Unternehmers oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
4. die wesentlichen Merkmale der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt;
5. den Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht;
6. gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie einen Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden;

7. den Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind;
8. eine Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, beispielsweise die Gültigkeitsdauer befristeter Angebote, insbesondere hinsichtlich des Preises;
9. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung;
10. das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Fall des Widerrufs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat, sofern er zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet ist (zugrunde liegende Vorschrift: § 357b des Bürgerlichen Gesetzbuchs);
11. die Mindestlaufzeit des Vertrags, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat;
12. die vertraglichen Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen;
13. die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt;
14. eine Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht;
15. die Sprachen, in denen die Vertragsbedingungen und die in dieser Widerrufsbelehrung genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in denen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen;
16. den Hinweis, ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und gegebenenfalls dessen Zugangsvoraussetzungen;
17. das Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen, die weder unter die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Einlagensicherungssysteme (ABl. L 173 vom 12.6.2014, S. 149; L 212 vom 18.7.2014, S. 47; L 309 vom 30.10.2014, S. 37) geschaffenen Einlagensicherungssysteme noch unter die gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 03. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger (ABl. L 84 vom 26.3.1997, S. 22) geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme fallen.

### **Abschnitt 3** **Widerrufsfolgen**

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

### **Besondere Hinweise:**

Wenn Sie diesen Vertrag durch ein Darlehen finanzieren und ihn später widerrufen, sind Sie auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden, sofern beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn wir gleichzeitig Ihr Darlehensgeber sind oder wenn sich Ihr Darlehensgeber im Hinblick auf die Finanzierung unserer Mitwirkung bedient. Wenn uns das Darlehen bei Wirksamwerden des Widerrufs oder bei der Rückgabe der Ware bereits zugeflossen ist, tritt Ihr Darlehensgeber im Verhältnis zu Ihnen hinsichtlich der Rechtsfolgen des Widerrufs oder der Rückgabe in unsere Rechte und Pflichten aus dem finanzierten Vertrag ein. Letzteres gilt nicht, wenn der finanzierte Vertrag den Erwerb von Finanzinstrumenten (z. B. von Wertpapieren, Devisen oder Derivaten) zum Gegenstand hat. Wollen Sie eine vertragliche Bindung so weitgehend wie möglich vermeiden, machen Sie von Ihrem Widerrufsrecht Gebrauch und widerrufen Sie zudem den Darlehensvertrag, wenn Ihnen auch dafür ein Widerrufsrecht zusteht. Bei Widerruf dieses Vertrags sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem Dritten erbracht wird.

ENDE DER WIDERRUFSBELEHRUNG

### **17.9** Mindestlaufzeit des Vertrages, vertragliche Kündigungsbedingungen

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2033 befristet. Die Laufzeit der Fondsgesellschaft kann durch Beschluss der Gesellschafter verkürzt werden (vgl. § 15 des Gesellschaftsvertrages).

Der Treuhandvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er sowie das Treuhandverhältnis enden in jedem Fall mit der Vollbeendigung der Fondsgesellschaft. Unbeschadet dessen endet die Vollrechtstreuhand, wenn der Treugeber von der Treuhänderin die Herausgabe der für ihn gehaltenen Kommanditbeteiligung verlangt und hierdurch selber in die Direktkommanditistenstellung eintritt. Bei Tod des Treugebers oder bei Abtretung der Ansprüche aus diesem Treuhandverhältnis im Rahmen von Schenkungen, entgeltlichen oder sonstigen Übertragungen wird das Treuhandverhältnis mit dem Rechtsnachfolger fortgeführt. Das Recht zur Kündigung des Treuhandverhältnisses aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung

ist gegenüber der Treuhänderin zu erklären. Tritt der Treugeber unmittelbar in die Kommanditistenstellung ein, kann er das Gesellschaftsverhältnis ebenfalls nur aus wichtigem Grund kündigen. Die Rechtsfolgen der Kündigung bestimmen sich nach §§ 16 f. des Gesellschaftsvertrages. Das Treuhandverhältnis wird auf die Dauer der Gesellschaft geschlossen. Die Zulässigkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

### **17.10** Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Vor Vertragsabschluss unterliegt die Aufnahme von Beziehungen zum Interessenten/Anleger dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Der Gesellschaftsvertrag sowie der Treuhandvertrag unterliegen ebenfalls dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag ist Berlin, Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Treuhandvertrag ist Erlangen.



### **17.11** Sprache

Vertragsbedingungen und sonstige Informationen für den Anleger werden auf Deutsch mitgeteilt. Auch während der Vertragslaufzeit findet die Kommunikation auf Deutsch statt.

### **17.12** Zugang des Verbrauchers zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen hat der Verbraucher unbeschadet seines Rechts, die Gerichte anzurufen. Darüber hinaus hat er Zugang zu der Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank.

Die Adresse lautet:

**Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle**  
Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt am Main, Deutschland  
Telefon: +49 69 956 632 32  
Telefax: +49 69 709 090 990 1  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben. Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Schlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdeempfänger abgeschlossen hat. Der Beschwerdeführer kann sich im Verfahren vertreten lassen. Das Verfahren bestimmt sich nach der Schlichtungsstellenverfahrensverordnung.

Zur außergerichtlichen Beilegung von verbraucherrechtlichen Streitigkeiten nach dem KAGB hat die BaFin eine Schlichtungsstelle eingerichtet. Diese ist mit zwei Schlichtern besetzt, die unabhängig agieren und nicht an Weisungen gebunden sind.

Die Adresse lautet:

**Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Referat ZR3**  
Graurheindorfer Straße 108  
53117 Bonn, Deutschland  
Telefon: +49 228 410 80  
Telefax: +49 228 410 862 299  
E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de)  
Internet: [www.bafin.de/schlichtung](http://www.bafin.de/schlichtung)

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Kaufverträgen oder Dienstleistungsverträgen, die auf elektronischem Wege zustande gekommen sind, können sich Verbraucher auch an die Online-Streitbeilegungsplattform der EU wenden ([www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr)). Die Plattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt den Parteien lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle. Als Kontaktadresse der KVG kann dabei folgende E-Mail-Adresse angegeben werden: [info@dfi-gruppe.com](mailto:info@dfi-gruppe.com). Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Streitbeilegungsverfahren unberührt.

### **17.13** Einlagensicherung

Ein Garantiefonds und/oder andere Entschädigungsregelungen sind bei dieser Anlageform nicht vorgesehen.

# Anlagen

- 1 Anlagebedingungen
- 2 Gesellschaftsvertrag
- 3 Treuhandvertrag



## **18.1** Anlagebedingungen

Anlagebedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den **Anlegern** und der

**DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**

Kurfürstendamm 188, 3. OG, 10707 Berlin  
(nachstehend „AIF“ oder „Gesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die

**DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding AG**

Kurfürstendamm 188, 3. OG, 10707 Berlin  
(nachstehend „AIF-KVG“ genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF,  
die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

### **ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN**

#### **§ 1 Vermögensgegenstände**

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Sachwerte in Form von Immobilien gem. § 261 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB,
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gem. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,
3. Bankguthaben gem. § 195 KAGB,
4. Vermögensgegenstände gem. § 261 Absatz 1 Nr. 8 KAGB (Geld Darlehen), die ausschließlich an Gesellschaften gem. § 1 Ziffer 2 begeben werden und die der Finanzierung des Erwerbs von Sachwerten gem. § 1 Ziffer 1 und 2 dienen.

#### **§ 2 Anlagegrenzen**

1. Investitionen erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung gem. § 262 Absatz 1 KAGB.
2. Die Gesellschaft folgt einer festgelegten Anlagestrategie. Diese besteht in der Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aus der Bewirtschaftung sowie dem fortlaufenden An- und Verkauf von Sachwerten in Form von Immobilien gem. § 1 der Anlagebedingungen unmittelbar oder mittelbar über Immobilientochtergesellschaften im Wege des Asset- oder des Share-Deals (Anlageziel).



3. Für die Investition in Vermögensgegenstände gelten die folgenden Investitionskriterien:
- a) Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Vermögensgegenstände nach § 1 Ziffer 1, Ziffer 2 und Ziffer 4 der AB unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt:
    - aa. Gelddarlehen gem. § 1 Ziffer 4 sind bei der Berechnung der 60-%-Grenze zu berücksichtigen.
    - bb. Es wird in Immobilien, die ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland belegen sind, investiert.
    - cc. Es wird in Immobilien, die in Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern oder im Umkreis von 50 km um solche Städte belegen sind, investiert.
    - dd. Es wird in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens 500.000 Euro investiert.
    - ee. Es wird in Wohnimmobilien investiert.
    - ff. Die Investition kann sowohl direkt als auch indirekt über Immobilientochtergesellschaften erfolgen.
    - gg. Die Investition kann sowohl in Bestandsobjekte/Altbauten als auch in Objekte erfolgen, die sich zum Erwerbszeitpunkt noch in Fertigstellung befinden und/oder die zum Erwerbszeitpunkt erstmals vermietet werden (Neubauten). Der Anteil an Neubauten darf 30 % des investierten Kapitals nicht überschreiten.
  - b) Es werden maximal 40 % des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Handwerksbetriebe und Handel, Bewirtungs- und Beherbergungsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Praxen und Kanzleien angelegt.
4. Die in Ziffer 2 und 3 aufgeführten Anlagegrenzen müssen spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 36 Monate nach Beginn des Vertriebs und sodann bis zu dem Beginn der Liquidationsphase nach § 9 Ziffer 2 dieser Anlagebedingungen eingehalten werden. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Der Grundsatz der Risikomischung bleibt hiervon unberührt.
- Im Rahmen einer Reinvestitionsphase kann die Gesellschaft für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % des Investmentvermögens in Bankguthaben gem. § 1 Ziffer 3 halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Bei einer Reinvestitionsphase handelt es sich um einen Zeitraum, in welchem keine Vermögensgegenstände i. S. d. § 1 Ziffern 1, 2 und 4 mehr gehalten werden und eine erneute Investition gem. der in § 2 Ziffern 2 und 3 aufgeführten Anlagegrenzen vorgenommen wird. Die in § 2 Ziffer 2 festgeschriebene Anlagestrategie der Gesellschaft bleibt hiervon unberührt. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.
5. Nach Beendigung der Investitionsphase und vor Eröffnung des Liquidationsverfahrens nach § 9 Ziffer 2 dürfen maximal 30 % des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gem. § 1 Ziffer 3 gehalten werden.

6. Ab Eröffnung des Liquidationsverfahrens der Gesellschaft und bis zu dessen Abschluss können bis zu 100 % des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gem. § 1 Ziffer 3 gehalten werden.
7. Die Gesellschaft darf nicht in Vermögensgegenstände investieren, die nach § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB verwahrt werden müssen. Sie darf nicht in Emittenten oder nicht börsennotierte Unternehmen investieren, um nach § 261 Absatz 7 KAGB, den §§ 287, 288 KAGB möglicherweise die Kontrolle über solche Unternehmen zu erlangen.

### § 3 Leverage und Belastungen

1. Für die Gesellschaft dürfen gem. § 263 Absatz 1 KAGB Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche von Immobiliarentochtergesellschaften nach § 1 Ziffer 2 aufgenommen werden, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.
2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen nach § 263 Absatz 3 Nr. 2 KAGB zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen diese Maßnahme erfolgen soll, als marktüblich erachtet. Die Belastung darf 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.

### § 5 Anteilklassen

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



## § 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

### 1 Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 25.000 Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Die AIF-KVG ist berechtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25 % des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Einlagensumme in Höhe von jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren.

### 2 Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 13,71 % des Ausgabepreises.

### 3 Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Kommanditeinlage. Die Treuhandkommanditistin war berechtigt ihre Beteiligung ohne Ausgabeaufschlag zu zeichnen.

### 4 Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,39 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

### 5 Steuern

Die angegebenen Beträge berücksichtigen die derzeit gültige gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

## § 7 Laufende Kosten

### 1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gem. den nachstehenden Ziffern 2 bis 3 kann jährlich insgesamt bis zu 2,20 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, für den Zeitraum von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2025 jedoch mindestens 355.950 Euro p. a. (p. r. t.). Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG und an Gesellschafter der Gesellschaft sowie an Dritte gem. den nachstehenden Ziffern 2 bis 3 kann ab Liquidationseröffnung gem. § 9 Absatz 2 jährlich insgesamt bis zu 3,30 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Daneben können Transaktions- und Investitionskosten nach Nr. 7 und eine erfolgsabhängige Gebühr nach Nr. 8 berechnet werden.

## 2. Bemessungsgrundlage

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

## 3. Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

- a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,89 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2, von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2025 jedoch mindestens 300.000 Euro p. a. (p. r. t.). Ab Liquidationseröffnung gem. § 9 Absatz 2 beträgt die jährliche Vergütung bis zu 3,00 % der Bemessungsgrundlage. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.
- b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und ihre geschäftsführende Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,048 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2, von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2024 jedoch mindestens 5.950 Euro p. a. (p. r. t.). Ab Liquidationseröffnung gem. § 9 Ziffer 2 beträgt die jährliche Vergütung bis zu 0,10 % der Bemessungsgrundlage. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig. Sie ist berechtigt, hierauf monatliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.
- c) Die Erlanger Consulting GmbH erhält für die Führung des Anlegerregisters und die Abfrage der Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,18 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr, von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2025 jedoch mindestens 50.000 Euro p. a. (p. r. t.). Sie ist berechtigt, hierauf vierteljährliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Mögliche Überzahlungen der Vergütungen zu a), b) und c) sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 auszugleichen.

## 4. Vergütungen und Kosten auf Ebene von Immobilientochtergesellschaften

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Immobilientochtergesellschaften 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 Immobilientochtergesellschaften auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

## 5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,18 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 50.000 Euro p. a. (p. r. t.). Die Verwahrstelle ist berechtigt, hierauf vierteljährliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen der Vergütung sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 auszugleichen.





**6. Aufwendungen, die zulasten der Gesellschaft gehen**

- a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
- aa) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB,
  - bb) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr,
  - cc) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen,
  - dd) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer,
  - ee) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten),
  - ff) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen,
  - gg) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden,
  - hh) ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden,
  - ii) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind,
  - jj) angemessene Aufwendungen für die Abhaltung von Gesellschafterversammlungen,
  - kk) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.
- b) Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Immobilientergesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Immobilientergesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.
- c) Aufwendungen, die bei einer Immobilientergesellschaft oder bei 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. Transaktions- und Investitionskosten

- a) Die AIF-KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 und Nr. 2 (§ 261 Absatz 1 Nr. 3 i. V. m. § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB) jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 3,50 % des Kaufpreises erhalten; diese Transaktionsgebühr beinhaltet insbesondere die Vergütung für die Ankaufsprüfung und für die Beschaffung der zum Erwerb des Vermögensgegenstandes benötigten Kredite. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von 3,00 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Immobilientergesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-KVG für Rechnung einer Immobilientergesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Immobilientergesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Immobilientergesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Immobilientergesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Immobilientergesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

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

- b) Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen, einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern, können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Sofern diese den Immobilientergesellschaften in Rechnung gestellt werden, wirken sie sich mittelbar über den Wert der Immobilientergesellschaften auf den Nettoinventarwert des AIF aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

## 8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer mit dem auf die jeweilige Einzahlung des Ausgabepreises folgenden Monatsersten beginnenden jährlichen Verzinsung von 4,5 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

## 9. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die AIF-KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des alternativen Investmentfonds (AIF) oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.



## 10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- b) 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 9 % des Anteilwertes verlangen.

## 11. Steuern

Die angegebenen Beträge berücksichtigen die derzeit gültige gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

## § 8 Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

## § 9 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.
2. Die Dauer der Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2033 befristet. 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 in Ziffer 2 Satz 1 vorgesehene Laufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig um bis zu drei Jahre verkürzt werden. Zulässige Gründe für die Verkürzung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass:

- i) wirtschaftliche Gründe für die Veräußerung der gehaltenen Vermögensgegenstände vor Erreichen der unter Ziffer 2 Satz 1 vorgesehenen Laufzeit sprechen,
  - ii) erfolgte oder bevorstehende Änderungen der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen die vorzeitige Beendigung sinnvoll erscheinen lassen.
3. 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.

4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gem. § 158 KAGB i. V. m. § 135 KAGB, auch i. V. m. § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nr. 2–6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in dem Basisinformationsblatt (PRIIPs) angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

#### § 10 Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gem. § 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.

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

#### § 11 Rückgaberechte

Rückgaberechte sind nicht vorgesehen.

# Anlage 2

## Gesellschaftsvertrag

## **18.2** Gesellschaftsvertrag

### Gesellschaftsvertrag der DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

#### § 1 Firma und Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG – nachstehend Gesellschaft genannt.
2. Sitz der Gesellschaft ist Berlin.

#### § 2 Gegenstand des Unternehmens

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

#### § 3 Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Einlagen

1. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DFI Komplementär GmbH mit Sitz in Berlin. Die persönlich haftende Gesellschafterin leistet keine Kapitaleinlagen und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Kommanditistin ist die Erlanger Consulting GmbH mit Sitz in Erlangen – nachfolgend „Treuhandkommanditistin“ genannt – mit einer Kommanditeinlage von 10.000 Euro (in Worten: zehntausend Euro). Die für die Treuhandkommanditistin im Handelsregister eingetragene Haftsumme entspricht 1 % ihrer Kommanditeinlage.

2. Die Geschäftsführung ist berechtigt und bevollmächtigt, die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin ohne Zustimmung der Mitgesellschafter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu beschließen. Die für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin in das Handelsregister einzutragende Haftsumme entspricht 1% der auf den aufgenommenen Kommanditisten entfallenden Kommanditeinlage bzw. der Erhöhung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin, jeweils ohne Ausgabeaufschlag. Die Mindesteinlage beträgt 25.000 Euro. Je 1.000 Euro entsprechen einem Anteil im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches. Die Kapitaleinlage muss durch 1.000 ohne Rest teilbar sein und versteht sich zzgl. 5% Ausgabeaufschlag. Die Geschäftsführung ist nicht ermächtigt, einzelnen neu beitretenden Gesellschaftern Nachlässe auf den Ausgabeaufschlag zu gewähren. Die gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft ist ermächtigt und bevollmächtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25% des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Einlagesumme in Höhe von jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren. Die Geschäftsführung ist bis zum 31.10.2024 (Platzierungsfrist) ermächtigt, Kapitalaufstockungen bis zu einem maximalen Kommanditkapital von 100 Mio. Euro anzunehmen. Nach Ablauf der Platzierungsfrist sollen keine weiteren Beitritte mehr erfolgen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Platzierungsfrist zweimal um insgesamt maximal acht Monate, also längstens bis zum 30.06.2025, zu verlängern.

3. Die Kapitalaufstockung der Gesellschaft erfolgt über die Treuhandkommanditistin. Dies geschieht in der Weise, dass die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der neuen Gesellschafter Kommanditbeteiligungen im Außenverhältnis als einheitliche Kommanditbeteiligung übernimmt und hält. Nur die Treuhandkommanditistin wird für die treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligungen im Handelsregister eingetragen. Die wirtschaftlich an diesen Kommanditbeteiligungen berechtigten Treugeber werden nachstehend Treugeber-Kommanditisten genannt. Entsprechend dem Verhältnis der Gesellschafter zueinander und zur Gesellschaft werden die Treugeber-Kommanditisten mit ihrem jeweiligen Anteil an der von der Treuhandkommanditistin gehaltenen Kommanditbeteiligung unmittelbar berechtigt und verpflichtet. Die Annahme der auf Beitritt zur Gesellschaft als Treugeber-Kommanditist gerichteten Erklärung bedarf der Zustimmung der Geschäftsführung gegenüber der Treuhandkommanditistin. Die Treuhandkommanditistin ist zur Einzahlung der übernommenen Einlage nur insoweit verpflichtet, als der Treugeber-Kommanditist seine Einzahlungsverpflichtung erfüllt. Die Beteiligung der Treuhandkommanditistin steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Widerrufsfrist abgelaufen und kein Widerruf durch den Treugeber erfolgt ist.
4. Die Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages gelten für mittelbare Treugeber-Kommanditisten analog, soweit nicht zwingende Gründe entgegenstehen. Ohne dass es einer gesonderten Erklärung seitens der Treuhandkommanditistin oder der Geschäftsführung bedarf, wird die mittelbare Treugeber-Kommanditbeteiligung mit Eintragung des bisherigen Treugeber-Kommanditisten im Handelsregister zur unmittelbaren Kommanditbeteiligung als Direktkommanditist.
5. Alle unmittelbar im Handelsregister einzutragenden Kommanditisten sind verpflichtet, zusammen mit ihrem Eintragungsverlangen die Geschäftsführung in notariell beglaubigter Form zu bevollmächtigen, alle Anmeldungen zum Handelsregister auch in ihrem Namen vorzunehmen. Alle mit dieser Vollmacht und der Handelsregistereintragung verbundenen Kosten trägt der betroffene Direktkommanditist.
6. Die Kommanditisten haben 30 % der Einlage jeweils zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag innerhalb von 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin, den Rest ihrer Einlage – ggf. in weiteren Raten – innerhalb von zehn Tagen nach entsprechender Anforderung zu leisten, wobei sich die gem. §6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet, weitere 30 % der Einlage spätestens vier Monate nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin anzufordern, wenn dies mit den Grundsätzen eines ordnungsgemäßen Liquiditätsmanagement vereinbar ist und auch keine anderweitigen wichtigen Gründe dagegen sprechen. Die Einlageverpflichtung der Treuhandkommanditistin wird jedoch erst dann und nur insoweit zur Zahlung fällig, als sie ihrerseits Zahlungen von den Treugebern erhält. Der Anspruch der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten auf Leistung der Einlage erlischt, sobald er seine Kommanditeinlage erbracht hat. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen.
7. Die gem. §6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft wird von der Treuhandkommanditistin ermächtigt, einen Treugeber (nachfolgend auch Gesellschafter genannt), der die Einlage trotz schriftlicher Fristsetzung mit Androhung des Ausschlusses nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig leistet, durch einseitige Erklärung aus der Gesellschaft auszuschließen.

Der Ausschluss wird mit Zugang der Ausschließungserklärung an die der Gesellschaft zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse des jeweiligen Gesellschafters wirksam. Die gem. §6 zu



bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt, den Anteil des ausscheidenden Gesellschafters an einen von ihr zu benennenden Dritten zu übertragen. Ein Abfindungsanspruch des ausscheidenden Gesellschafters besteht in Höhe seiner geleisteten Nominaleinlage ohne Ausgabeaufschlag.

Für den Fall des Ausschlusses erhält die persönlich haftende Gesellschafterin von allen übrigen Gesellschaftern unwiderrufliche Vollmacht für die Vollziehung im Handelsregister.

Die Treuhandkommanditistin scheidet mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft aus, den sie treuhänderisch für den säumigen Treugeber hält. Sie ist zu Schadensersatz und Zinszahlungen nur insoweit verpflichtet, als sie ihrerseits entsprechende Zahlungen von ihren säumigen Treugebern erhält. Eine Reduzierung des durch die Beitrittserklärung vertraglich zugesagten Kommanditkapitals ist nur mit Zustimmung der gem. § 6 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft möglich. Die gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft soll einer Reduzierung nur zustimmen, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass das vertraglich zugesagte Kommanditkapital nicht eintreibbar sein wird.

8. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin hat der Treugeber-Kommanditist im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Direktkommanditist.
9. Der Beitritt von natürlichen und juristischen Personen mit Wohnsitz bzw. Sitz im Ausland, bzw. deren Einkommen aus einem anderen Grund einem ausländischen Steuerrecht unterliegt, ist ausgeschlossen, es sei denn, die gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft lässt in Einvernehmen mit der Treuhandkommanditistin den Beitritt – vorbehaltlich dem nachfolgenden Satz 2 – nach eigenem Ermessen zu. Der Beitritt von Personen, welche die Staatsbürgerschaft der USA haben oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) sind und/oder deren Einkommen aus einem anderen Grund der unbeschränkten Steuerpflicht gem. dem US-Steuerrecht unterliegt, ist ausgeschlossen.

#### **§ 4 Geschäftsführung, Vertretung**

1. Die Gesellschaft wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin vertreten. Sie ist zur Geschäftsführung in der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Jeweils zwei Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin bilden gemeinsam die Geschäftsführung dieser geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.

Die übrigen Gesellschafter sind für die Dauer der Gesellschaft von der Geschäftsführung der Gesellschaft ausgeschlossen. Geschäftsführenden Gesellschaftern kann die Geschäftsführungsbefugnis nur aus wichtigem Grund entzogen werden.

2. Die persönlich haftende Gesellschafterin verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass ihre Geschäftsführung stets von mindestens zwei Personen wahrgenommen wird, die zuverlässig sind und die eine zur Leitung dieser geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft erforderliche fachliche Eignung haben und zwar insbesondere auch in Bezug auf die Art des Unternehmensgegenstandes dieser geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.



3. Die Geschäftsführung ist verpflichtet, bei der Ausübung ihrer Tätigkeit im ausschließlichen Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes zu handeln, ihre Tätigkeit mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse des von ihr verwalteten Vermögens und der Integrität des Marktes auszuüben und sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter gelöst werden.

Sie hat den Vorrang der gem. § 6 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere im Hinblick auf die auf diese Gesellschaft übertragenen Tätigkeiten zu beachten. Näheres regeln § 6 Absätze 1 bis 4 dieses Gesellschaftsvertrages.

4. Die Geschäftsführung hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle zu handeln.
5. Mitglieder der Geschäftsführung dürfen Vermögensgegenstände weder an die Gesellschaft veräußern noch von dieser erwerben. Erwerb und Veräußerung von Kommanditeilen durch die Mitglieder der Geschäftsführung sind davon nicht erfasst.

#### § 5 Konten der Gesellschafter

1. Für jeden Gesellschafter werden ein Kapitalkonto I, ein Kapitalkonto II und als Unterkonten der Kapitalkonten I und II ein Verrechnungskonto und ggf. ein Verlustvortragkonto geführt. Das Kapitalkonto I wird in der ursprünglich einbezahlten Höhe als Festkonto für die Kommanditeinlage der Gesellschafter geführt. Es ist maßgebend für das Stimmrecht. Auf dem Kapitalkonto II wird der Ausgabeaufschlag gebucht. Die Kapitalkonten I und II sind unveränderlich. Auf dem Verrechnungskonto werden sämtliche nicht das Kapitalkonto I betreffende finanziellen Vorfälle zwischen der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern gebucht. Die Verluste werden auf einem besonderen Verlustvortragkonto gebucht und sind nur mit künftigen Gewinnen zu verrechnen. Die Verlustvortragkonten sind Unterkonten der Kapitalkonten I. Ist das Kapitalkonto I durch entsprechende Verlustbelastung aufgezehrt, so werden weitere Verluste über das Verlustvortragkonto dem Kapitalkonto II, nicht aber dem Verrechnungskonto, belastet.
2. Für die Treugeber-Kommanditisten gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, dass für jeden Kommanditeil, den die Treuhandkommanditistin für einen Treugeber hält, eigene Konten geführt werden, und diese Konten den rechnerischen Anteil des Treugebers an der Gesellschaft wiedergeben.

#### § 6 Kapitalverwaltungsgesellschaft und Verwahrstelle

1. Die Gesellschaft wird eine ihrem Unternehmensgegenstand entsprechende externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen.
2. Zum Zwecke der Einhaltung der sich aus dem Kapitalanlagegesetzbuch ergebenden Rechte und Pflichten wird die Geschäftsführung ermächtigt, die nach diesem Vertrag ihr zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen auf die gem. Absatz 1 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen, die zukünftig als externe Kapitalverwaltungs-

gesellschaft im Sinne des KAGB für die Gesellschaft tätig werden soll (Fondsverwaltung). Im Rahmen dieses Vertrages unterwirft sich die Geschäftsführung den zukünftigen Weisungen der mit der Fondsverwaltung beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft in einem solchen Umfang, der erforderlich ist, um alle zukünftig nach dem KAGB erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen. Es ist alleinige Aufgabe der mit der Fondsverwaltung beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft, eine Lizenz als Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beantragen bzw. zu erhalten sowie sämtliche aufsichtsrechtliche Anforderungen, die an sie gestellt werden, zu erfüllen. Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung sämtlicher Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter an die mit der Fondsverwaltung beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft.

3. Die mit der Fondsverwaltung beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Geschäfte der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages zu führen. Die Geschäftsführungsbefugnis der mit der Fondsverwaltung beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft erstreckt sich insbesondere auf die Vornahme aller zum laufenden Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehörenden Geschäfte und Rechtshandlungen, auf die Überwachung der Einhaltung der von der Gesellschaft abgeschlossenen oder abzuschließenden Verträge sowie auf die Änderung oder die Aufhebung der Verträge. Die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement obliegen allein der mit der Fondsverwaltung beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die gem. Absatz 1 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt und verpflichtet, als Vertragspartner gegenüber Dritten in eigenem Namen für Rechnung der Gesellschaft zu handeln (verdeckte Stellvertretung). Vermögensgegenstände muss die gem. Absatz 1 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft allerdings direkt im Namen der Gesellschaft erwerben (offene Stellvertretung). Die Gesellschaft wird die gem. Absatz 1 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft zivilrechtlich mit entsprechenden Vertretungsbefugnissen ausstatten, damit diese ihre Aufgaben nach dem KAGB auch zivilrechtlich wahrnehmen kann.
4. Bei der Geschäftsführung verbleiben nur jene Aufgaben, die zur Sicherstellung der eigenorganschaftlichen Geschäftsführung bei den geschäftsführenden Gesellschaftern verbleiben müssen. Es sind dies unter steter Beachtung der Vorschriften des KAGB zur kollektiven Vermögensverwaltung durch lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaften folgende Aufgaben:

Die Auswahl, die Bestellung und ggf. die Kündigung der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne von Absatz 1, die Annahme von Zeichnungsscheinen und die Bearbeitung von Widerrufsen sowie die Handelsregisteranmeldungen gehören zum Aufgabenbereich der Geschäftsführung. Des Weiteren gehört die Abgabe und Unterzeichnung von Steuererklärungen (§ 149 AO), die Verantwortung zur Führung von Büchern (§ 238 HGB), die Aufstellung der Jahresabschlüsse (§ 242 HGB), sowie die Insolvenzantragspflicht (§ 15a InsO) zum Aufgabenbereich der Geschäftsführung. Alle anderen Aufgaben, insbesondere die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft und die allgemeinen Verwaltungstätigkeiten, hat die Geschäftsführung zwingend durch eine ordnungsgemäß bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft ausführen zu lassen.



5. Für die Gesellschaft soll zur Verwahrung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft gem. § 80 Absatz 3 KAGB ein Treuhänder als Verwahrstelle beauftragt werden, weil die Gesellschaft nicht in Vermögensgegenstände investieren wird, die nach § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB verwahrt werden müssen. Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung entsprechender Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter an die Verwahrstelle.

## § 7 Gesellschafterversammlung

1. Die Einberufung von Gesellschafterversammlungen erfolgt durch die gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Einberufung erfolgt unter Bekanntgabe von Ort, Zeit und vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände schriftlich an jeden Gesellschafter an seine zuletzt der Gesellschaft schriftlich bekannt gegebene Anschrift mit einer Frist von mindestens zwei Wochen. Der Tag der Absendung des Briefes und der Tag der Versammlung werden bei der Fristberechnung nicht mitgerechnet. Geladen werden nur jene Gesellschafter, die am Tag vor Absendung der Ladung bereits Gesellschafter der Gesellschaft sind.

Gesellschafterversammlungen können nach Wahl der gem. § 6 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft außer als Präsenzveranstaltung auch in Form einer Telefon- oder Videokonferenz oder über einen Internet-Konferenzraum als Online-Versammlung durchgeführt werden. Die Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung erfolgt in diesen Fällen im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens. Den Gesellschaftern bzw. Anlegern werden hierfür alle zur Teilnahme und Abstimmung erforderlichen Informationen (wie Telefonkonferenznummer, Internet-Adresse, Login-, Pin- und Zugangsdaten etc.) sowie unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Angabe der Tagesordnung alle zugehörigen Informationen und Dokumente schriftlich oder per E-Mail übermittelt.

2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet jährlich nach Aufstellung des Abschlusses für das vorangegangene Geschäftsjahr statt. Die Fondsgeschäftsführung und die gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft berichten über das abgelaufene Geschäftsjahr.
3. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind, außer in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschafter erforderlich ist. Die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung erfolgt auf Verlangen von mindestens 10 vom Hundert der Stimmen der Gesellschaft oder wenn die gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Geschäftsführung es verlangen. Sie können auch fernschriftlich, per Telefax oder auch per E-Mail einberufen werden. Die Einberufungsfrist beträgt hierbei eine Woche, wobei der Tag der Absendung der Ladung und der Tag der Versammlung nicht mitgerechnet werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Einberufung der ordentlichen Gesellschafterversammlung entsprechend.
4. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn bei ihr die Geschäftsführung der Gesellschaft, die Treuhandkommanditistin, sowie Gesellschafter anwesend oder vertreten sind, die mindestens 30 vom Hundert der Stimmen der Gesellschaft auf sich vereinigen.

Die Treugeber-Kommanditisten sind stets berechtigt, selbst oder durch einen Bevollmächtigten an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen; sie haben alle Teilnahme-, Auskunfts-, Informations-, Kontroll- und Stimmrechte wie ein unmittelbar an der Gesellschaft beteiligter Kommanditist.

Nach Unterzeichnung einer Verschwiegenheitserklärung und Zustimmung der anwesenden Gesellschafter dürfen auch an einer Beteiligung interessierte Personen als Gasthörer an der Gesellschafterversammlung teilnehmen.

5. Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch einen, pro Gesellschafterversammlung mit schriftlicher Einzelvollmacht versehenen anderen Gesellschafter, einen Verwandten der Steuerklassen I und II i. S. d. § 15 Absatz 1 ErbStG, ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der steuer- oder rechtsberatenden Berufe oder durch einen Finanzdienstleister vertreten lassen. Das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Für die Hinzuziehung einer dieser Personen bedarf es ihres Identitätsnachweises. Finanzdienstleister werden als Vertreter in der Gesellschafterversammlung nur zugelassen, wenn sie den Beitritt für einen oder mehrere Gesellschafter vermittelt haben. Über die Zulassung anderer Personen entscheidet die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit.
6. Ist eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung beschlussunfähig, so hat die gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft innerhalb von zwei Wochen die Gesellschafterversammlung mit einer Frist von mindestens einer Woche erneut zur Beschlussfassung über dieselben Tagesordnungspunkte einzuberufen. Die so einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Gesellschafter für alle in der Tagesordnung der beschlussunfähig gewesenen Versammlung angegebenen Punkte beschlussfähig. Darauf ist in der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen.
7. Die Gesellschafterversammlung wird durch die Geschäftsleiter der gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft geleitet.
8. Über die Gesellschafterversammlung und die gefassten Beschlüsse ist durch die gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft ein schriftliches Protokoll zu fertigen, das allen Gesellschaftern in Kopie zu übersenden ist. Das Protokoll gilt als genehmigt, wenn nicht binnen eines Monats nach Aufgabe des Protokolls zur Post beim ordentlichen Gericht eine Protokollanfechtungsklage gegen die Gesellschaft eingereicht wird.

#### § 8 Gegenstand der Gesellschafterversammlung

1. Die Gesellschafterversammlung beschließt über
  - a) die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Entlastung der Geschäftsführung für das abgelaufene Geschäftsjahr.
  - b) Änderungen des Gesellschaftsvertrages.
  - c) die Auflösung der Gesellschaft.
  - d) die Umwandlung der Gesellschaft gem. § 1 UmwG.
  - e) eine eventuelle Notierung (Listung) der Gesellschaft an der Börse und/oder einen Börsengang der Gesellschaft (IPO).
  - f) die Entlastung der Treuhandkommanditistin, der gem. § 6 zu bestellenden Verwahrstelle und der gem. § 6 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft.
  - g) die Verlängerung der Dauer der Gesellschaft gem. § 15.
  - h) die Wahl eines Anlegerausschusses nach Maßgabe von § 19.



- i) vorbehaltlich einer abweichenden Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung eine Verlängerung von Investitions- und Reinvestitionsphase.
  - j) alle sonstigen von der Geschäftsführung oder von der gem. § 6 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Beschlussfassung vorgelegten Angelegenheiten.
2. Daneben berät die Gesellschafterversammlung über Investitionsvorschläge der gem. § 6 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Ankauf von durch diese vorausgewählten Investitionsobjekten (Sachwerte in Form von Immobilien gem. § 261 Absatz 1 Nr. 1 KAGB oder Anteile bzw. Aktien an Gesellschaften gem. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen; „Investitionsobjekte“) im jeweiligen Einzelfall. Die Gesellschafterversammlung kann im Rahmen der durchgeführten Beratung gegenüber der gem. § 6 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Auswahlempfehlung abgeben.

#### § 9 Gesellschafterbeschlüsse

1. Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse werden in Gesellschafterversammlungen gefasst.
2. Der Abhaltung einer Gesellschafterversammlung bedarf es nicht, wenn die gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Beschlussfassung in schriftlicher Form verlangt. Die Aufforderung hierzu ist unter Mitteilung sämtlicher Beschlussgegenstände mit einem Beschlussvorschlag und dazugehörigen aussagefähigen Erläuterungen, der Beschreibung des Abstimmverfahrens sowie der Frist zur Stimmabgabe einschließlich des letzten Abstimmungstages an die Gesellschafter zu richten. Am Umlaufverfahren werden nur jene Gesellschafter beteiligt, die einen Tag vor Absendung der Abstimmungsunterlagen bereits Gesellschafter der Gesellschaft sind. Die Frist zur Stimmabgabe muss mindestens zwei Wochen, bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen mindestens eine Woche betragen. Berücksichtigt werden nur Stimmabgaben, die bis zum letzten Abstimmungstag bei der Gesellschaft eingegangen sind. Die Nichtbeantwortung der Aufforderung zur Stimmabgabe gilt ebenso wie verspätet eingegangene Stimmabgaben als Enthaltung.
3. Die gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, im Einzelfall und nach eigenem Ermessen im Umlaufverfahren die Frist zur Abgabe der Stimmen einmalig und angemessen, längstens bis zu sechs Wochen nach Ablauf der ersten Frist zur Stimmabgabe zu verlängern, um den fristgerechten Eingang weiterer Stimmabgaben zu ermöglichen. Voraussetzung ist, dass mit der ersten Ladung auf diese Möglichkeit hingewiesen wurde und die Fristverlängerung mit oder nach Ablauf der ersten Frist zur ersten Stimmabgabe den Gesellschaftern mitgeteilt wird.
4. Beschlüsse im Umlaufverfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Gesellschaft mit Ablauf des letzten, ggf. nach Absatz 3 verlängerten Abstimmungstages gefasst. Gesellschafterbeschlüsse im Umlaufverfahren sind nur wirksam, wenn mindestens 30% der Stimmen aller Gesellschafter an der Abstimmung teilnehmen (Beteiligungsquorum). Mehrheitserfordernisse nach den Absätzen 6, 7 und 8 bleiben hiervon unberührt.

5. Über die im Umlaufverfahren gefassten Beschlüsse hat die gem. §6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft ein schriftliches Protokoll zu fertigen und dieses den Gesellschaftern in Kopie zu übersenden. Das Protokoll gilt als genehmigt, wenn nicht binnen eines Monats nach Aufgabe des Protokolls zur Post bei dem zuständigen ordentlichen Gericht eine Protokollanfechtungsklage gegen die Gesellschaft eingereicht wird.
6. Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsehen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.
7. Folgende Beschlüsse bedürfen der qualifizierten Mehrheit von 75% der sich an der Abstimmung beteiligenden Stimmen, wobei Stimmenthaltungen als nicht abgegeben zählen:
  - a) Änderung des Gesellschaftsvertrages
  - b) Beschlüsse, die den Gegenstand der Gesellschaft ändern
  - c) Umwandlung der Gesellschaft gem. § 1 UmwG
  - d) Auflösung der Gesellschaft
  - e) Vorbehaltlich einer abweichenden Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung eine Verlängerung von Investitions- und Reinvestitionsphase
8. Die Änderung der Anlagebedingungen vollzieht sich ausschließlich gem. dem vom KAGB diesbezüglich niedergelegten Verfahren.
9. Je 1.000 Euro Beteiligung am Gesellschaftskapital gewähren eine Stimme. Solange ein Gesellschafter seine Beitrittserklärung noch widerrufen kann, ruht sein Stimmrecht. Der persönlich haftenden Gesellschafterin steht eine Stimme zu.
10. Die Anfechtung von Beschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang der Niederschrift durch Einreichung einer Klage beim ordentlichen Gericht gegen die Gesellschaft geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

#### § 10 Auskunfts- und Einsichtsrechte, Verschwiegenheitspflicht

1. Jeder Gesellschafter kann in Angelegenheiten der Gesellschaft Auskunft von der gem. § 6 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft, der gem. § 6 zu bestellenden Verwahrstelle und der Treuhandkommanditistin verlangen. Die gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der gem. § 6 zu bestellenden Verwahrstelle und der Treuhandkommanditistin auskunftspflichtig. Kommen die gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft, die gem. § 6 zu bestellende Verwahrstelle oder die Treuhandkommanditistin einem zulässigen Auskunfts- verlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann der Gesellschafter selbst oder auf seine Kosten ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteter Sachverständiger (Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater) Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nehmen.





Die Rechte der Kommanditisten nach den Vorschriften der §§ 164 und 166 HGB bleiben unberührt.

2. Die gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft darf gegenüber einem Kommanditisten die Erteilung von Auskünften und die Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Kommanditist diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt und dadurch der Gesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht.
3. Alle Gesellschafter haben über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren und nicht für sich selbst oder verbundene Personen/Unternehmen außerhalb der Gesellschaft zu nutzen. Von der Verschwiegenheitsverpflichtung umfasst sind insbesondere auch die Namen und persönlichen Daten der Mitgesellschafter. Andernfalls ist der betreffende Gesellschafter verpflichtet, den der Gesellschaft entstandenen Schaden zu ersetzen.
4. Die gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft ist in Abweichung von Absatz 3 allerdings ermächtigt, Anlageberatern, Analysten, Anlegerschützern, Medienvertretern und den Rechts- und Steuerberatern von Beitrittsinteressenten Daten zur Leistungsbilanz der Gesellschaft, zu den bereits angekauften Objekten und die Jahresabschlüsse und Geschäftsberichte der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen.
5. Treugeber-Kommanditisten stehen unmittelbar an der Gesellschaft beteiligten Kommanditisten auch hinsichtlich der Regelungen dieses Paragraphen gleich.

#### § 11 Jahresbericht

1. Die gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft hat den Jahresbericht der Gesellschaft unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen, insbesondere unter Beachtung von § 158 KAGB zu erstellen und von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unter Beachtung von § 159 KAGB prüfen zu lassen.
2. Die Offenlegung des Jahresberichts der Gesellschaft erfolgt innerhalb der insoweit einschlägigen gesetzlichen Fristen. Der Jahresbericht ist den Gesellschaftern zugänglich zu machen; er wird Gesellschaftern auf Anfrage vorgelegt.
3. Der Jahresbericht ist der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) nach Aufforderung und der gem. § 6 zu bestellenden Verwahrstelle unverzüglich nach der Erstellung zuzuleiten.

#### § 12 Ergebnisverteilung

1. Das Ergebnis der Gesellschaft wird unter Beachtung der in den Absätzen 2 bis 4 niedergelegten Sonderregelungen nach dem Verhältnis des auf jeden Gesellschafter entfallenden Kapitalkontos I auf die Gesellschafter verteilt.
2. Von dem negativen Ergebnis jener Geschäftsjahre, während denen die Gesellschaft ihr Kapital gem. § 3 durch die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin erhöht, wird den in diesen Geschäftsjahren beigetretenen Kommanditisten unabhängig vom Zeit-

punkt ihre Beitritts so viel an Gewinn oder Verlust zugewiesen, dass sich für alle Kommanditisten zum Ende des Geschäftsjahres, in dem zum letzten Mal neue Kommanditisten in die Gesellschaft aufgenommen werden konnten, eine identische Relation zwischen Nominaleinlage und Gewinn- bzw. Verlustzuweisung ergibt. Soweit eine Vorabzuweisung von Gewinn/Verlust an später beitretende Anleger ganz oder teilweise nicht möglich ist, weil das vorab zuweisungsfähige Volumen an Gewinn/Verlust zur Erreichung eines Gleichstandes der Kommanditisten nicht ausreicht, erfolgt die Vorabzuweisung von Gewinn/Verlust in den jeweils nachfolgenden Geschäftsjahren so lange, bis der beabsichtigte Gleichstand an Ergebniszugewiesung erreicht ist.

3. Haben die Kommanditisten Gewinne in Höhe der anfänglich unter ihnen verteilten Verluste zugewiesen bekommen, wird ein darüber hinausgehender Gewinn (Übergewinn) in Abweichung von Absatz 1 wie folgt verteilt: Der Übergewinn wird im Verhältnis der Kapitalkonten I so lange auf die Kommanditisten verteilt, bis jeder Kommanditist Gewinne in Höhe einer nachläufigen Verzinsung seines auf dem Kapitalkonto I des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals erhalten hat. Der Zinssatz beträgt 4,5 % p.a. (p. r. t.). Die Verzinsung beginnt ab dem auf die Einzahlung folgenden Monatsersten. Reicht der Übergewinn nicht aus, um das Kapital aller Kommanditisten nach dieser Maßgabe vollständig zu verzinsen, so wird der Übergewinn im Verhältnis der jeweiligen Verzinsungsansprüche auf die Kommanditisten verteilt. Haben die Kommanditisten die Gewinnzuteilung nach diesem Absatz 3 erhalten, wird der verbleibende Restgewinn wieder gem. Absatz 1 verteilt.
4. Die in den Absätzen 2 und 3 definierten Ergebniszugewiesungsgrenzwerte beziehen sich nicht auf das konkret zu verteilende Jahresergebnis, sondern auf die während der gesamten Laufzeit der Gesellschaft dem jeweiligen Kommanditisten zugewiesenen Betriebsergebnisse.

### § 13 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

1. Die Veräußerung des Geschäftsanteils ist grundsätzlich nur zum 31.12., 24:00 Uhr/01.01, 0:00 Uhr, eines jeden Jahres möglich. Jeder Gesellschafter kann seinen Gesellschaftsanteil übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen. Verfügungen über Teile des Gesellschaftsanteiles sind nur zulässig, wenn der verbleibende und der von der Verfügung betroffene Gesellschaftsanteil mindestens 10.000 Euro beträgt und durch 1.000 teilbar ist. Die Übertragung oder sonstige Verfügung über den Gesellschaftsanteil einschließlich der Verpfändung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der gem. § 6 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft, der die beabsichtigte Übertragung oder sonstige Verfügung zum Zwecke der Erteilung der Zustimmung in angemessener Zeit vorab schriftlich anzuzeigen ist. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden, als der stets ein fälliger Zahlungsanspruch der Gesellschaft oder der Treuhandkommanditistin gegen den Gesellschafter gilt. Für die erstmalige Verpfändung der Beteiligung zum Zwecke der Refinanzierung an ein inländisches Kreditinstitut gilt die Zustimmung als erteilt. Endet das Treuhandverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin und einem Treugeber-Kommanditisten, gleich aus welchem Grunde, und ist die Treuhandkommanditistin nach den Bestimmungen des Treuhandvertrages verpflichtet, die treuhänderisch gehaltene Beteiligung auf den Treugeber-Kommanditisten oder auf einen von diesem benannten Ersatztreuhänder zu übertragen, so gilt die erforderliche Zustimmung als erteilt.



2. Der übertragende Gesellschafter bzw. für diesen selbstschuldnerisch haftend der eintretende Gesellschafter stellt die Gesellschaft und die Gesellschafter von allen aus dem Übergang resultierenden Nachteilen, insbesondere von einem etwaigen Steuermehraufwand, frei.
3. Für notwendige Dienstleistungen Dritter anfallende Kosten einer Übertragung oder sonstigen Verfügung über Gesellschaftsanteile, insbesondere die Kosten der Handelsregistereintragungen, haften im Verhältnis zur Gesellschaft der übertragende Gesellschafter und der Neugesellschafter gesamtschuldnerisch. Diese Kosten sind gegenüber dem Gesellschafter im Einzelfall nachzuweisen.
4. Die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteilen durch die Treuhandkommanditistin ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem zwischen dem jeweiligen Treugeber und der Treuhandkommanditistin abzuschließenden Treuhand- und Verwaltungsvertrag möglich.

#### § 14 Erbfolge

1. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft von den verbleibenden Gesellschaftern mit den nachrückenden Erben des verstorbenen Gesellschafters fortgesetzt. Die Erben haben sich grundsätzlich durch Vorlage eines notariellen Testaments nebst Eröffnungsprotokoll oder eines Erbscheines jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie zu legitimieren.
2. Rücken mehrere Erben, die bislang noch nicht an der Gesellschaft beteiligt waren, in die Gesellschafterstellung des Erblassers ein, so können sie die aus der Beteiligung des Erblassers resultierenden Stimm- und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Die Erben sind verpflichtet, unverzüglich einen solchen gemeinsamen Vertreter gegenüber der Gesellschaft zu benennen. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Gesellschafter/Erbe oder ein kraft Gesetzes zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der rechts-, wirtschafts- oder steuerberatenden Berufe sein.
3. Soll eine Auseinandersetzung unter den Erben erfolgen, müssen die sich nach Auseinandersetzung ergebenden einzelnen Gesellschaftsanteile (Nominaleinlage) mindestens einen Betrag von 10.000 Euro aufweisen und durch 1.000 teilbar sein. Ist dies nicht möglich, kann eine Auseinandersetzung gegenüber der Gesellschaft nicht erfolgen und die Erben haben sich weiter durch einen einheitlichen Vertreter vertreten zu lassen.
4. Solange die Erben sich nicht gem. Absatz 1 legitimiert haben und/oder ein gemeinsamer Vertreter gem. Absatz 2 nicht bestellt ist, ruhen die Gesellschafterrechte der Erben mit Ausnahme des Rechts auf Gewinn- und Verlustbeteiligung.

#### § 15 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

1. Die Gesellschaft ist bis zum 31.12.2033 befristet. Die Dauer der Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss verkürzt werden. Es gelten die hierfür in den Anlagebedingungen niedergelegten Voraussetzungen.
2. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

### § 16 Kündigung und Ausscheiden aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund

1. Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrages ist ausgeschlossen. Gesetzliche Rechte zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleiben unberührt. § 133 Absatz 2 und 3 HGB ist entsprechend anzuwenden. Durch die Kündigung eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, vielmehr scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus.
2. Wird ein Gesellschafter zahlungsunfähig, wird über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, so scheidet der betreffende Gesellschafter mit Eintritt des betreffenden Ereignisses aus der Gesellschaft – auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat – aus, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses oder der gerichtlichen Klage bedarf.
3. Wird gegen einen Gesellschafter oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel in seinen Gesellschaftsanteil eingeleitet, so scheidet der betreffende Gesellschafter nach Ablauf von acht Wochen, gerechnet vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Zwangsvollstreckung an, aus der Gesellschaft – auch, wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat – aus, wenn nicht die Zwangsvollstreckungsmaßnahme innerhalb dieser Frist aufgehoben wird.
4. Ein Gesellschafter, der Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt, scheidet mit Rechtshängigkeit der Klage aus der Gesellschaft aus, die auch in diesem Falle von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt wird.
5. Ein Gesellschafter kann aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund gem. § 133 Absatz 1 und 2 HGB gegeben ist.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn für die Person des Gesellschafters eine Steuerpflicht nach US-amerikanischem Recht begründet wird; diese Tatsache ist seitens des Gesellschafters unverzüglich der Gesellschaft mitzuteilen.

Der ausscheidende Gesellschafter hat bei der Beschlussfassung über den Ausschluss kein Stimmrecht.

6. Der aufgrund Kündigung oder Ausschluss ausscheidende Gesellschafter erhält eine Abfindung gem. § 17.
7. Die Absätze 1 bis 6 gelten entsprechend für die Treugeber-Kommanditisten mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhandkommanditistin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treugeber hält. Für die Kündigung eines Treugeber-Kommanditisten ist die Treuhandkommanditistin empfangsbevollmächtigt.
8. Die Treuhandkommanditistin ist zur teilweisen Kündigung ihrer treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung stets dann und insoweit berechtigt, als ein zwischen ihr und einem Treugeber-Kommanditisten bestehender Treuhandvertrag endet.
9. Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aus, so ist unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, die eine oder mehrere neue persönlich haftende Gesellschafter wählt.



## § 17 Abfindung

1. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus und findet eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinen Rechtsnachfolgern nicht statt, so ist an den ausscheidenden Gesellschafter eine Abfindung zu zahlen. Die Abfindung bemisst sich grundsätzlich nach dem Nettoinventarwert der Beteiligung an der Gesellschaft. Die gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft kann vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 9% des Anteilwertes verlangen. Der Nettoinventarwert der Beteiligung an der Gesellschaft ergibt sich aus der Summe der Nettoinventarwerte der von dieser gehaltenen Vermögensgegenstände, und zwar quotal in demjenigen Verhältnis, in welchem das von dem ausscheidenden Gesellschafter gehaltene Kommanditkapital zu dem gesamten Eigenkapital der Gesellschaft steht. Die Ermittlung der Nettoinventarwerte erfolgt gem. § 169 KAGB in Verbindung mit § 271 f. KAGB.
2. Ein Auseinandersetzungsguthaben gem. § 17 Absatz 1 ist unverzinslich und in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres, an den ausgeschiedenen Gesellschafter zu zahlen, erstmals zum Ende des Kalenderjahres des Ausscheidens. Die Gesellschaft kann die Ratenzahlung aussetzen, wenn die Liquiditätslage der Gesellschaft eine Ratenzahlung nicht zulässt.
3. Ergibt sich für den ausscheidenden Gesellschafter ein negatives Auseinandersetzungsguthaben, kann die Gesellschaft keinen Ausgleich verlangen.
4. Der ausscheidende Gesellschafter kann eine Sicherheitsleistung für ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben nicht verlangen.
5. Ermäßigt sich die Beteiligung der Treuhandkommanditistin durch Beendigung eines Treuhandverhältnisses, gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend, soweit die entsprechende Kommanditbeteiligung nicht auf den Treugeber oder einen Übernehmer übertragen wird.
6. Scheidet ein Gesellschafter gem. § 3 Ziffer 7 aus der Gesellschaft aus, besteht für diesen Gesellschafter, abweichend von den vorstehenden Regelungen, ein Abfindungsanspruch in Höhe seiner geleisteten Nominaleinlage ohne Ausgabeaufschlag. Die Regelungen zu vorstehenden Absätzen 2 bis 5 finden entsprechende Anwendung.

## § 18 Liquidation

1. Wird die Gesellschaft aufgelöst, so ist die gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft Liquidatorin der Gesellschaft.
2. Die Liquidation der Gesellschaft vollzieht sich gem. der Absätze 3 bis 6.
3. Aus dem Gesellschaftsvermögen sind die Gesellschaftsschulden zu berichtigen (vgl. § 733 Absatz 1 BGB).
4. Aus dem nach der Berichtigung der Schulden übrigbleibenden Gesellschaftsvermögen sind zunächst die noch nicht zurückbezahlten Einlagen der Kommanditisten (Kapitalkonten I und II) zurückzuerstatten.

5. Zur Berichtigung der Schulden und zur Rückerstattung der Einlagen ist das Gesellschaftsvermögen in Geld umzusetzen.
6. Verbleibt nach der Berichtigung der Gesellschaftsschulden und nach der Rückerstattung der Einlagen ein Überschuss, so gebührt er den Gesellschaftern nach Maßgabe des §12 des Gesellschaftsvertrages.
7. Der Liquidator hat nach §161 KAGB jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht.

### § 19 Anlegerausschuss

1. Für die Gesellschaft kann ein aus drei natürlichen Personen bestehender Anlegerausschuss bestellt werden. Wird ein Anlegerausschuss gewählt, beginnt das Amt der Anlegerausschussmitglieder mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Eine Wiederwahl ist zulässig. Für die Anlegerausschusswahl können nur nicht initiatorennahe Anleger zur Wahl vorgeschlagen werden.
2. Wird ein Anlegerausschuss gewählt, berät dieser die mit der Fondsverwaltung gem. § 6 beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft in Angelegenheiten der Gesellschaft. Die Gesellschafterversammlung kann dem Anlegerausschuss die ihr zustehende Kompetenz zur Auswahlempfehlung bezogen auf einzelne Investitionsobjekte nach § 8 Absatz 2 durch einfachen Mehrheitsbeschluss übertragen. Für den Willensbildungs- und Abstimmungsprozess des Anlegerausschusses gelten die Regelungen der §§ 7 bis 9 in entsprechender Anwendung. Jedes Anlegerausschussmitglied hat bei Abstimmungen eine Stimme. Über die Entscheidungen des Anlegerausschusses erstattet dieser den Gesellschaftern in regelmäßigen Abständen – mindestens jährlich – Bericht.
3. Der Anlegerausschuss kann jederzeit Auskünfte verlangen und die Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie die der Objektgesellschaften nach vorheriger mindestens einwöchiger Ankündigung einsehen.
4. Auf den Anlegerausschuss sind die Vorschriften über den Aufsichtsrat einer Investmentaktiengesellschaft oder über den Beirat einer Investmentkommanditgesellschaft nicht analog anwendbar. Der Anlegerausschuss haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Haftungsansprüche der Gesellschaft gegen den Anlegerausschuss als gesellschaftsrechtliches Gremium sind – außer im Falle des Vorsatzes – auf höchstens 50.000 Euro pro Haftungsfall beschränkt. Die einzelnen Mitglieder des Anlegerausschusses haften als Gesamtschuldner. Schadensersatzansprüche gegen den Anlegerausschuss verjähren drei Jahre nach Kenntniserlangung über den die Ersatzpflicht begründenden Sachverhalt, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen.
5. Wird ein Anlegerausschussmitglied während laufender Amtsdauer zur Ausübung seines Amtes dauernd unfähig oder legt er sein Amt nieder, so ist eine Ersatzwahl spätestens in der nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung durchzuführen. Die Amtszeit eines Ersatzmitgliedes endet mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat.



6. Für seine Tätigkeit erhält jedes Anlegerausschussmitglied eine pauschale Vergütung. Diese beträgt für die Teilnahme an einer Anlegerausschusssitzung 1.000 Euro zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer pro Anlegerausschusssitzung und für die Teilnahme an einem schriftlichen Abstimmungsverfahren 200 Euro zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer pro schriftlichem Abstimmungsverfahren. Alle übrigen Aufwendungen des Anlegerausschussmitgliedes (Spesen, Telefon, Porti, Fahrtkosten etc.), die er in Ausübung seines Anlegerausschussamtes für die Gesellschaft tätigt, sind mit der Pauschalvergütung abgegolten. Der Anlegerausschuss kann die Vergütung innerhalb der in diesem Absatz dargestellten Höchstbeträge durch einstimmigen Beschluss abweichend auf seine Mitglieder verteilen.

#### § 20 Gesellschaftsinterne Kommunikation

1. Die Geschäftsführung, die Treuhandkommanditistin, die gem. § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft und die gem. § 6 zu bestellende Verwahrstelle stellen den Gesellschaftern die nach diesem Vertrag geschuldeten Berichte, Informationen, Daten und Anfragen grundsätzlich in Form von dauerhaften Datenträgern, computergestützter e-Kommunikation oder Logins unter Beachtung der in §§ 167, 297 und 300 KAGB enthaltenen Regelungen zur Verfügung.
2. Jeder Gesellschafter kann darauf bestehen, dass die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen ihm in gedruckter Form zugehen müssen, soweit die §§ 167, 297 und 300 KAGB nicht ausdrücklich die computergestützte e-Kommunikation für den Einzelfall erlauben.

Dieser Wunsch ist der gem. § 6 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich mitzuteilen.

3. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, die Gesellschaft über jede Änderung seiner ladungsfähigen Anschrift unverzüglich schriftlich zu informieren.

#### § 21 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag oder aufgrund dieses Vertrages ergebenden Ansprüche ist, soweit gesetzlich zulässig, Berlin.

#### § 22 Schlussbestimmungen

1. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Gesellschafter untereinander und mit der Gesellschaft bedürfen der Schriftform, soweit nicht kraft zwingenden Gesetzes eine strengere Form vorgeschrieben ist. Auf das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich verzichtet werden.
2. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages oder eine künftig in ihm aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre



Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Gesellschafter gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.

3. Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger.

Berlin, den 18.01.2023

DFI Komplementär GmbH

Erlanger Consulting GmbH

# Anlage 3

## Treuhandvertrag

## **18.3** Treuhandvertrag

### Treuhandvertrag

betreffend die Beteiligung an der DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

#### § 1 Gegenstand des Treuhandvertrages

1. Die Treuhandkommanditistin wird sich im Außenverhältnis im eigenen Namen, im Innenverhältnis aber im Auftrag und für Rechnung des Beitrittsinteressenten – nachfolgend Treugeber genannt – nach Maßgabe des § 3 des Gesellschaftsvertrages der DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG – nachfolgend „Gesellschaft“ genannt – an der Gesellschaft in Höhe des in der jeweiligen Beitrittserklärung eines Treugebers angegebenen Betrags beteiligen. Der Gesellschaft gegenüber erfolgt die Beteiligung der Treuhandkommanditistin unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Widerrufsfrist abgelaufen ist und kein Widerruf durch den Treugeber erfolgt ist.
2. Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber aufgrund gleichlautender Verträge nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Die Treugeber bilden keine Innengesellschaft bürgerlichen Rechts.
3. Der Treugeber trägt in Höhe seiner Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist und nimmt nach Maßgabe der Beitrittserklärung des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen am Gewinn und Verlust der Gesellschaft teil. Er haftet, insbesondere auch im Verhältnis zu anderen Treugebern, nur quotall in Höhe seiner anteiligen Beteiligung. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber ist ausgeschlossen. Die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber.

#### § 2 Abschluss des Treuhandvertrages

Das Treuhandverhältnis wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) durch den jeweiligen Treugeber und deren Annahme durch die Treuhandkommanditistin geschlossen. Seitens des Treugebers wird auf den Zugang der Annahmeerklärung verzichtet, sodass der Treuhandvertrag mit der Annahme durch die Treuhandkommanditistin zustande kommt. Über die Annahme wird die Treuhandkommanditistin den Treugeber informieren.

#### § 3 Einzahlung der Einlagen, Beitritt zur Gesellschaft

1. Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin ist der Treugeber verpflichtet, die gezeichnete Einlage zu den in der Beitrittserklärung vereinbarten Terminen bzw. wie im Gesellschaftsvertrag niedergelegt auf das Treuhandkonto einzuzahlen.
2. Unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung durch den Treugeber wird die Treuhandkommanditistin gegenüber der Gesellschaft den Beitritt gem. § 3 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages erklären und das Einvernehmen der Geschäftsführung erbitten.



3. Kommen die Treugeber ihrer Verpflichtung nicht, nur teilweise oder nicht fristgemäß nach, so kann die von der DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft Verzugszinsen in gesetzlich zulässiger Höhe von dem jeweiligen säumigen Treugeber erheben. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt unberührt.
4. Kommt ein Treugeber seiner Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe nach, so ist die Treuhandkommanditistin auch berechtigt, von der Beitrittsvereinbarung unter gleichzeitiger Auflösung des Treuhandvertrages zurückzutreten. Die gem. § 6 des Gesellschaftsvertrages der DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft ist ermächtigt, den säumigen Treugeber gem. den Regelungen des Gesellschaftsvertrages aus der Gesellschaft auszuschließen.
5. Der Abfindungsanspruch eines ausscheidenden Gesellschafters kann ausschließlich gegen die Gesellschaft geltend gemacht werden. Hat der ausscheidende Treugeber Einlagen erbracht, die von der Treuhandkommanditistin noch nicht an die Gesellschaft weitergeleitet wurden, darf die Gesellschaft die Zahlung so lange verweigern, bis die Treuhandkommanditistin die Einlage an sie weitergeleitet hat.

#### § 4 Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin

1. Die Treuhandkommanditistin ist als fremdnützige Verwaltungstreuhanderin tätig. Sie darf gegenüber Dritten die Beteiligung des Treugebers nur mit dessen ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung offenlegen, soweit eine solche Offenlegung nicht zwingend gesetzlich – insbesondere gegenüber der Finanzverwaltung – vorgeschrieben ist.
2. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, das im Rahmen ihrer Treuhandaufgaben erworbene Vermögen von ihrem eigenen getrennt zu halten und zu verwalten. Sie wird alles, was sie aufgrund dieses Treuhandverhältnisses und aufgrund ihrer Rechtsstellung als Treuhandkommanditistin erlangt, an die Treugeber herausgeben, soweit dieser Vertrag nichts anderes vorsieht.
3. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die jährlichen Sonderbetriebsausgaben und eventuelle Sonderbetriebseinnahmen unter Setzung einer angemessenen Frist abzufragen. Die Treuhandkommanditistin übernimmt keine Haftung für Fristversäumnis aufgrund verspäteter Abgabe bzw. auch nicht für nicht gemachte Angaben seitens des Gesellschafters.
4. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die auf dem Treuhandkonto gem. § 3 Absatz 1 einbezahlten Einlagen umgehend nach Eingang auf ein Konto der Gesellschaft zu überweisen.

#### § 5 Rechte der Treugeber

1. Die nach dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft einem Kommanditisten zustehenden Rechte, insbesondere sein Stimmrecht, muss der Treugeber selbst oder durch nach Gesellschaftsvertrag taugliche, von ihm bestimmte Bevollmächtigte wahrnehmen. Dem Treugeber stehen im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleichen Rechtstellungen wie einem direkt beteiligten Kommanditisten zu.

2. Bevollmächtigt der Treugeber die Treuhandkommanditistin zur Wahrnehmung der Gesellschafterrechte, hat die Treuhandkommanditistin allen Weisungen des Treugebers Folge zu leisten. Differieren die Weisungen der verschiedenen, die Treuhandkommanditistin bevollmächtigenden Treugeber, so ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet und berechtigt, ihre Rechte entsprechend den unterschiedlichen Weisungen unterschiedlich auszuüben (gesplittete Stimmabgabe nach dem Verhältnis der Treuhandbeteiligungen).
3. Soweit Stimmrechtsvollmachten oder Weisungen nicht erteilt werden, ist die Treuhandkommanditistin nicht berechtigt, selbstständig nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dies gilt nicht für Fälle unabweisbarer Dringlichkeit oder bei Gefahr im Verzug.

#### **§ 6 Vergütung der Treuhandkommanditistin**

Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeit die in den Anlagebedingungen der Gesellschaft unter § 7 Ziffer 3 c) ausgewiesene Vergütung.

#### **§ 7 Haftung der Treuhandkommanditistin**

1. Die Treuhandkommanditistin haftet nur für die ordnungsgemäße Erfüllung der ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Aufgaben. Zu ihren Aufgaben gehört weder die Prüfung des Fondsprospekts noch die Überwachung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin, der Verwahrstelle, oder der Geschäftsbesorger der Gesellschaft. Sie ist für die Treugeber weder prüferisch noch beratend tätig.
2. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind von der Treuhandkommanditistin mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wahrzunehmen. Die Ausführung von Weisungen des Treugebers stellt die Treuhandkommanditistin von jeder Verantwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.
3. Hinsichtlich der Haftung der Treuhandkommanditistin gelten die allgemeinen gesetzlichen Regelungen.
4. Soweit auf Kenntnis des Treugebers abgestellt wird, genügt die Möglichkeit der Kenntnisnahme der tatsächlichen Umstände, die eine Haftung der Treuhandkommanditistin begründen. Die Möglichkeit wird unwiderleglich vermutet, wenn die Umstände sich aus dem Geschäftsbericht der Gesellschaft oder einem schriftlichen Bericht der Treuhandkommanditistin ergeben. Die Frist beginnt mit Ende des achten Tages nach der Absendung des jeweiligen Berichtes an die zuletzt schriftlich bekanntgegebene Adresse des Treugebers.
5. Die Treuhandkommanditistin hat Anspruch auf Freistellung von allen Verbindlichkeiten, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung des Treugebers entstehen.

#### **§ 8 Übertragung der Beteiligung, Rechtsnachfolge**

1. Der Treugeber kann seine von der Treuhandkommanditistin für ihn gehaltene Beteiligung mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin und der gem. § 6 des Gesellschaftsvertrags der DFI Wohnen 2

geschlossene Investment GmbH & Co. KG zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen oder diese verpfänden. Ein Erwerber tritt mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle des bisherigen Treugebers. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Die bei der Übertragung entstehenden Kosten sind vom übertragenden Treugeber zu tragen. Diese Kosten sind gegenüber dem Treugeber im Einzelfall nachzuweisen.

2. Die Zulässigkeit der Übertragung oder sonstigen Verfügung über eine Beteiligung mit direkter Eintragung des Gesellschafters im Handelsregister richtet sich ausschließlich nach den diesbezüglichen Regelungen des Gesellschaftsvertrages.
3. Eine Übertragung oder sonstige Verfügung oder Belastung ist nur möglich, wenn die verbleibende oder die entstehende Beteiligung mindestens 10.000 Euro beträgt. Jede Beteiligung muss durch 1.000 teilbar sein.
4. Stirbt ein Treugeber, so gehen alle Rechte aus diesem Vertrag auf seine Rechtsnachfolger über. Sind mehrere Rechtsnachfolger vorhanden, so haben diese ohne Aufforderung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, der gegenüber der Treuhandkommanditistin und der Gesellschaft für alle Rechtsnachfolger nur einheitlich handeln kann. Bis zu dessen Bestellung kann die Treuhandkommanditistin Zustellungen an jeden Rechtsnachfolger vornehmen mit Wirkung für und gegen jeden anderen Rechtsnachfolger. Weisungen der Rechtsnachfolger braucht die Treuhandkommanditistin bis zur Bestellung des gemeinsamen Bevollmächtigten nur zu berücksichtigen, wenn diese von allen Rechtsnachfolgern einheitlich ergehen.

#### § 9 Umwandlung des Treuhandverhältnisses

1. Der Treugeber ist – vorbehaltlich gesellschaftsvertraglicher Auflagen insbesondere der Erteilung gehöriger Vollmacht an die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft – berechtigt, sich selbst anstelle der Treuhandkommanditistin bezüglich der von dieser bisher für ihn gehaltenen Kommanditeinlage mit einer Haftsumme in Höhe von 1 % dieser Kommanditeinlage in das Handelsregister eintragen zu lassen und die Kommanditeinlage auch im Außenverhältnis zu übernehmen. Macht der Treugeber von diesem Recht Gebrauch, nimmt die Treuhandkommanditistin die Rechte des bisherigen Treugebers fortan als unechte Verwaltungstreuhanderin wahr. Die Regelungen dieses Vertrages gelten im Hinblick auf die weiterhin seitens der Treuhänderin zu erbringenden Betreuungsleistungen fort, soweit sich aus der unmittelbaren Beteiligung nicht zwingend etwas anderes ergibt.
2. Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage unter der aufschiebenden Bedingung der Umwandlung des Treuhandverhältnisses auf Verlangen des Treugebers und der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister an den Treugeber ab, dieser nimmt die Abtretung an.

#### § 10 Beendigung des Treuhandverhältnisses

1. Das Treuhandverhältnis wird auf die Dauer der Gesellschaft geschlossen. Die Zulässigkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Im Falle der Kündigung ist die Treuhandkommanditistin stets berechtigt, die Umwandlung der Beteiligung des Treugebers in eine unmittelbare Beteiligung (§ 9) zu verlangen, wenn nicht der Treugeber einen anderen Treuhänder bestellt und dieser eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage übernimmt und im Handelsregister eingetragen ist.

2. Das Treuhandverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf,

- a) mit Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin oder dessen Ablehnung mangels Masse oder der Vollstreckung in die Beteiligung der Treuhandkommanditistin.
- b) wenn der Treugeber von seinem Recht auf Umwandlung der Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft Gebrauch gemacht hat, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister. § 9 Absatz 1 bleibt hinsichtlich weiter bestehender Verwaltungstreuhanderschaft unberührt.
- c) wenn im Zeitpunkt des Zugangs einer Kündigung der Treugeber nicht als Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister.
- d) in allen anderen Fällen mit Beendigung der Liquidation der Gesellschaft.

Unter der aufschiebenden Bedingung des Eintritts der Voraussetzungen der Teilziffern a) oder c) tritt die Treuhandkommanditistin hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage unter der weiteren aufschiebenden Bedingung der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister an den Treugeber ab. Dieser nimmt die Abtretung an.

3. Endet das Treuhandverhältnis gem. Absatz 2d) und ist die Treuhandkommanditistin nicht noch als unechte Verwaltungstreuhanderin gem. § 9 Absatz 1 für den Treugeber tätig, hat sie nach ihrer Wahl eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditbeteiligung an den Treugeber abzutreten oder das an den Treugeber weiterzuleiten, was aufgrund der Auseinandersetzungsregelung des Gesellschaftsvertrages auf die der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditbeteiligung entfällt. Weitergehende Ansprüche des Treugebers sind ausgeschlossen.

## § 11 Schlussbestimmungen

1. Sollten Bestimmungen dieses Treuhandvertrages gleich aus welchem Grund ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen bzw. Teile dieses Vertrages nicht berührt. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die im rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der rechtsunwirksamen Bestimmung und dem Gesamtzweck des Vertrages entspricht. Gleiches gilt, wenn sich nach Abschluss des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergibt.
2. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Treuhandkommanditistin, soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen entgegenstehen.
3. Schriftliche Mitteilungen der Treuhandkommanditistin an die zuletzt schriftlich bekannt gegebene Anschrift der Treugeber gelten nach dem gewöhnlichen Postlauf als dem Treugeber zugegangen.
4. Der Treugeber ist verpflichtet, sämtliche Änderungen bezüglich der Daten zu seiner Person (Wohnsitz, Anschrift Finanzamt, Steuernummer) unverzüglich der Treuhandkommanditistin schriftlich mitzuteilen.

Berlin, den 18.01.2023

DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Erlanger Consulting GmbH









DFI Deutsche Fondsimmobiliën  
Holding AG  
Kurfürstendamm 188, 3. OG,  
10707 Berlin, Deutschland  
E-Mail: [info@dfi-gruppe.com](mailto:info@dfi-gruppe.com)  
Telefon: +49 30 3149 229 0



**Verkaufsprospekt**  
**Nachtrag Nr. 1 vom 24.03.2023**

 **DEUTSCHE  
FONDSIMMOBILIEN  
HOLDING AG**

# DFI WOHNEN 2

**DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**

**Beteiligung an deutschen Wohnimmobilien**



# DFI WOHNEN 2

DFI WOHNEN 2 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG

## **Nachtrag Nr. 1**

nach § 316 Absatz 4 KAGB

der DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding AG vom 24.03.2023

zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 31.01.2023

betreffend das Angebot zum Erwerb von Kommanditbeteiligungen

der DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

(nachfolgend auch "DFI WOHNEN 2" genannt)

Titelbild: Fondsobjekt des DFI WOHNEN 1, Berlin-Weißensee, Bizetstraße

Die DFI Deutsche Fondsimmobilieng Holding AG gibt folgende wichtige neue Umstände im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 31.01.2023 bekannt:

Diese haben Auswirkungen auf die Darstellungen des Verkaufsprospektes hinsichtlich der nachfolgend im einzelnen dargestellten Kapitel:

#### **I.** Änderungen im Kapitel 1 „Das Angebot im Überblick“

In Ziffer 1.3 „Kapitalverwaltungsgesellschaft“, wird der zweite Absatz wie folgt neu gefasst:

„Der DFI Deutsche Fondsimmobilieng Holding AG wurde mit Schreiben vom 20.07.2021, zugegangen am 27.07.2021, die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach §§ 20,22 KAGB von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erteilt.“

In Ziffer 1.11 „Wichtige Hinweise und Angabenvorbehalt“, wird im vierten Absatz der derzeit letzte Satz wie folgt neu gefasst:

„Prognosen und Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.“

In Ziffer 1.11 „Wichtige Hinweise und Angabenvorbehalt“ wird der vierte Absatz um folgenden Satz ergänzt:

„Die den in diesem Prospekt kommunizierten Prognosen innewohnende Unsicherheit wurde insbesondere dadurch berücksichtigt, dass weitere Berechnungsszenarien im Basisinformationsblatt mit Nennung der zugrundeliegenden Annahmen dargestellt sind.“

#### **II.** Änderungen im Kapitel 2 „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft“

In Ziffer 2.1 „Die Gesellschaft“ wird der erste Satz des ersten Absatzes wie folgt neu gefasst:

„Der DFI Deutsche Fondsimmobilieng Holding AG wurde mit Schreiben vom 20.07.2021, zugegangen am

27.07.2021, die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach §§ 20,22 KAGB von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erteilt.“

#### **III.** Änderungen im Kapitel 4 „Die Treuhänderin“

In Ziffer 4.1 „Daten der Treuhänderin“ wird der letzte Satz des zweiten Absatzes wie folgt neu gefasst:

„Ihre Hafteinlage entspricht 1% ihrer Kommanditeinlage.“

#### **IV.** Änderungen im Kapitel 5 „Verwaltung des Anlagegegenstandes“

In Ziffer 5.4 „Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel“ wird im dritten Absatz die Angabe der Vorschrift aus dem KAGB zur Risikomischung richtiggestellt. Anstatt § 261 Absatz 1 KAGB muss es richtig heißen:

...„§ 262 Absatz 1 KAGB“...

Die Angaben in Ziffer 5.4 „Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel“ und Ziffer 5.5 „Anlagegrenzen“ sind hervorzuheben und aus diesem Grunde in Fettdruck darzustellen:

#### **„5.4** Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel

Anlageziel der Fondsgesellschaft einschließlich der finanziellen Ziele ist es, Erträge aus der Vermietung und der Veräußerung der angekauften Immobilien, aus der Veräußerung von erworbenen oder begründeten mittelbaren Beteiligungen an Objektgesellschaften sowie aus einem kontinuierlichen Wertzuwachs dieser Immobilien oder durch die Vergabe von Gesellschafterdarlehen zu erzielen. Durch ausgewählte Investitionen und eine professionelle Steuerung der Immobilienerwerbe und ihrer Entwicklung bis hin zum Verkauf der Immobilien soll eine angemessene Rendite bei größtmöglicher Sicherheit für die Anleger erzielt werden.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Fondsgesellschaft noch keine Vermögensgegenstände erworben.



Es handelt sich vorliegend somit um einen sog. „Blind Pool“, bei dem die konkreten Vermögensgegenstände zum Zeitpunkt der Prospektaufgabe noch nicht feststehen.

Das bedeutet, dass zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Investitionen getätigt wurden und somit ein Ausfallrisiko nicht ausgeschlossen ist. Die Risikomischung muss gem. § 262 Absatz 1 KAGB innerhalb von achtzehn Monaten nach Vertriebsbeginn sichergestellt werden.

Anlagepolitik der Fondsgesellschaft ist es, mit dem für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapital einerseits Immobilien mittelbar oder unmittelbar zu erwerben, zu halten und zu sanieren sowie mögliche Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen und darüber hinaus im Rahmen eines fortlaufenden Handels Immobilien anzukaufen und wieder zu verkaufen.

Für die Umsetzung der Anlagepolitik wird der Verkehrswert der zum Ankauf stehenden Immobilien im Rahmen eines Bewertungsverfahrens durch einen unabhängigen Bewerter ermittelt. Nach dem Ankauf werden bei den Bestandsimmobilien ggf. Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Anschließend erfolgt ggf. eine Mieterhöhung oder die Beseitigung von Leerständen. Die Handelsimmobilien hingegen werden meist ohne oder mit nur geringem Sanierungsaufwand wieder weiterverkauft.

Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist es, aus dem An- und Verkauf, der ggf. durchgeführten Immobilienentwicklung und der Bewirtschaftung der Immobilien einen Gesamtüberschuss zu erzielen.

## 5.5 Anlagegrenzen

Die in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen (siehe Anlage 1 § 2 der Anlagebedingungen) müssen nach Abschluss der Investitionsphase bis zum Beginn der Liquidationsphase der Fondsgesellschaft eingehalten werden.

Hiernach müssen mindestens 60% des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände nach § 1 Ziffer 1, Ziffer 2 und Ziffer 4 der Anlagebedingungen unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt werden:

- Gelddarlehen gem. § 1 Ziffer 4 der Anlagebedingungen sind bei der Berechnung der 60%-Grenze zu berücksichtigen.
- Es wird in Immobilien, die ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland belegen sind, investiert.
- Es wird in Immobilien, die in Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern oder im Umkreis von 50 km um solche Städte belegen sind, investiert.
- Es wird in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens 500.000 Euro investiert.
- Es wird in Wohnimmobilien investiert.
- Die Investition erfolgt sowohl direkt als auch indirekt über Immobilientochtergesellschaften.
- Die Investition kann sowohl in Bestandsobjekte/Altbauten als auch in Objekte erfolgen, die zum Erwerbszeitpunkt noch in Fertigstellung befinden und/oder die zum Erwerbszeitpunkt erstmals vermietet werden (Neubauten). Der Anteil an Neubauten darf 30% des investierten Kapitals nicht überschreiten.

Es werden maximal 40% des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Handwerksbetriebe und Handel, Bewirtungs- und Beherbergungsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Praxen und Kanzleien angelegt.

Die Fondsgesellschaft wird das für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital unter Einhaltung der vorstehenden Anlagegrenzen und unter Beachtung des Grundsatzes der Risikomischung gem. § 262 Absatz 1 KAGB anlegen. Innerhalb der ersten achtzehn Monate nach Beginn des Vertriebs muss eine Risikomischung nicht jederzeit gewährleistet sein. Bei dem für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapital handelt es sich um die Einzahlung aus Eigen- und Fremdkapital nach Abzug der sog. Weichkosten.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung handelt es sich um einen sog. „Blind Pool“. Das bedeutet, dass noch nicht alle Objekte, in die investiert werden soll, abschließend feststehen. Es steht derzeit noch kein Objekt fest, in das investiert werden soll.



Der vorliegende AIF ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht risikogemischt investiert. Das bedeutet, dass noch keine Investitionen getätigt wurden und somit ein Ausfallrisiko nicht ausgeschlossen ist. Die Risikomischung muss innerhalb von achtzehn Monaten nach Vertriebsbeginn sichergestellt werden.

Die Investitionsphase beträgt 36 Monate und startet mit dem Beginn des Vertriebs. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. In diesem Zeitraum nimmt die KVG zur Realisierung der Anlagestrategie erstmals Investitionen vor. Hieran schließt sich die sog. Bewirtschaftungsphase an, während dieser bei den Bestandsimmobilien durch Vermietungen Einnahmen generiert werden. Bei den Handelsimmobilien erfolgt ein laufender An- und Verkauf.

#### Reinvestitionsphase

Die KVG ist nach den einschlägigen Anlagebedingungen befugt, die Bewirtschaftungsphase zum Zwecke der Reinvestition für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten zu unterbrechen. In diesem Zeitraum ist die KVG berechtigt, bis zu 100 % des Investmentvermögens für den Zweck einer erneuten Investition in Bankguthaben zu halten.

Sollte aus Sicht der KVG das Erfordernis einer Verlängerung der 36-monatigen Investitionsphase und/oder der zwölfmonatigen Reinvestitionsphase erforderlich sein, so kann nach den Regelungen der Anlagebedingungen eine derartige mittels Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen für einen Zeitraum von jeweils zwölf weiteren Monaten herbeigeführt werden.“

In Ziffer 5.5 „Anlagegrenzen“ wird auf Seite 35 linke Spalte der zweite Absatz von unten um folgenden Satz ergänzt:

„Es steht derzeit noch kein Objekt fest, in das investiert werden soll.“

In Ziffer 5.10 „Angaben zur Kreditaufnahme, Belastungen und Leverage, Einsatz von Derivaten“ „Anlagegrenzen“ ist auf Seite 38 linke Spalte der zweite Absatz

von unten hervorzuheben und aus diesem Grunde in Fettdruck darzustellen:

„Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Der Einsatz von Derivaten soll sich somit risikomindernd auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft auswirken. Der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften ist derzeit nicht geplant.“

Die Angaben in Ziffer 5.11 „Volatilität“ sind hervorzuheben und aus diesem Grunde in Fettdruck darzustellen:

#### „5.11 Volatilität

Bei den Anteilen an der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Wertentwicklung von der Wertentwicklung der Vermögensgegenstände abhängt, in die investiert wird. Diese Wertentwicklung kann stärkeren Schwankungen unterliegen. Darüber hinaus ist zur Finanzierung der Vermögensgegenstände der Einsatz von Fremdkapital vorgesehen. Die Fondsgesellschaft weist daher durch ihre Zusammensetzung und die für ihre Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität (Wertschwankung) auf.“

#### V. Änderungen im Kapitel 6 „Die Risiken“

In Ziffer 6.1. wird der letzte Satz des ersten Absatzes wie folgt neu gefasst:

„Im Folgenden werden die in 6.3 ausführlich dargestellten wesentlichen Risiken - die das vollständige Risikoprofil beschreiben - kurz zusammengefasst.“

In Ziffer 6.3 „Mittelbare Risiken des Anlegers“ auf Seite 51 unter dem Punkt „Risiken bei der Grunderwerbsteuer“ wird nach dem ersten Satz des ersten Absatzes folgender Satz eingefügt:

„Ein vergleichbares Risiko besteht darüber hinaus auch hinsichtlich der erst nach der Eigenkapitaleinwerbung erworbenen Grundstücke, wenn der Erwerb aufgrund eines vorgefassten Gesamtplans erfolgt.“



## **VI.** Änderungen im Kapitel 8 „Angaben bezüglich der Kosten“

In Ziffer 8.2 „Laufende Kosten“ auf Seite 69 unter dem Punkt „Summe der laufenden Vergütungen“ wird im zweiten Satz des ersten Absatzes die Angabe „bis zum 31.12.2025“ wie folgt ersetzt:

...„bis zum 31.12.2024“...

In Ziffer 8.2 „Laufende Kosten“ auf Seite 69 unter dem Punkt „Summe der laufenden Vergütungen“ wird nach dem zweiten Satz des ersten Absatzes folgender Satz eingefügt:

„Vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 beträgt die Summe aller laufenden Vergütungen mindestens 350.000 Euro p.a. (p. r. t., inkl. USt, soweit diese anfällt).“

In Ziffer 8.2 „Laufende Kosten“ auf Seite 71 unter dem Punkt „Vergütungen die an die Verwahrstelle zu zahlen sind“ wird der erste Halbsatz des ersten Satzes wie folgt angepasst:

„Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,18% der Bemessungsgrundlage (inkl. USt),“...

## **VII.** Änderungen im Kapitel 15 „Steuerliche Grundlagen“

In Ziffer 15.1 „Allgemeines“ wird nach dem vierten Absatz folgender Satz eingefügt.

„Die in diesem Kapitel dargestellten steuerlichen Grundlagen unterstellen, dass alle Immobilien mittelbar über Objektgesellschaften erworben werden, so wie es der in Kapitel 5.1 beschriebenen Absicht der KVG entspricht.“

### **Widerrufsrecht:**

Nach § 305 Abs. 8 KAGB können Anleger, die vor der Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb eines Anteils dieses geschlossenen Publikums-AIF gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist.

Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der DFI Deutsche Fondsimmobiliens Holding AG, Kurfürstendamm 188, 3.OG, 10707 Berlin, Deutschland, Fax: 030/31492299, info@dfi-gruppe.com zu erklären; zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

Dieser Nachtrag ist unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) abrufbar. Er kann auf Wunsch auch in Textform kostenlos bei der DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG, Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin sowie im Internet unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) angefordert werden.

Berlin, 24.03.2023



Mark Münzing  
Vorstand  
DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG



Thomas Heinisch  
Vorstand  
DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG



Matthias Ungethüm  
Vorstand  
DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG



DFI Deutsche Fondsimmobiliengruppe  
Holding AG  
Kurfürstendamm 188, 3. OG  
10707 Berlin, Deutschland

Telefon: +49 (0)30 / 314 9229-0

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



**Verkaufsprospekt**  
**Nachtrag Nr. 2 vom 15.10.2024**



# DFI WOHNEN 2

**DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**



**Beteiligung an deutschen Wohnimmobilien**



# DFI WOHNEN 2

DFI WOHNEN 2 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG

## **Nachtrag Nr. 2**

nach § 316 Absatz 4 KAGB

der DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding AG vom 15.10.2024

zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 31.01.2023  
betreffend das Angebot zum Erwerb von Kommanditbeteiligungen  
der DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG  
(nachfolgend auch "DFI WOHNEN 2" genannt)

Titelbild: Fondsobjekt des DFI WOHNEN 1, Berlin-Weißensee, Bizetstraße

Die DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG gibt folgende wichtige neue Umstände im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 31.01.2023 in der Fassung des 1. Nachtrags vom 24.03.2023 bekannt:

### **Verlängerung der Zeichnungsfrist**

Die Zeichnungsfrist für den DFI Wohnen 2 ist durch Beschluss der Kapitalverwaltungsgesellschaft vom 26.09.2024 bis zum 31.12.2024 verlängert worden.

Diese Verlängerung der Zeichnungsfrist hat Auswirkungen auf die Darstellung innerhalb des Verkaufsprospektes:

Im Kapitel 1 Das Angebot im Überblick, Ziffer 1.1 Eckdaten der Beteiligung, Seite 11 wird der Unterpunkt Platzierungsphase wie folgt neu gefasst:

„Bis zur Erreichung des geplanten Kommanditkapitals, planmäßig bis zum 31.12.2024, maximal jedoch bis zum 30.06.2025; die KVG kann die Platzierung auch früher beenden.“

Im Kapitel 7 Anteile, Ziffer 7.3.2, Seite 60 wird der erste Satz geändert wie folgt:

"Die Fondsgesellschaft plant ihr Gesamtkapital bis zum 31.12.2024 auf bis zu 100 Mio. Euro zu erhöhen."

Im Kapitel 7 Anteile, Ziffer 7.3.2, Seite 61 wird im 1. Absatz vor dem letzten Satz folgender Satz eingefügt:

„Die KVG hat die Zeichnungsfrist mit Beschluss vom 26.09.2024 bis zum 31.12.2024 verlängert, wobei sich die KVG vorbehält, die Zeichnungsfrist zu einem früheren Zeitpunkt zu beenden.“

### **Widerrufsrecht:**

Nach § 305 Abs. 8 KAGB können Anleger, die vor der Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb eines Anteils dieses geschlossenen Publikums-AIF gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung

des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist.

Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG, Kurfürstendamm 188, 3.OG, 10707 Berlin, Deutschland, Fax: 030/31492299, info@dfi-gruppe.com zu erklären; zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357b des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

Dieser Nachtrag ist unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) abrufbar. Er kann auf Wunsch auch in Textform kostenlos bei der DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG, Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin sowie im Internet unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) angefordert werden.

Berlin, 15.10.2024



Mark Münzing  
Vorstand DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG



Thomas Heinisch  
Vorstand DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG



Matthias Ungethüm  
Vorstand DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG





DFI Deutsche Fondsimmobiliengruppe  
Holding AG  
Kurfürstendamm 188, 3. OG  
10707 Berlin, Deutschland

Telefon: +49 (0)30 / 314 9229-0

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



**Verkaufsprospekt**  
**Nachtrag Nr. 3 vom 11.12.2024**

 **DEUTSCHE  
FONDSIMMOBILIEN  
HOLDING AG**

# DFI WOHNEN 2

**DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**



**Beteiligung an deutschen Wohnimmobilien**



# DFI WOHNEN 2

DFI WOHNEN 2 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG

## **Nachtrag Nr. 3**

nach § 316 Absatz 4 KAGB

der DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding AG vom 11.12.2024

zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 31.01.2023  
betreffend das Angebot zum Erwerb von Kommanditbeteiligungen  
der DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG  
(nachfolgend auch "DFI WOHNEN 2" genannt)

Titelbild: Fondsobjekt des DFI WOHNEN 1, Berlin-Weißensee, Bizetstraße

Die DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG gibt folgende wichtige neue Umstände im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 31.01.2023 in der Fassung des 1. Nachtrags vom 24.03.2023 und 2. Nachtrags vom 15.10.2024 bekannt:

### **Verlängerung der Zeichnungsfrist**

Die Zeichnungsfrist für den DFI Wohnen 2 ist durch Beschluss der Kapitalverwaltungsgesellschaft vom 11.12.2024 bis zum 30.06.2025 verlängert worden.

Diese Verlängerung der Zeichnungsfrist hat Auswirkungen auf die Darstellung innerhalb des Verkaufsprospektes:

Im Kapitel 1 Das Angebot im Überblick, Ziffer 1.1 Eckdaten der Beteiligung, Seite 11 wird der Unterpunkt Platzierungsphase wie folgt neu gefasst:

„Bis zur Erreichung des geplanten Kommanditkapitals, planmäßig bis zum 30.06.2025; die KVG kann die Platzierung auch früher beenden.“

Im Kapitel 7 Anteile, Ziffer 7.3.2, Seite 60 wird der erste Satz geändert wie folgt:

"Die Fondsgesellschaft plant ihr Gesamtkapital bis zum 30.06.2025 auf bis zu 100 Mio. Euro zu erhöhen."

Im Kapitel 7 Anteile, Ziffer 7.3.2, Seite 61 wird im 1. Absatz vor dem letzten Satz folgender Satz eingefügt:

„Die KVG hat die Zeichnungsfrist mit Beschluss vom 11.12.2024 bis zum 30.06.2025 verlängert, wobei sich die KVG vorbehält, die Zeichnungsfrist zu einem früheren Zeitpunkt zu beenden.“

### **Widerrufsrecht:**

Nach § 305 Abs. 8 KAGB können Anleger, die vor der Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb eines Anteils dieses geschlossenen Publikums-AIF gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb einer

Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist.

Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG, Kurfürstendamm 188, 3.OG, 10707 Berlin, Deutschland, Fax: 030/31492299, info@dfi-gruppe.com zu erklären; zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357b des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

Dieser Nachtrag ist unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) abrufbar. Er kann auf Wunsch auch in Textform kostenlos bei der DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG, Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin sowie im Internet unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) angefordert werden.

Berlin, 11.12.2024



Mark Münzing  
Vorstand DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG



Thomas Heinisch  
Vorstand DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG



Matthias Ungethüm  
Vorstand DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG



**DEUTSCHE  
FONDSIMMOBILIEN  
HOLDING AG**

DFI Deutsche Fondsimmobiliengruppe  
Holding AG  
Kurfürstendamm 188, 3. OG  
10707 Berlin, Deutschland

Telefon: +49 (0)30 / 314 9229-0

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