



Spezialfonds

zur Übertragung von § 6b/c- EStG Rücklagen





BRR Bayerische Regional Re-Invest GmbH & Co. 1 geschlossene InvKG

Geschlossener inländischer Spezial-AIF gemäß §§ 273 – 277 KAGB und §§ 285 – 292 KAGB

Investment Memorandum November 2019

Der Erwerb von Anteilen an diesem AIF ist professionellen Anlegern gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB und semiprofessionellen Anlegern gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB vorbehalten, die auf Basis des vorliegenden Investment Memorandums ihre eigene Prüfung der Anlagebedingungen des AIF und ihrer Beteiligung am AIF abgeschlossen haben.

In diesem Zusammenhang haben die Anleger insbesondere die Zeichnungsbedingungen des AIF verstanden und akzeptiert. Außerdem haben die Anleger geprüft, ob ihre Rechte und Pflichten, insbesondere im Zusammenhang mit der Gleichbehandlung der Anleger, angemessen berücksichtigt sind.



Verkaufs- und Erwerbsbeschränkungen

Das vorliegende Angebot zur Beteiligung an der BRR Bayerische Regional Re-Invest GmbH & Co. 1 geschlossene InvKG (nachfolgend auch „Gesellschaft“, „AIF“, „Spezial-AIF“, „Fondsgesellschaft“ oder „Investmentvermögen“ genannt) richtet sich ausschließlich an professionelle und semiprofessionelle Anleger i.S.d. § 1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 KAGB.

Dieses Investment Memorandum darf in Rechtsordnungen, in denen ein Angebot zur Zeichnung von derartigen AIF-Anteilen oder eine Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots allgemein oder gegenüber bestimmten Personen nicht zulässig ist oder gesetzlichen Beschränkungen unterliegt, nicht zum Zwecke eines solchen Angebots oder einer solchen Aufforderung verwendet werden.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an einzelne, in Deutschland ansässige Personen. Personen, die Staatsangehörige der USA, Kanadas, Japans oder Australiens sind, die Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA (Green Card), Kanadas, Japans oder Australiens sind, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt, Wohnsitz oder Sitz in den USA, in Kanada, Japan oder Australien oder in Hoheitsgebieten dieser Länder haben und/oder dort steuerpflichtig sind, oder die die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA, in Kanada, Japan oder Australien eingehen oder eine solche anbieten, sind von der Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen.

Die Zeichnung von Kommanditanteilen an dem AIF erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses Investment Memorandums und der Anlagebedingungen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag sowie den wesentlichen Anlegerinformationen (im Fall von semiprofessionellen Anlegern gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB) und der Beitrittserklärung. Das Investment Memorandum ist dem am Erwerb eines Anteils Interessierten kostenlos zur Verfügung zu stellen. Von diesem Investment Memorandum abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Investment Memorandum enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Dieses Investment Memorandum richtet sich nur an den vorstehend genannten Adressatenkreis und stellt kein Angebot an die Öffentlichkeit und keine öffentliche Werbung dar. Das Investment Memorandum ist ausschließlich zur privaten Nutzung durch denjenigen Anleger bestimmt, der ihn von der Gesellschaft oder der bestellen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder in deren Auftrag erhalten hat. Jedem interessierten Anleger wird nachdrücklich empfohlen, das vorliegende Beteiligungsangebot insgesamt und insbesondere die rechtlichen und steuerlichen Auswirkungen vor einem Beitritt zur Gesellschaft durch den persönlichen Rechts- und Steuerberater prüfen zu lassen.

Das Investment Memorandum, die Anlagebedingungen und der Gesellschaftsvertrag, sowie die aktuellen Jahresberichte sind ab Vertriebslaubnis kostenlos bei der Gesellschaft und der von ihr bestellten externen Kapitalverwaltungsgesellschaft ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, Drehbahn 7, 20354 Hamburg, erhältlich.





WICHTIGE INFORMATIONEN

Die BRR Bayerische Regional Re-Invest GmbH & Co. 1 geschlossene InvKG ist ein inländischer Alternativer Investmentfonds, welcher in der Form einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft aufgelegt wurde und dem deutschen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) unterliegt. Der Vertrieb der Anteile an diesem AIF bedarf der Anzeige bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und der AIF unterliegt der Aufsicht durch die BaFin. Die BaFin teilt der bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft mit, ob mit dem Vertrieb des AIF begonnen werden kann. Die Mitteilung hinsichtlich des Vertriebs von Anteilen an dem AIF durch die BaFin beinhaltet jedoch weder eine Genehmigung des Inhalts dieses Investment Memorandums, noch ist damit eine positive Bewertung der Investitionsmöglichkeiten des AIF durch die BaFin verbunden.

Die Anteile dieses AIF können nicht an einer Börse in Deutschland notiert werden.

Dieses Investment Memorandum ist gemeinsam mit den als Anlage beigefügten Dokumenten zu lesen und bildet zusammen mit diesen Dokumenten und der von dem jeweiligen Anleger zu unterzeichnenden Beitrittserklärung die ausschließliche Grundlage für die Investitionsentscheidung des jeweiligen Anlegers.

Der Inhalt des Investment Memorandums stellt keine rechtliche, steuerliche oder wirtschaftliche Beratung des Investors dar. Jeder Empfänger dieses Investment Memorandums sollte daher eine eigene Prüfung der anwendbaren Rechtsvorschriften, der geplanten Investition und der möglichen rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Folgen eines Erwerbs von AIF-Anteilen vornehmen. Die Anleger werden insbesondere auf die Informationen im Kapitel „Risikohinweise“ hingewiesen, jedoch sollte jeder Anleger eigenständig die Chancen und Risiken dieser Investition bewerten.

Die in diesem Investment Memorandum enthaltenen Angaben sind zum Zeitpunkt der Erstellung zutreffend. Das Investment Memorandum kann im Falle des Eintritts wesentlicher Änderungen (z.B. der Anlagepolitik und Anlagebeschränkungen, der Geschäftsführer usw.) vor dem jeweiligen Beitritt eines Anlegers und dem Ende der Beitrittsphase aktualisiert werden. Ein Erwerb von AIF-Anteilen kann nur auf der Grundlage der neuesten Fassung des Investment Memorandums vorgenommen werden, welches den Anlegern vor der jeweiligen Annahme der Beitrittserklärung durch die bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft ausgehändigt wird.

Lediglich die in diesem Investment Memorandum enthaltenen Angaben sowie die Angaben, die in den in diesem Investment Memorandum erwähnten Dokumenten enthalten sind, haben für die Anleger Gültigkeit.

Anleger können sich nicht auf Informationen oder Zusicherungen von Personen berufen, die nach dem Investment Memorandum nicht ausdrücklich zur Abgabe solcher Erklärungen autorisiert sind.

Dieses Investment Memorandum ist nur zum vertraulichen Gebrauch durch die Anleger bestimmt. Der Empfänger verpflichtet sich, den Inhalt weder insgesamt noch teilweise zu vervielfältigen, für andere Zwecke als zur Prüfung der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages des AIF und einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft zu verwenden.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Empfänger, das Investment Memorandum ohne ausdrückliche Erlaubnis der Fondsgesellschaft und der bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht an Dritte weiterzureichen oder weiterreichen zu lassen. Der Empfänger verpflichtet sich zudem, jegliche hierin enthaltenen Informationen vertraulich zu behandeln, ebenso alle ihm sonst im Zusammenhang mit diesem AIF bekannt gewordenen Umstände.

Auf Aufforderung hat der Empfänger unverzüglich sämtliche von der Gesellschaft oder der bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft oder von diesen beauftragten Dritten erhaltenen Unterlagen einschließlich dieses Investment Memorandums und der beiliegenden Dokumente zurückzugeben, ohne Kopien davon zurückzubehalten. Dieses Investment Memorandum kann zu jeder Zeit mit einer entsprechenden Anzeige an die BaFin abgeändert werden.



INHALTSVERZEICHNIS

I. Beteiligungsangebot im Überblick

II. Risikohinweise

1. Allgemeine Risikohinweise
2. Wesentliche Risiken der Beteiligung an der Fondsgesellschaft
3. Wesentliche Risiken der Anlagepolitik und mit Vermögenswerten verbundene Risiken
4. Wesentliche Risiken für Fondsgesellschaften mit dem Fokus auf Immobilien
5. Von der Anlagepolitik unabhängige Risiken, die mit der Anlage in einen AIF mit mehr als einem Anteilinhaber verbunden sind
6. Wesentliche Risiken der Fondsanlage

III. Informationspflichten nach § 307 Absatz 1 KAGB

1. Anlagestrategie und Anlageziele des AIF
2. Art der Vermögenswerte und einsetzbare Techniken
3. Anlagebeschränkungen
4. Angaben zu einem Master-AIF
5. Einsatz von Leverage (Leverage)
6. Voraussetzungen für Änderungen der Anlagestrategie und Anlagepolitik
7. Wichtigste rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen
 - 7.1 Geschäftsführung des AIF
 - 7.2 Beitritt der Anleger
 - 7.3 Gesellschafterbeschlüsse
 - 7.4 Nachschusspflichten und Haftung
 - 7.5 Ergebnisbeteiligung, Auszahlung (Entnahmen)
 - 7.6 Mindestlaufzeit des Gesellschaftsvertrags / Ausscheiden eines Gesellschafters / Abfindung
 - 7.7 Zuständiges Gericht und anwendbares Recht
 - 7.8 Rechtsinstrumente, die die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen vorsehen
8. Identität der AIF-Verwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle des AIF, des Rechnungsprüfers oder sonstiger Dienstleistungsanbieter sowie Rechte und Pflichten
 - 8.1 AIF-Verwaltungsgesellschaft ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH
 - 8.1.1 Geschäftsführung der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH
 - 8.1.2 Aufsichtsrat der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH
 - 8.1.3 Angabe der weiteren Investmentvermögen, die von der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH verwaltet werden
 - 8.1.4 Interessenkonflikte
 - 8.1.5 Vergütungspolitik der KVG
 - 8.2 Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) des AIF: Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH
 - 8.3 Verwahrstelle: CACEIS Bank S.A., Germany Branch
 - 8.4 Jahresabschlussprüfer des AIF
9. Erfüllung der Anforderungen nach § 25 Abs. 6 KAGB

10. Von der AIF-KVG und der Verwahrstelle übertragene Funktionen





- 11. Bewertungsverfahren des AIF und Kalkulationsmethoden**
 - 11.1 Grundsätzliche Regeln für die Vermögensbewertung
 - 11.2 Regeln für die Vermögensbewertung beim Erwerb
 - 11.3 Regeln für die laufende Vermögensbewertung
 - 11.4 Bewerter für die Vermögensbewertung
 - 12. Liquiditätsrisikomanagement**
 - 13. Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten, die von den Anlegern mittel- oder unmittelbar getragen werden**
 - 13.1 Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten, die von den Anlegern unmittelbar getragen werden
 - 13.2 Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten, die von der Fondsgesellschaft getragen werden
 - 13.2.1 Initialkosten
 - 13.2.2 Laufende Kosten
 - (a) Vergütungen, die an die KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind
 - (b) Verwahrstellenvergütung
 - (c) Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen
 - 13.2.3 Transaktionsgebühren sowie Transaktions- und Investitionskosten
 - 13.2.4 Steuern
 - 14. Faire Behandlung der Anleger**
 - 15. Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen**
 - 15.1 Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe der Anteile
 - 15.2 Verkauf von Anteilen
 - 16. Angabe zum jüngsten Nettoinventarwert**
 - 17. Angaben zur bisherigen Wertentwicklung der Fondsgesellschaft**
 - 18. Angaben zum Primebroker**
 - 19. Offenlegung der Informationspflichten nach § 308 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB**
- IV. Angaben zu den Steuervorschriften**
- 1. Einkommensteuer
 - 2. Gewerbesteuer
 - 3. Umsatzsteuer/Grunderwerbsteuer
 - 4. Erbschaftsteuer/Grunderwerbsteuer
 - 5. Systematik der Rücklagenübertragung nach § 6b/c EStG
- V. Anlegerverwaltung, Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Berichterstattung**
- VI. Vertrieb von Anteilen des AIF**
- VII. Beitrittsvereinbarung, Beitrittszeitpunkte, Einzahlungsaufforderungen**
- 1. Beitrittsvereinbarung
 - 2. Beitrittszeitpunkte
 - 3. Einzahlungsaufforderungen
- VIII. Angaben zum Investment Memorandum**
- IX. Impressum**



I. Beteiligungsangebot im Überblick

Fondsgesellschaft:	BRR Bayerische Regional Re-Invest GmbH & Co. 1
Firma, Anschrift	geschlossene InvKG Am Hochacker 3 85630 Grasbrunn
Fondstyp	geschlossener inländischer Spezial-AIF gem. §§ 273 - 277 und §§ 285 - 292 KAGB in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft
Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“)	ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH Drehbahn 7 20354 Hamburg
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch Lilienthalallee 36 80939 München
Komplementärin des AIF	Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH Reichenastr. 19 78467 Konstanz
Gegenstand der Gesellschaft	Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 273 - 277 KAGB und §§ 285 - 292 KAGB zum Nutzen der Anleger. Unter Beachtung des Gegenstands der Gesellschaft und unter Berücksichtigung der Anlagebedingungen ist die Gesellschaft zu allen Rechtsgeschäften und Maßnahmen berechtigt, die mit dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen.
Art der Beteiligung	Beteiligung als Direktkommanditist
Währung	Euro
Geplantes, von Anlegern einzuwerbendes Eigenkapital (Emissionsvolumen)	<ul style="list-style-type: none"> • 6 Mio. Euro • Erhöhungsoption auf 20 Mio. Euro
Mindestbeteiligung / Kapitalzusage	<ul style="list-style-type: none"> • 200.000 Euro
Eigenkapitalplatzierungszeitraum / Beitrittsphase	<ul style="list-style-type: none"> • bis 31.12.2020 • Verlängerungsoption um 12 Monate bis 31.12.2021
Beteiligungsdauer / Fondslaufzeit	<ul style="list-style-type: none"> • bis 31.12.2029 • Verlängerungsoption um insgesamt bis zu 10 Jahre
Investitionsphase	<ul style="list-style-type: none"> • maximal 3 Jahre ab Vertriebsbeginn • Verlängerungsoption um weitere 12 Monate
Vermögensgegenstände	<ul style="list-style-type: none"> • Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne der §§ 261 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 KAGB, • Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte im Sinne des § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB), • Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen, und Geldmarkinstrumente gemäß § 194 KAGB jeweils zu Zwecken des Liquiditätsmanagements sowie Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.



<p>Anlagestrategie des AIF</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Anlagestrategie der Gesellschaft besteht darin, das nachfolgend genannte Anlageziel durch die Verfolgung der Anlagepolitik zu verwirklichen. Die Anlagestrategie umfasst auch die Anlage liquider Mittel in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB und in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB, jeweils zu Zwecken des Liquiditätsmanagements, und in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB, insgesamt i.H.v. bis zu 20 % des investierten Kapitals. Anlagestrategie des AIF ist insbesondere die direkte und indirekte Investition in Gewerbeimmobilien, die langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet sind. • Anlageziel des AIF ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für die Anleger durch Erzielung von Wertzuwächsen und deren Realisierung beim Verkauf der Immobilien sowie durch Ausschüttungen. • Weiteres Anlageziel des AIF ist es den Kommanditisten die steuerbegünstigte Übertragung von Rücklagen nach §§ 6b,c EStG zu ermöglichen. Werden Grundstücke oder Gebäude, die zu inländischen Betriebsvermögen gehören, veräußert, werden durch die Aufdeckung sog. stiller Reserven zum Teil ganz erhebliche Gewinne realisiert. Diese Gewinne unterliegen der inländischen Besteuerung. Mit § 6b/c EStG eröffnet der Gesetzgeber Landwirten und Unternehmern die Möglichkeit, solche Gewinne nicht sofort versteuern zu müssen, wenn mit ihnen bestimmte Wirtschaftsgüter (sog. Re-Investitionsgüter) wieder angeschafft werden. Eine solche Anschaffung kann entweder sofort oder auch innerhalb der folgenden vier Wirtschaftsjahre erfolgen. Letzteres allerdings nur, wenn hierfür eine sog. § 6b-Rücklage gebildet worden ist. Die Beteiligung an dem AIF stellt ein Reinvestitionsgut im obigen Sinn dar.
<p>Anlagegrenzen des AIF</p>	<p>Die Gesellschaft wird unmittelbar und/oder mittelbar Investitionen in der Assetklasse Immobilien tätigen und unter Beachtung der folgenden Kriterien investieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden direkt in Immobilien im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 bzw. alternativ in Anteile oder Aktien an immobilienhaltende Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 (im Folgenden „Objektgesellschaften“) angelegt werden, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte im Sinne des § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen. • Bei der Auswahl und dem Erwerb der vorgenannten Immobilien sind von der Gesellschaft und den Objektgesellschaften die nachfolgend aufgeführten Anlagegrenzen zu beachten: 100% des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland belegen sind, mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Einzelhandel oder in Wohnimmobilien angelegt, mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die vermietet sind und keinen Leerstand von mehr als 30 % der Nutz- und/oder Wohnfläche aufweisen, mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens 500.000 Euro angelegt. • Nach vollständiger Investition dürfen für Zwecke des Liquiditätsmanagements bis 20 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Abs. 3, 4 und 5 der Anlagebedingungen investiert sein. • Die erneute Investition des investierten Kapitals ist durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen möglich. Bis zu 100 % des Investmentvermögens können hierfür von der Gesellschaft für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten in Bankguthaben angelegt werden, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren, wobei dieser Zeitraum durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden kann. • Bis zu 100 % des investierten Kapitals können von der AIF-KVG nach Eröffnung und bis zum Abschluss des Liquidationsverfahrens der Gesellschaft dauerhaft in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB gehalten werden. • Währung der Gesellschaft und der Objektgesellschaften ist der Euro.

Fremdfinanzierung	<ul style="list-style-type: none"> Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 200 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft gemäß § 3 Abs. 1 der Anlagebedingungen aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenzen sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind mit Zustimmung der Verwahrstelle bis zur Höhe von 200 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft gemäß § 3 Abs. 3 der Anlagebedingungen zulässig.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> Ausgabeaufschlag (Agio): 5,0% Initialkosten (inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer): bis zu 5,0 % der Kommanditeinlage <p>Bemessungsgrundlage ist die Summe der eingezahlten Kommanditeinlagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Laufende Kosten (jeweils inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer) p.a.: <ul style="list-style-type: none"> KVG-Vergütung: 1,309% Verwahrstellenvergütung: bis zu 0,048 %, mindestens jedoch jährlich 23.800 Euro. <p>Bemessungsgrundlage ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.</p> <p>Hinsichtlich näherer Einzelheiten zu den laufenden Kosten sowie weiterer Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen, wird auf die Anlagebedingungen § 7 sowie auf den Abschnitt III. Nr. 13. in diesem Investment Memorandum verwiesen.</p>
Anteilklassen	verschiedene Anteilklassen werden nicht gebildet
Geschäftsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Angestrebte Zielrendite (nicht garantiert)	Ziel-IRR: 3,5 – 4,5 % p.a. Die angestrebte Ziel-IRR versteht sich nach Kosten und vor Steuern auf Ebene des Anlegers.
Zahlungen an Anleger	<ul style="list-style-type: none"> Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten, für Reinvestitionszwecke oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Die Ausschüttung von Veräußerungsgewinnen ist vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung 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.
Steuerliche Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> AlF ist eine gewerblich geprägte Personengesellschaft Anleger erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG) § 6b/c EStG können in Anspruch genommen werden
Vertrieb der Anteile des AlF	Sunrise Capital GmbH



Anlegerprofil

Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich nur an

- professionelle Anleger i. S. d. § 1 Abs. 19 Nr. 32 (Anleger, die im Sinne von Anhang II der Richtlinie 2004/39/EG als professioneller Kunde angesehen werden oder auf Antrag als ein professioneller Kunde behandelt werden können)
- semiprofessionelle Anleger i.S.d § 1 Abs. 19 Nr. 33, die in Deutschland ansässig sind.

II. Risikohinweise

1. Allgemeine Risikohinweise

Mit dem Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft geht der Anleger eine langfristige unternehmerische Beteiligung ein, mit der eine Vielzahl von tatsächlichen, wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Die zukünftige Entwicklung und damit letztlich die Fähigkeit der Fondsgesellschaft, die geplanten Überschüsse und Erträge aus ihren unmittelbaren und ggf. mittelbaren Investitionen in Immobilien (insgesamt die „Investitionen in Immobilien“) zu erwirtschaften, hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab, die sich während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes verändern und von den zu Grunde liegenden Ausgangsdaten und Prämissen abweichen können. Das Ergebnis der Fondsgesellschaft hängt damit entscheidend von der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung der Investitionen in Immobilien ab. Daher betreffen die Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bewirtschaftung und der Veräußerung der Immobilien auch immer die Fondsgesellschaft und damit die Beteiligung des Anlegers und sind in der nachstehenden Darstellung entsprechend berücksichtigt.

Bei einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung der Investitionen in Immobilien kann es über den Totalverlust der Einlage zuzüglich der im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Beendigung der Anlage gezahlten Kosten hinaus zu einer Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers kommen. Die Beteiligung ist daher nicht für Anleger geeignet, die eine sichere und festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Rückzahlung des investierten Kapitals und die Höhe der Erträge weitgehend feststehen, oder die einer Einlagensicherung wie z.B. dem deutschen Einlagensicherungsfonds unterliegt.

Von einer Fremdfinanzierung der Beteiligung wird dringend abgeraten. Falls der Anleger seine Beteiligung fremdfinanziert, erhöht sich dieses Risiko um die aus der Finanzierung entstandenen bzw. entstehenden Zinsen und Kosten sowie das Risiko, den Darlehensbetrag aus seinem übrigen Vermögen zurückzahlen zu müssen, wenn und soweit die Fondsgesellschaft das eingezahlte Kapital nicht zurückzahlen kann.

Das Beteiligungsangebot ist für Anleger geeignet, die sich langfristig engagieren wollen und die bei negativer Entwicklung der Fondsgesellschaft das Ausbleiben prognostizierter Auszahlungen und einen ggf. entstehenden Teil- bzw. Totalverlust ihrer Beteiligung hinnehmen können. Die Beteiligung eignet sich dementsprechend nicht für Anleger, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder und/oder auf laufende Ausschüttungen der Fondsgesellschaft angewiesen sind. Eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft sollte ferner keinen bedeutenden Anteil am Portfolio eines Anlegers bilden und lediglich der Beimischung im Hinblick auf eine Vermögensdiversifikation dienen. Dem am Erwerb eines Anteils interessierten Anleger wird dringend angeraten, vor Tätigung der Investition in die Fondsgesellschaft alle Risiken eingehend unter Berücksichtigung der persönlichen Situation zu prüfen und sich, soweit erforderlich, durch einen fachkundigen Dritten, z.B. durch einen Steuerberater und/oder Rechtsanwalt, beraten zu lassen. Das vorliegende Beteiligungsangebot und die in diesem Investment Memorandum enthaltenen Informationen sind nicht auf die individuellen, insbesondere vermögensmäßigen und steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers zugeschnitten und können daher eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des einzelnen Anlegers ausgerichtete individuelle Beratung und Aufklärung durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt nicht ersetzen.

Für den Anleger besteht nicht nur das Risiko des Totalverlusts der Kapitaleinlage. Darüber hinaus kann es zu weiteren Vermögensnachteilen für den Anleger kommen, beispielsweise durch zu leistende Steuern, eine den Anleger treffende Haftung und/ oder weitere Kosten im Zusammenhang mit der Beteiligung oder auch durch Belastungen, die sich aus einer etwaigen Anteilsfinanzierung der Beteiligung ergeben (laufende Zins- und Tilgungsleistungen). Im Ergebnis kann dies zur Vollstreckung in das Vermögen des Anlegers sowie zur Zahlungsunfähigkeit, Überschuldung und Insolvenz des Anlegers führen (Maximalrisiko).

Nachfolgend werden die wesentlichen zum Zeitpunkt der Erstellung des Investment Memorandums erkennbaren tatsächlichen und rechtlichen Risiken des Investmentvermögens dargestellt. Diese Risiken sowie weitere bislang nicht erkennbare Risiken können nicht nur einzeln, sondern auch kumuliert eintreten und sich in ihrer negativen Wirkung wechselseitig verstärken. Über die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der jeweils beschriebenen Risiken können keine Angaben gemacht werden. Zusätzliche Risiken, die sich aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben, können nicht eingeschätzt und dargestellt und daher nachstehend nicht berücksichtigt werden.

2. Wesentliche Risiken der Beteiligung an der Fondsgesellschaft

Haftung

Die Anleger beteiligen sich unmittelbar als Kommanditisten an der Fondsgesellschaft. Die Regelungen der Haftung eines Kommanditisten gegenüber Dritten bestimmen sich nach §§ 171 ff. HGB. Die persönliche Haftung des einzelnen Anlegers kann im Außenverhältnis bis zur Höhe des im Handelsregister eingetragenen Betrages der Haftsumme (vorliegend 0,1 % der gezeichneten Pflichteinlage) nach § 172 Abs. 4 HGB wiederaufleben, wenn der Anleger Auszahlungen erhält, während sein Kapitalanteil durch Verlust oder Auszahlungen unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert ist. Für den Fall, dass der einzelne Anleger aus dem oben beschriebenen Grund durch Gläubiger der Gesellschaft persönlich in Anspruch genommen wird, haftet er für die Forderungen der Gläubiger in Höhe der wieder aufgelebten Haftung bis maximal zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme mit seinem gesamten Privatvermögen. Zu beachten ist hierbei, dass eine Ausschüttung oder Entnahme, die den Wert des Kommanditanteils eines Anlegers unter den Betrag seiner in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindert, nur mit entsprechendem Beschluss der Gesellschafter erfolgen darf.

Die Anleger können ferner nach §§ 30, 31 GmbHG analog im Innenverhältnis haften, wenn auch mittelbar eine Unterdeckung des Stammkapitals der Komplementär-GmbH eintreten würde. Dies gilt auch dann, wenn Auszahlungen nur an Kommanditisten vorgenommen wurden, die an der Fondsgesellschaft, nicht aber an der Komplementär-GmbH beteiligt sind. Die Kommanditisten sind in diesem Fall verpflichtet, erhaltene Zahlungen zurückzuzahlen, wenn die Auszahlung zu einem Verstoß gegen die gesetzlichen Kapitalerhaltungsregeln bei der Komplementär-GmbH geführt hat. Deckt also das Netto-Aktivvermögen der Fondsgesellschaft nicht mehr deren Verbindlichkeiten, besteht das Risiko eines Rückzahlungsanspruchs nach § 31 GmbHG analog. Die Rückerstattungspflicht ist zudem nicht auf die Höhe des wiederherzustellenden Stammkapitals der Komplementär-GmbH beschränkt, sondern auf die Rückzahlung sämtlicher erhaltenen Entnahmen gerichtet. Es besteht somit das Risiko, dass der Anleger bereits erhaltene Ausschüttungen zurückzahlen hat.

Die Frage, ob eine derartige Innenhaftung der Gesellschafter bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen, d.h. der Höhe nach nicht begrenzt auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme, besteht, ist zum Zeitpunkt der Auflage dieses Investmentvermögens noch nicht höchstrichterlich entschieden. Die weitere Entwicklung der Rechtsprechung kann nicht mit abschließender Sicherheit vorhergesehen werden. Es muss jedenfalls im Zeitpunkt der Auflage des Investmentvermögens davon ausgegangen werden, dass eine Verpflichtung zur Rückzahlung empfangener Auszahlungen des Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der nicht auch zugleich Gesellschafter der Komplementär-GmbH ist, in analoger Anwendung der §§ 30, 31 GmbHG in Betracht kommt. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

Beendigung der Beteiligung, außerordentliches Kündigungsrecht

Die Gesellschaft ist grundsätzlich bis zum 31.12.2029 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Komplementärin verlängert mit Zustimmung der KVG sowie Beschluss der Gesellschafterversammlung gemäß § 10 Abs. 7 Buchstabe e) des Gesellschaftsvertrages die Dauer um bis zu insgesamt zehn Jahre bis maximal zum 31.12.2039. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit eine weitere Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft oder etwas Anderes. Der Zeitpunkt der Liquidation der Fondsgesellschaft kann somit zum jetzigen Zeitpunkt nur in dem vorbenannten Rahmen bestimmt werden. Ob bzw. wann eine Auflösung und Liquidation der Gesellschaft innerhalb dieses Rahmens erfolgt, ist ungewiss und vom einzelnen Anleger nicht zu beeinflussen. Unter Umständen bleibt der Anleger daher länger gebunden als von ihm gewollt bzw. wird die Beteiligung beendet, die der einzelne Anleger lieber fortsetzen würde.

Sofern Anleger ihre Beteiligung wirksam außerordentlich kündigen oder aus anderen Gründen aus der Gesellschaft ausscheiden, kann die Fondsgesellschaft die Stundung des Abfindungsanspruchs verlangen, soweit keine ausreichende Liquidität zur Verfügung steht. Gelingt es der Gesellschaft nicht durch Ausschüttungsreduzierung oder sonstige Maßnahmen, die notwendige Liquidität zu beschaffen, besteht das Risiko einer Zwangsliquidation. Im Rahmen einer Zwangsliquidation kann der Verkaufserlös für die Immobilien verringert sein. Infolge der mit einer Zwangsliquidation verbundenen weiteren Kosten, aber auch infolge der Zinszahlungsverpflichtungen auf die Abfindungen kann dies bis hin zu einem Totalverlust der Einlage führen.

Ausschluss aus der Gesellschaft

Erbringt ein Anleger seine fällige Einlage bzw. Teileinlage nicht, sind die KVG und die Komplementärin verpflichtet, im Namen der Gesellschaft von dem Beitrittsvertrag zurückzutreten, den Direktkommanditisten durch schriftliche Erklärung aus der Gesellschaft auszuschließen und nach eigenem Ermessen an seiner Stelle einen oder mehrere Anleger aufzunehmen, ohne dass es eines besonderen Beschlusses der übrigen Anleger bedarf.

Daneben kann ein Anleger aus wichtigem in seiner Person liegenden Grund durch Gesellschafterbeschluss aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden. Die aufgrund seines Ausschlusses entstehenden Kosten trägt der ausgeschlossene Anleger. Ein dem Anleger gegebenenfalls zustehendes Abfindungsguthaben kann entsprechend den gesellschaftsrechtlichen Regelungen geringer ausfallen, als die von ihm geleistete Kommanditeinlage.



Persönliche Anteilfinanzierung

Sollte der Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft fremdfinanzieren und sollten die prognostizierten Auszahlungen nicht oder nur in verminderter Höhe erfolgen, besteht das Risiko, dass die Bedienung der Anteilsfinanzierung nicht aus den Rückflüssen des Beteiligungsangebotes erbracht werden kann. In diesem Fall muss der Anleger in der Lage sein, den Kapitaldienst aus seinem sonstigen Vermögen aufzubringen.

Keine ordentliche Kündigung, eingeschränkte Handelbarkeit

Die ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft ist während der Grundlaufzeit einschließlich etwaiger Verlängerungen ausgeschlossen. Der Anleger kann seine Vermögensanlage daher grundsätzlich nur über den Verkauf seiner Fondsbeteiligung vorzeitig verwerten. Für den Verkauf von Anteilen der Fondsgesellschaft besteht jedoch kein geregelter Markt. Eine Veräußerung ist daher nur durch einen privaten Verkauf möglich. Die vollständige oder teilweise (rechtsgeschäftliche) Verfügung über und/oder Übertragung oder Belastung von Kommanditanteilen oder von Rechten an Kommanditanteilen sowie wirtschaftlich gleichstehende Geschäfte, z.B. die Einräumung von Unterbeteiligungen, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Komplementärin sowie der KVG. Jede beabsichtigte Verfügung über eine Kommanditbeteiligung ist der Komplementärin sowie der KVG jeweils zur Erteilung der Zustimmung mit einer Frist von einem Monat vorab schriftlich anzuzeigen. Die Komplementärin und die KVG dürfen ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Eine Übertragung ist darüber hinaus nur mit Wirkung zum Ende eines jeden Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft möglich. Die Beteiligungen sind daher nur eingeschränkt handelbar.

Sollte der Anleger seine Vermögensanlage privat veräußern wollen, ist er darauf angewiesen, selbst einen Käufer hierfür zu finden und mit diesem die Verkaufsbedingungen, insb. den Verkaufspreis und den Verkaufszeitpunkt, zu verhandeln. Es besteht insoweit das Risiko, dass es dem Anleger nicht gelingt, einen Käufer zu finden, oder die erhofften Verkaufsbedingungen, insb. den erhofften Verkaufspreis oder Verkaufszeitpunkt, zu erzielen. Es ist möglich, dass ein Verkauf nur zu einem geringeren Verkaufspreis und/oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, als vom Anleger erhofft oder benötigt.

3. Wesentliche Risiken der Anlagepolitik und mit Vermögenswerten verbundene Risiken

Risiken der negativen Wertentwicklung der Fondsgesellschaft (Marktrisiko)

Marktrisiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus Schwankungen beim Marktwert von Positionen im Portfolio des Investmentvermögens resultiert, die auf Veränderungen bei Marktvariablen wie Zinssätzen, Wechselkursen, Aktien- und Rohstoffpreisen oder bei der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sind (§ 5 Absatz 3 Nummer 1 KAVerOV).

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die mit der Anlage in einzelne Vermögensgegenstände durch die Fondsgesellschaft einhergehen. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der in der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger Anteile an der Fondsgesellschaft zu einem Zeitpunkt, in dem die Anteile gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs im Wert gefallen sind, so erhält er das von ihm in die Fondsgesellschaft investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Das Risiko des Anlegers ist jedoch auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Geld hinaus besteht nicht.

Wertveränderungsrisiken

Die Vermögensgegenstände, in die die KVG für Rechnung der Fondsgesellschaft investiert, enthalten Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt.

Mögliches Anlagespektrum

Unter Beachtung der durch das Kapitalanlagegesetzbuch und die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und -grenzen, ist die tatsächliche Anlagepolitik darauf ausgerichtet, insbesondere mindestens 60 % des investierten Kapitals direkt in Immobilien im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB bzw. alternativ in Anteile oder Aktien an immobilienhaltende Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB („Objektgesellschaften“) anzulegen, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte im Sinne des § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen. Bei der Auswahl und dem Erwerb der vorgenannten Immobilien sind von der Gesellschaft und den Objektgesellschaften die nachfolgend aufgeführten Anlagegrenzen zu beachten:

- 100% des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland belegen sind,
- mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Einzelhandel oder in Wohnimmobilien angelegt,
- mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die vermietet sind und keinen Leerstand von mehr als 30 % der Nutz- und/oder Wohnfläche aufweisen,
- mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens 500.000 Euro angelegt.



Diese Konzentration der Fondsgesellschaft kann mit besonderen Chancen verbunden sein, denen aber auch entsprechende Risiken (z. B. Marktengpässe, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) gegenüberstehen. Über den Inhalt der Anlagepolitik informiert der Jahresbericht nachträglich für das abgelaufene Berichtsjahr.

Inflations- und Deflationsrisiko

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Dies gilt auch für die in der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände. Die Inflationsrate könnte gegebenenfalls über dem Wertzuwachs der Fondsgesellschaft liegen. Umgekehrt ist auch ein Rückgang des Preisniveaus (Deflation) möglich und die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft können davon überproportional betroffen sein. Das Inflationsrisiko und das Deflationsrisiko können für unterschiedliche Vermögensanlageklassen unterschiedlich ausgeprägt sein. Hinter den Erwartungen zurückbleibende Inflationsraten können bei einer Immobilieninvestition zudem zu zeitlich später durchsetzbaren Mieterhöhungen und damit insgesamt zu niedrigeren Mieteinnahmen bzw. Veräußerungserlösen führen. Bisweilen ist insbesondere in einem inflationsgeprägten Umfeld eine sog. Blasenbildung zu beobachten, wonach einige Vermögensanlageklassen (z.B. Immobilien) extrem stark an Wert gewinnen, aber umgekehrt auch von der spiegelbildlichen Gefahr extremer Preisrückgänge betroffen sein können (sog. Platzen der Blase). Das Risiko eines extremen Preisrückgangs kann sich aber auch ohne inflationäres Umfeld verwirklichen.

Währungsrisiko

Die Vermögenswerte der Fondsgesellschaft sollen in der Fondswährung Euro angelegt werden. Es ist aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass Vermögenswerte der Fondsgesellschaft auch in einer anderen Währung als der Fondswährung angelegt werden könnten, sofern dies nach den Anlagebedingungen zulässig ist. Die Fondsgesellschaft erhält die Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus solchen Anlagen in der anderen Währung. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Fondswährung, so reduziert sich der Wert solcher Anlagen und somit auch der Wert des Fondsvermögens.

Konzentrationsrisiko

Erfolgt eine Konzentration der Anlage in bestimmte Vermögensgegenstände oder Märkte, dann ist die Fondsgesellschaft von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände oder Märkte besonders stark abhängig.

Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität der Fondsgesellschaft (Liquiditätsrisiko)

Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass eine Position im Portfolio der Fondsgesellschaft nicht innerhalb hinreichend kurzer Zeit mit begrenzten Kosten veräußert, liquidiert oder geschlossen werden kann und dass dies die Fähigkeit der Fondsgesellschaft beeinträchtigt, den Anforderungen zur Erfüllung des Rückgabeverlangens nach dem KAGB oder sonstiger Zahlungsverpflichtungen nachzukommen (§ 5 Absatz 3 Nummer 2 KAVerOV).

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die die Liquidität der Fondsgesellschaft beeinträchtigen können. Dies kann dazu führen, dass die Fondsgesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann. Durch die Verwirklichung der Liquiditätsrisiken könnte zudem der Nettoinventarwert des Fonds und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Fondsgesellschaft gezwungen ist, bei entsprechender gesetzlicher Zulässigkeit, Vermögensgegenstände für die Fondsgesellschaft unter Verkehrswert zu veräußern.

Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenstände

Die Fondsgesellschaft soll Vermögensgegenstände erwerben, die nicht an einer Börse zugelassen oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind. Diese Vermögensgegenstände können gegebenenfalls nur mit hohen Preisabschlägen, mit zeitlicher Verzögerung oder gar nicht weiterveräußert werden. Obwohl für die Fondsgesellschaft nur Vermögensgegenstände erworben werden dürfen, die grundsätzlich jederzeit liquidiert werden können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese zeitweise oder dauerhaft nur unter Realisierung von Verlusten veräußert werden können.

Eigenkapitalaufbringungsrisiken

Es besteht das Risiko, dass es der Fondsgesellschaft nicht gelingt, das Emissionsvolumen im geplanten Umfang und/oder im geplanten Platzierungszeitraum zu platzieren, und dass die Fondsgesellschaft mit einem (ggf. auch deutlich) geringeren Eigenkapital und/oder später geschlossen wird als geplant. Eine Platzierungsgarantie für die Beschaffung des Eigenkapitals wurde nicht gegeben. All dies hätte zur Folge, dass die Fondsgesellschaft ihre Investitionen in Immobilien nur entsprechend später und/oder nicht in der geplanten Höhe tätigen kann, was zu entsprechend geringeren Einnahmen der Fondsgesellschaft führen kann. Dies kann dazu führen, dass die Einnahmen der Fondsgesellschaft nicht ausreichen, um ihre laufenden Kosten zu decken.

Liquidität und Auszahlungen

Die prognostizierten Mittelrückflüsse und die Ausschüttungen an die Anleger sind nicht garantiert. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen bzw. Ausschüttungen reduziert werden müssen oder vollständig ausbleiben. Die Liquidität der Fondsgesellschaft wird nahezu



allein von den Liquiditätsrückflüssen ihrer Investitionen in Immobilien bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die geplanten Liquiditätsrückflüsse aus den Investitionen in Immobilien nicht rechtzeitig und/ oder nicht vollständig eintreten oder bei höheren als geplanten Kosten das Risiko, dass Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Anleger möglicherweise nur später und/oder in geringerem Umfang als geplant oder sogar gar nicht erfolgen können. Die Fondsgesellschaft könnte bei fehlender Liquidität zahlungsunfähig werden, was ihre Insolvenz und einen Totalverlust der Beteiligung für den Anleger zur Folge haben kann.

Kontrahentenrisiko

Kontrahentenrisiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus der Tatsache resultiert, dass die Gegenpartei eines Geschäfts bei der Abwicklung von Leistungsansprüchen ihren Verpflichtungen möglicherweise nicht nachkommen kann (§ 5 Absatz 3 Nummer 3 KAVerOV).

Es ist nicht auszuschließen, dass während der Laufzeit der Fondsgesellschaft Rechtsstreitigkeiten mit Vertragspartnern auftreten. In diesem Fall können zusätzliche Kosten insbesondere für Anwälte, Sachverständige, Gerichte, Schadenersatz, Vergleiche und Anderes entstehen. Es besteht das Risiko, dass Geschäftspartner der Fondsgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften ihren vertraglichen Verpflichtungen gewollt oder ungewollt ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen und/oder vorhandene Kündigungsmöglichkeiten ausüben. Auch deliktische Handlungen von Vertragspartnern können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht auch das Risiko, dass ein ggfls. eingetretener Schaden der Fondsgesellschaft nicht oder nicht vollständig ersetzt werden kann, weil die zugrundeliegenden Verträge Haftungsbeschränkungen und verkürzte Verjährungsfristen vorsehen. Dies alles gilt ebenso für die Ebene etwaiger Objektgesellschaften.

Operationelle und sonstige Risiken des Fonds

Operationelles Risiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der KVG oder aus externen Ereignissen resultiert und Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken einschließt, die aus den für ein Investmentvermögen betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren (§ 5 Abs. 3 Nummer 4 KAVerOV).

Im Folgenden werden Risiken dargestellt, die sich beispielsweise aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der Fondsgesellschaft oder externen Dritten ergeben können. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger Anteile an der Fondsgesellschaft zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in die Fondsgesellschaft investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in der Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

Investitionsrisiko der Fondsgesellschaft („Blind-Pool Risiko“)

Die Investitionsvorhaben der Fondsgesellschaft stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums noch nicht fest. Es handelt sich daher um einen sog. „Blind-Pool“. Die Anleger können sich daher zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung kein genaues Bild von den konkreten Investitionen und den sich hieraus ergebenden individuellen Risiken für die Fondsgesellschaft und deren Auswirkungen auf deren Bonität machen.

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft geeignete Investitionsmöglichkeiten in Immobilien nicht, nicht in ausreichendem Umfang, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten findet oder ihr Investitionsvorhaben aus anderen Gründen nicht wie von geplant umsetzen kann, sodass die Finanzierungsmittel nicht, nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen, insbesondere nur mit geringerem Ertragspotenzial und/ oder höheren Kosten und Risiken als von der Fondsgesellschaft beabsichtigt, investiert werden können.

Diversifizierungsrisiko

Eine Risikomischung durch die Fondsgesellschaft liegt bei Erwerb nur einer Immobilie sowie die Anlage von liquiden Mitteln in Bankguthaben nicht vor.

Prognoserisiko

Die vom Fondsmanagement verwendeten Prognosen in Bezug auf die Fondsgesellschaft beeinflussenden Parameter können sich als unzureichend oder gänzlich falsch erweisen.

Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen

Die KVG, die Fondsgesellschaft und ggf. die Objektgesellschaften können Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Sie können Verluste durch Missverständnisse oder Fehler von Mitarbeitern der KVG, der Fondsgesellschaft, der Objektgesellschaften und/oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse wie z.B. Naturkatastrophen geschädigt werden.



Rechtliche und politische Risiken

Die Konzeption der Fondsgesellschaft sowie die hier aufgeführten Darstellungen und Erläuterungen gehen von der derzeit gültigen Rechtslage, der geltenden Verwaltungspraxis und der veröffentlichten Rechtsprechung aus. Es besteht das Risiko, dass sich die geltende Rechtslage, Verwaltungspraxis oder Rechtsprechung ändert und dementsprechend die getroffenen Darstellungen und Erläuterungen so nicht mehr korrekt bzw. nicht mehr durchführbar sind. Das kann dazu führen, dass bestimmte erwartete Ergebnisse nicht erreicht werden. Weiterhin besteht die Gefahr, dass sich der regulatorische Rahmen, z.B. in Bezug auf die deutschen oder europäischen Regelungen ändert. Dies könnte zum Beispiel dazu führen, dass zusätzliche Kosten anfallen, die KVG ihre Erlaubnis verliert oder die Verwahrstelle nicht mehr als Verwahrstelle tätig werden darf.

Es besteht die Gefahr, dass unvorhersehbare politische Ereignisse wie Anschläge, Revolutionen oder Kriege entstehen sowie Umwelt- und Klimarisiken, die nicht von einer Versicherung umfasst sind. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass die Durchführung und/oder Abwicklung von Vertragsbeziehungen unmöglich wird bzw. die Vermögensgegenstände, in die die Fondsgesellschaft investiert, untergehen.

Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen, steuerliches Risiko

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich vorrangig an inländische, natürliche Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

Dies gilt insbesondere für die kalkulierte Aufteilung der Ansätze für Grund und Boden sowie Gebäude, die Zurechnung des wirtschaftlichen Eigentums, die Zuordnung von Kosten zu den sofort abziehbaren Betriebsausgaben, die Anerkennung der erweiterten Kürzung (§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG) im Rahmen der Gewerbesteuer und die Übertragung von Rücklagen nach §§ 6b/6c EStG im Fall von doppelstöckigen Personengesellschaften. Sollte das zuständige Betriebsstättenfinanzamt von den Annahmen der Prognose abweichen, wird dies voraussichtlich Einfluss auf den Verlauf und die Rentabilität der Beteiligung haben.

Anleger übertragen ihre § 6b Rücklagen auf ihren zurechenbaren Anteil an den Immobilien der Fondsgesellschaft. Die Ergebnisauswirkungen hieraus sind nach aktueller Rechtslage in die erweiterte Kürzung gem. § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG einzubeziehen, so dass insoweit keine Gewerbesteuer anfällt. Bei einer abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung kann nicht ausgeschlossen werden, dass darüber hinaus Gewerbesteuer zu bezahlen ist, was zu Lasten der Liquiditätsreserve oder der Ausschüttungen gehen könnte.

Schlüsselpersonenrisiko

Das Anlageergebnis der Fondsgesellschaft hängt auch von der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen des Managements ab. Die personelle Zusammensetzung des Fondsmanagements kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können möglicherweise weniger erfolgreich agieren.

Verwahrnisiko

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen insbesondere im Ausland ist ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann.

Risiken resultierend aus Interessenkonflikten

Durch Verflechtungen, Geschäftsaktivitäten, Funktionen und Tätigkeiten innerhalb und außerhalb der Investmentstruktur können sich Interessenkollisionen ergeben, die sich zulasten der Fondsgesellschaft, und/oder -soweit vorhanden- den Objektgesellschaften auswirken können. Insbesondere besteht das Risiko, dass aufgrund von Interessenkonflikten Managemententscheidungen getroffen werden, die sich nachteilig auf die Beteiligung auswirken, sowie dass die handelnden Personen eigene Interessen, Interessen der Vertragspartner und/oder Interessen von anderen Beteiligten in den Vordergrund stellen und im Gegenzug die Interessen der Fondsgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften nicht oder nicht hinreichend verfolgen und/oder durchsetzen.

Die KVG verwaltet als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft neben der Fondsgesellschaft weitere Investmentvermögen, deren Zweck u.a. auch die Investition in Immobilien ist. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass die KVG als Folge eines Interessenkonflikts und bestehender interner Richtlinien davon Abstand nehmen muss, für die Gesellschaft bei einem bestimmten Investment tätig zu werden oder erlangte vertrauliche Informationen für Zwecke eines Investments zu nutzen.

Insolvenz der Fondsgesellschaft, keine Einlagensicherung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Umstände eintreten, die die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Fondsgesellschaft beeinflussen, so dass es zur zwangsweisen Liquidation der Fondsgesellschaft, zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Fondsgesellschaft oder zu anderen insolvenzrechtlichen Maßnahmen kommt. Die Ansprüche der Anleger gegenüber der Fondsgesellschaft sind nicht gesichert. Im Falle einer Insolvenz sind die Ansprüche der Anleger gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der Fondsgesellschaft nachrangig. Das bedeutet, dass die Anleger erst dann befriedigt werden, wenn die Forderungen der anderen Gläubiger beglichen wurden. Dadurch können sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern oder sogar entfallen (keine

Kapitalgarantie). Das Investmentvermögen unterliegt keiner Einlagensicherung. Darüber hinaus kann es auch zu einem Totalverlust des Anlagebetrags kommen.

4. Wesentliche Risiken für Fondsgesellschaften mit dem Fokus auf Immobilien

Investitionen in Fondsgesellschaften mit dem Fokus auf Immobilien unterliegen Risiken, die sich auf den Anteilwert durch Veränderungen bei den Erträgen, den Aufwendungen und dem Verkehrswert der Immobilien auswirken können. Dies gilt auch für Investitionen in Immobilien, die von Objektgesellschaften gehalten werden. Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar und können ergänzend zu den oben aufgezählten Risiken herangezogen werden.

Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken bei Bestandsobjekten, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle bis hin zur Insolvenz, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Durch laufende Instandhaltung/-setzung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich die Anforderungen der Mieter an die Konzeption, Ausstattung und Gestaltung einer Immobilie in Zukunft verändern. Dies könnte dazu führen, dass eine oder mehrere Fondsimmobilen diese Anforderungen in Zukunft nicht mehr erfüllen kann. Zusätzliche Aufwendungen für eine Revitalisierung der Immobilie(n) oder Zugeständnisse bei den Verkaufspreisen wären dann die Folge.

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird ebenso wie der Finanzierungsmarkt von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt. Änderungen des lokalen oder deutschlandweiten Immobilien- und/oder Finanzierungsmarkts, eine Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und/oder der Bauindustrie können generell zu Kostensteigerungen oder Absatzschwierigkeiten führen, sodass das Risiko besteht, dass Grundstücks- bzw. Immobilienentwicklungen sowie Bestandsobjekte und Umbau- und/oder Revitalisierungsmaßnahmen nicht oder nicht wie geplant akquiriert, finanziert, durchgeführt und/oder verwertet werden können oder sich anders entwickeln als geplant. Insofern besteht das Risiko, dass sich die auf dem Markt erzielbaren Preise ändern können und mittelbare Immobilienanlagen der Fondsgesellschaft, für eine nicht vorhersehbare Dauer an Wert verlieren und/oder einen Verkaufserlös unterhalb der getätigten Investition erzielen. Als Gründe für den Wertverlust kommen neben externen Gründen wie z.B. Terroranschlag, Krieg, steigende Zinsen, nachlassende Weltkonjunktur auch immobilienbranchenspezifische Gründe in Betracht wie z. B. dass bestimmte Immobilienarten durch Änderungen in der Steuergesetzgebung in Form veränderter Abschreibungsmöglichkeiten bevorzugt investiert werden und andere Immobilienarten dadurch erschwert Käufer finden. Ferner kann sich auch die Nachfrage nach bestimmten Immobilienarten durch Veränderungen im relevanten Branchenumfeld verändern, wenn sich z.B. durch gesetzliche Vorgaben die Laufzeiten der abzuschließenden Mietverträge nachhaltig verändern.

Vermarktungsrisiken

Bei Grundstücks- bzw. Immobilienentwicklungen sowie umgebauten und/oder revitalisierten Bestandsobjekten ist für das Ergebnis insbesondere der für das Grundstück und/oder die fertiggestellte, umgebaute und/oder revitalisierte Immobilie erzielbare Verkaufspreis von Bedeutung. Dieser ist u.a. von dem für das Grundstück bzw. die Immobilien entwickelbaren Baurecht, der nachhaltig erzielbaren Miete, vom Standort (Mikro- und Makrolage) und vom Zustand der Immobilie (Alter, Bauqualität, Instandhaltungsstand, Ausstattung etc.) sowie von einer Reihe von Faktoren abhängig, die sich nicht sicher planen lassen. Schließlich ist von entscheidender Bedeutung, zu welchem Verkaufsfaktor (bezogen auf die Jahresnettokalmmiete) die Immobilien veräußert werden können. Dies hängt u.a. auch von der jeweiligen konjunkturellen Entwicklung und den Verhältnissen auf den Finanz- und Kapitalmärkten sowie der Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt ab. Es besteht das Risiko, dass vorgenannte Faktoren sich negativ auf die erzielbaren Veräußerungserlöse auswirken. Insbesondere besteht das Risiko, dass Immobilien oder entwickelte Grundstücke nicht, nur mit unter Umständen erheblicher Verzögerung oder nur mit erheblichen Preisabschlägen veräußert werden können.

Ausfallrisiko von Veräußerungserlösen

Die Veräußerung von baureifen bzw. bebaubaren Grundstücken sowie im Einzelfall ggf. neu gebauten Immobilien und optional umgebauten und/oder revitalisierten Bestandsobjekten ist durch keinerlei Vereinbarungen gesichert. Insofern besteht zu jedem Zeitpunkt das Risiko, dass die Grundstücke sowie ggf. neu gebauten Immobilien und/oder Bestandsobjekte überhaupt nicht veräußert werden können und daher ein Veräußerungsgewinn überhaupt nicht oder zumindest nicht in adäquater Höhe erzielt wird. Bei allen Fällen des Ausfalls von geplanten Veräußerungserlösen mindert dies mindestens das Renditeziel der Fondsgesellschaft und kann auch zum teilweisen oder im Extremfall zum vollständigen Verlust des eingesetzten Eigenkapitals der Investoren führen.

Finanzierungsrisiken

Gemäß § 3 der Anlagebedingungen dürfen für die Gesellschaft Kredite bis zur Höhe von 200 % 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 Grenzen sind Kredite, welche ggf. Objektgesellschaften aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

Es ist daher möglich, dass Investitionen in Immobilien neben dem Kapital der Anleger auch durch die Aufnahme von Fremdfinanzierungen, insb. Bankfinanzierungen, finanziert werden. Dies kann sowohl auf Ebene der Fondsgesellschaft und/oder sofern relevant auch auf Ebene der Objektgesellschaften geschehen. Diese Fremdfinanzierungen müssen in der Regel vorrangig bedient werden und können das Risiko eines Immobilienprojekts durch negative wirtschaftliche Einflüsse wie insb. steigende Zinssätze erhöhen. Es besteht auch das Risiko, dass ggf. erforderliche Finanzierungen nicht bzw. nicht im gewünschten Umfang erlangt werden können, oder nur zu schlechteren finanziellen oder sonst nachteiligen Darlehensbedingungen. Dies kann zu höheren Zinsen und Kosten sowie zusätzlichen Haftungsrisiken führen. In der Folge kann die Investition in Immobilien möglicherweise nicht wie geplant oder gar nicht realisierbar sein. Ferner besteht hinsichtlich eingegangener Finanzierungen das Risiko, dass sich die Zinsen anders entwickeln als geplant bzw. als bei der Entscheidung für die Durchführung der Investition in Immobilien jeweils angenommen. Dies kann gegenüber den Annahmen zu höheren Zinsaufwendungen und entsprechenden negativen wirtschaftlichen Einflüssen auf die Rendite der Fondsgesellschaft führen.

Es besteht außerdem das Risiko, dass der jeweilige Kapitaldienst (Zins und Tilgung) einer Fremdfinanzierung nicht oder nicht wie vereinbart erbracht werden kann. Ferner besteht das Risiko, dass sonstige Bedingungen der Fremdfinanzierungsverträge nicht oder nicht vollständig erfüllt werden können. Dies alles kann zu weiteren Kosten, zusätzlichem Sicherheitsverlangen der Finanzierungsgeber oder letztlich zur Kündigung bereits valutierter Darlehen führen. In der Folge können ggf. gewährte Sicherheiten, i.d.R. vorrangige Grundpfandrechte, verwertet werden und es kann zur Zwangsverwaltung oder -versteigerung der Immobilie kommen. Im Fall der Zwangsversteigerung besteht das zusätzliche Risiko, dass ein angemessener Preis nicht erzielt werden kann.

Operationelle und sonstige Risiken

Risiken wie Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) sind nur insoweit durch Versicherungen abgesichert, als entsprechende Angebote durch Versicherungen vorhanden sind und eine Versicherung wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist. Bestimmte Schäden können daher nicht von einer Versicherung abgedeckt sein.

Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann ein Grundstück bzw. eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird, und die Käufer-/Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Auch Terrorisierungsrisiken werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.

Risiken aus Altlasten und Schadstoffen (wie Bodenverunreinigungen, Bergbau, Asbest-Einbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Grundstücken und Immobilien geprüft (gegebenenfalls durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Ferner besteht das Risiko, dass das Vorhandensein von archäologischen Funden Einschränkungen bei zukünftigen Erweiterungen, insbesondere bei Tiefbaumaßnahmen, mit sich bringen und/oder es zu einem Baustopp kommen kann. Risiken dieser Art sind jedoch nicht vollständig auszuschließen bzw. zu wirtschaftlich vernünftigen Bedingungen vorab zu identifizieren.

Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Diese Risiken sind auch durch technische Prüfung des Objekts und gegebenenfalls Einholung von Sachverständigengutachten bereits vor dem Erwerb nicht vollständig auszuschließen bzw. zu wirtschaftlich vernünftigen Bedingungen vorab zu identifizieren.

Ebenso können behördliche Auflagen existieren, die vom Vorbesitzer nicht umgesetzt wurden und deren Fehlen bei der Ankaufsprüfung nicht identifiziert wurde. Unter Umständen sind diese Auflagen von der Fondsgesellschaft bzw. soweit vorhanden mittelbar einer Objektgesellschaft umzusetzen, was zu ungeplanten Kostenbelastungen führen kann.

Weiterhin kann es dazu kommen, dass die erhoffte Wertsteigerung von Grundstücken bzw. Immobilien nicht eintritt und etwaige von der Fondsgesellschaft für Umbau und/oder Revitalisierung von Bestandsimmobilien getätigte Investitionen vergeblich aufgewendet wurden. Mittelbar trägt damit die Fondsgesellschaft und damit letztlich der Anleger das Risiko aus den Immobilien.

Bei Veräußerung einer Immobilie können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die die Fondsgesellschaft oder sofern vorhanden die Objektgesellschaften haften.

Beim etwaigen Erwerb von Beteiligungen an Objektgesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Objektgesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.

Im Fall einer Fremdfinanzierung ist der Leverage-Effekt (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird) zu berücksichtigen. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Kapital der Fondsgesellschaft aus. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten. Der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Zur Besicherung der Fremdfinanzierung werden in der Regel die Immobilien belastet. Sollte ein Darlehen nicht bedient werden kön-

nen, kann der Gläubiger zur Forderungsbefriedigung auf die Immobilie oder sonstige Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft zurückgreifen.

5. Von der Anlagepolitik unabhängige Risiken, die mit der Anlage in einen AIF mit mehr als einem Anteilsinhaber verbunden sind

Risiko aus der Rücknahme von Anteilen

Sollte die Fondsgesellschaft zur Rücknahme von Gesellschaftsanteilen verpflichtet sein, z.B. infolge wirksamer Kündigungen oder sonstiger Anspruchserhebungen von Anlegern, und kann sie diese Ansprüche nicht aus der vorhandenen Liquidität erfüllen, so ist möglicherweise die Aufnahme einer Fremdfinanzierung oder die Liquidation der Gesellschaft erforderlich.

Risiken im Zusammenhang mit dem Verhalten anderer Anleger der Fondsgesellschaft

Befindet sich ein Anleger mit seinem abgerufenen Teilbetrag auf die Pflichteinlage in Verzug, ist die Gesellschaft berechtigt, von dem säumigen Kommanditisten Verzugszinsen in Höhe von 5 % p. a. auf den jeweils abgerufenen Teilbetrag zu erheben. Wird die Pflichteinlage nebst Agio trotz schriftlicher Fristsetzung mit Ausschlussandrohung ganz oder teilweise nicht geleistet, sind die KVG und die Komplementärin verpflichtet, im Namen der Gesellschaft von dem Beitrittsvertrag zurückzutreten, den Direktkommanditisten durch schriftliche Erklärung aus der Gesellschaft auszuschließen und nach eigenem Ermessen an seiner Stelle einen oder mehrere Anleger aufzunehmen, ohne dass es eines besonderen Beschlusses der übrigen Anleger bedarf.

Verzögerungen bei der Einzahlung des Kapitals an die Fondsgesellschaft und nicht erfüllte Einzahlungsverpflichtungen durch andere Anleger können dazu führen, dass bestimmte Investments der Fondsgesellschaft nicht wie geplant durchgeführt werden können. Dies kann sich nachteilig auf die Erlöse der Fondsgesellschaft und das wirtschaftliche Ergebnis für die übrigen Anleger auswirken. Maßnahmen der Fondsgesellschaft betreffend den Verzug von Anlegern bzw. die Nichterfüllung von Einzahlungsverpflichtungen sind unter Umständen nicht ausreichend, um aufgrund des Verzugs oder der Nichterfüllung entstandene Vermögensnachteile auszugleichen. Schadensersatz ist von dem in Verzug geratenen bzw. dem nicht erfüllenden Anleger häufig nicht zu erlangen.

Mehrheitsbeschlüsse bei Gesellschafterversammlungen

Soweit nicht die KVG zuständig ist, erfolgt die Entscheidungsfindung innerhalb der Fondsgesellschaft durch Beschlussfassungen in Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen Umlaufverfahren. Der Gesellschaftsvertrag sieht das Mehrheitsprinzip vor, was bedeutet, dass Mehrheitsentscheidungen, die den individuellen Interessen des einzelnen Anlegers widersprechen, dennoch für ihn verbindlich sind. Nimmt an den Gesellschafterversammlungen nur eine Minderheit der Gesellschafter teil, kann dies zu wirksamen Beschlüssen führen, die die Mehrheit der Gesellschafter, die nicht vertreten waren oder die nicht abgestimmt haben, gegen sich gelten lassen muss. Es ist auch möglich, dass ein oder mehrere Großanleger der Fondsgesellschaft beitreten. In einem solchen Fall kann die Fondsgesellschaft von einem oder wenigen Anlegern beherrscht werden. Dies kann zu einer auch erheblichen und nachhaltigen Ertrags- und/oder Wertminderung der Beteiligung des einzelnen Anlegers führen.

6. Weitere wesentliche Risiken der Fondsanlage

Die untenstehenden Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft nachteilig beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken. Veräußert der Anleger Anteile an der Fondsgesellschaft zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in die Fondsgesellschaft investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

Schwankungen des Fondsanteilwerts

Die Vermögensgegenstände, in die die Fondsgesellschaft investiert, enthalten neben den Chancen auf Wertsteigerung auch Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Veräußert der Anleger Anteile der Fondsgesellschaft zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in die Fondsgesellschaft investierte Geld nicht vollständig zurück. Obwohl jede Fondsgesellschaft stetige Wertzuwächse anstrebt, können diese nicht garantiert werden. Das Risiko des Anlegers ist jedoch auf den Verlust der angelegten Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Geld hinaus besteht nicht.

Beeinflussung der individuellen Performance durch steuerliche Aspekte

Die steuerliche Behandlung hängt von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Für Einzelfragen – insbesondere unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation – sollte sich der Anleger

an seinen persönlichen Steuerberater wenden. Bei einer Anlageentscheidung ist auch die außersteuerliche Situation des Anlegers zu berücksichtigen.

Auflösung des AIF

Die Fondsgesellschaft kann aus verschiedenen Gründen vorzeitig aufgelöst werden. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann.

Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers

Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der Anteilswert der Fondsgesellschaft kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen. Geplante Auszahlungen der Fondsgesellschaft können teilweise oder gänzlich ausfallen. Es bestehen keine Garantien der Fondsgesellschaft, der KVG oder Dritter hinsichtlich eines bestimmten Anlageerfolgs der Fondsgesellschaft. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

III. Informationspflichten nach § 307 Absatz 1 KAGB

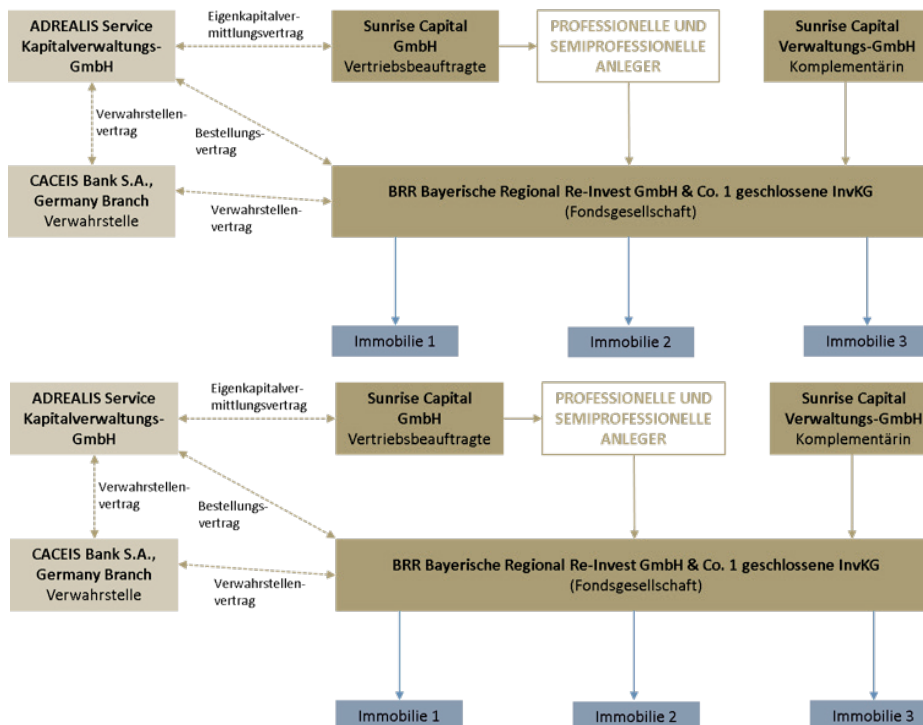
1. Anlagestrategie und Anlageziele des AIF

Die Anlagestrategie der Gesellschaft besteht darin, das nachfolgend genannte Anlageziel durch die Verfolgung der Anlagepolitik zu verwirklichen. Die Anlagestrategie umfasst auch die Anlage liquider Mittel in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB und in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB, jeweils zu Zwecken des Liquiditätsmanagements, und in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB, insgesamt i.H.v. bis zu 20 % des investierten Kapitals. Anlagestrategie des AIF ist insbesondere die direkte und indirekte Investition in Gewerbeimmobilien, die langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet sind.

Anlageziel des AIF ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für die Anleger durch Erzielung von Wertzuwächsen und deren Realisierung beim Verkauf der Immobilien sowie durch Ausschüttungen.

Weiteres Anlageziel des AIF ist es den Kommanditisten die steuerbegünstigte Übertragung von Rücklagen nach §§ 6b,c EStG zu ermöglichen.

Geplante Investitionsstruktur und wesentliche Vertragsbeziehungen:



Weitere Details zu Vertragsbeziehungen sind unter den Abschnitten V. und VI. des Investment Memorandums zu entnehmen.

2. Art der Vermögenswerte und einsetzbare Techniken

Die Art der Vermögenswerte, in die die Gesellschaft investieren darf und die Art der Techniken, die für die Gesellschaft eingesetzt werden dürfen, ergeben sich aus den von der Gesellschaft aufgestellten Anlagebedingungen.

Hiernach darf die Gesellschaft folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne der §§ 261 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte im Sinne des § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB),
- Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nummer 4 lit. a) KAGB erfüllen, zu Zwecken des Liquiditätsmanagements;
- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB, zu Zwecken des Liquiditätsmanagements;
- Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

Die mit den Vermögenswerten und einsetzbaren Techniken verbundenen Risiken ergeben sich aus dem vorhergehenden Abschnitt „Risikohinweise“.

3. Anlagebeschränkungen

Die KVG darf für die Gesellschaft ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung in Vermögensgegenstände gem. § 261 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 KAGB sowie in Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Bankguthaben gemäß §§ 193 bis 195 KAGB investieren. Nach den Anlagebedingungen der Gesellschaft gelten folgende Anlagegrenzen:

Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden direkt in Immobilien im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 bzw. alternativ in Anteile oder Aktien an immobilienhaltende Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 (im Folgenden „Objektgesellschaften“) angelegt werden, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte im Sinne des § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen.

Bei der Auswahl und dem Erwerb der vorgenannten Immobilien sind von der Gesellschaft und den Objektgesellschaften die nachfolgend aufgeführten Anlagegrenzen zu beachten:

- 100 % des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland belegen sind,
- mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Einzelhandel oder in Wohnimmobilien angelegt,
- mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die vermietet sind und keinen Leerstand von mehr als 30 % der Nutz- und/oder Wohnfläche aufweisen,
- mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens 500.000 Euro angelegt.

Nach vollständiger Investition dürfen bis zu 20 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände gemäß Anlagebedingungen § 1 Nr. 3, 4 und 5 investiert sein.

Die erneute Investition des investierten Kapitals ist durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen möglich. Bis zu 100 % des Investmentvermögens können hierfür von der Gesellschaft für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten in Bankguthaben angelegt werden, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren, wobei dieser Zeitraum durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden kann.

Bis zu 100 % des investierten Kapitals können von der AIF-KVG nach Eröffnung und bis zum Abschluss des Liquidationsverfahrens der Gesellschaft dauerhaft in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB gehalten werden.

Währung der Gesellschaft und der Objektgesellschaften ist der Euro.

Geschäfte der Gesellschaft, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nicht getätigt werden.

4. Angaben zu einem Master-AIF

Bei der Gesellschaft handelt es sich nicht um ein Dachinvestmentvermögen, so dass keine Angaben über den Sitz eines eventuellen Master-AIF erforderlich sind.

5. Einsatz von Leverage (Fremdmittel)

Die Finanzierung auf Ebene der Gesellschaft und/oder den Objektgesellschaften erfolgt planmäßig durch Eigenkapital und Fremdkapital.

Grundsätzlich ist die Aufnahme von langfristigen Krediten durch die Gesellschaft lt. den Anlagebedingungen möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Es ist nicht geplant, mehr als 200 % 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, aufzunehmen.

Die Gesellschaft erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert höchstens um das 2,09-fache und das nach der Commitment -Methode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert höchstens um das 2,12-fache nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann die Fremdkapitalquote jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

6. Voraussetzungen für Änderungen der Anlagestrategie und Anlagepolitik

Die Änderung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie der Gesellschaft kann nur durch Gesellschafterbeschluss erfolgen. Hierzu bedarf es der Mehrheit von drei Viertel der in einer Präsenzversammlung anwesenden oder im Umlaufverfahren teilnehmenden Stimmen.

Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten zur Änderung der Anlagepolitik und Anlagestrategie.

7. Wichtigste rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen

7.1 Geschäftsführung des AIF

Zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet ist die Komplementärin. Sie hat die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu führen. Handlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Diejenigen Geschäfte, die der Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedürfen, sind grundsätzlich in § 10 des Gesellschaftsvertrages aufgezählt. Die Komplementärin hat die ihr nach dem Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen - mit Ausnahme der per Gesetz vorgesehenen organschaftlichen Aufgaben - auf die KVG übertragen, die für die Gesellschaft als Verwalter tätig wird. Darüber hinaus ist die Fondsgesellschaft befugt, die KVG mit allen zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten auszustatten. Die Komplementärin unterwirft sich den zukünftigen Weisungen der mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragten KVG in dem Umfang, der erforderlich ist, um alle zukünftig nach dem KAGB erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen.

7.2 Beitritt der Anleger

Die Anleger beteiligen sich als Direktkommanditisten an der Gesellschaft mit einer Mindestbeteiligungssumme von 200.000 Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Ein Anteil entspricht 1.000 Euro Kommanditeinlage. Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage eines Anlegers beträgt 0,1 % seiner Pflichteinlage („Haftsumme“).

Der Beitrittszeitraum wurde im Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis 31.12.2020 festgelegt. Geplant ist derzeit die Einwerbung und Zeichnung eines Kommanditkapitals von Anlegern von 6.000.000 Euro („Emissionsvolumen“). Der Beitrittszeitraum kann von der Komplementärin nach freiem Ermessen nach Abstimmung mit der KVG aber ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung bis 31.12.2021 verlängert werden. Sollte bis zum 31.12.2020 oder im Falle der Verlängerung des Beitrittszeitraums bis zu diesem Termin das Emissionsvolumen von 6.000.000 Euro nicht vollständig gezeichnet und das Kommanditkapital nicht auf insgesamt bis zu 6.001.000 Euro („Ziel-Kommanditkapital“) erhöht worden sein, kann die Gesellschaft mit einem niedrigeren Kommanditkapital geführt werden. Während des Beitrittszeitraums kann das Ziel-Kommanditkapital von der Komplementärin des AIF mit Zustimmung der KVG auf bis zu 20.001.000 Euro erhöht werden. Die Erhöhung des Kommanditkapitals kann dabei in mehreren Teilschritten erfolgen. Hierüber und ob die Gesellschaft mit einem geringeren als dem Ziel-Kommanditkapital geführt wird, wird durch einen Nachtrag zu diesem Investment Memorandum informiert.

Die gezeichnete Pflichteinlage nebst Agio ist innerhalb von 14 Kalendertagen nach Aufforderung auf folgendes Konto der Gesellschaft zu überweisen: Internationales Bankhaus Bodensee (IBBFDE81XXX), Kontonummer DE27 6511 0200 1630 9710 06.

Werden fällige Beträge vom Anleger nicht fristgerecht erbracht, so ist die Gesellschaft berechtigt, für die Zeit des Zahlungsverzugs Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. zu verlangen. Zahlt ein säumiger Gesellschafter auch auf weitere schriftliche Aufforderung der Gesellschaft nicht oder nicht vollständig, sind die KVG und die Komplementärin verpflichtet, im Namen der Gesellschaft von dem Beitrittsvertrag zurückzutreten, den Direktkommanditisten durch schriftliche Erklärung aus der Gesellschaft auszuschließen und nach



eigenem Ermessen an seiner Stelle einen oder mehrere Anleger aufzunehmen, ohne dass es eines besonderen Beschlusses der übrigen Anleger bedarf. Die Geltendmachung von darüberhinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt.

Durch wirksamen Beitritt ist jeder Anleger als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligt. Der Anleger hat damit alle diejenigen Rechte, die einem Kommanditisten per Gesetz zustehen und/oder die sich für ihn aus dem Gesellschaftsvertrag ergeben. Nachfolgend werden die wesentlichen, gesellschaftsvertraglich vereinbarten Rechte des Anlegers beschrieben:

Die unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft als Kommanditist gewährt den Anlegern die gesetzlichen Informations- und Kontrollrechte nach § 166 HGB, § 160 Absatz 3 KAGB. Den Anlegern wird der Jahresbericht der Gesellschaft auf Anfrage vorgelegt. Ferner haben die Anleger das Recht, auf eigene Kosten selbst oder durch einen Angehörigen der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe die Bücher der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft einzusehen, um die Richtigkeit des Jahresberichts zu überprüfen.

Den Anlegern stehen weitere Rechte zu, wie das Recht auf Beteiligung am Gewinn und Verlust, Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, das Stimm- und Verfügungsrecht und das Recht auf ein Abfindungsguthaben. Den Rechten der Anleger stehen Pflichten gegenüber, insbesondere die Erbringung der gezeichneten Kapitaleinlage. Die ausgegebenen Anteile der Gesellschaft, die jeweils auf den Namen des beigetretenen Anlegers lauten, weisen keine unterschiedlichen Rechte auf; verschiedene Anteilklassen im Sinne der §§ 149 Abs. 2, 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

Bei den ausgegebenen Anteilen der Gesellschaft handelt es sich um unmittelbare Kommanditbeteiligungen, die weder an einer Börse noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen beziehungsweise notiert sind oder dort gehandelt werden. Ein Umtausch von Anteilen der Gesellschaft durch den Anleger ist nicht möglich. Eine Kündigung der Gesellschaft durch den Anleger ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund entsprechend § 133 Abs. 2 und Abs. 3 HGB bleibt hiervon unberührt. § 133 Abs. 1 HGB findet keine Anwendung. Die Kündigung eines Gesellschafters hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge.

7.3 Gesellschafterbeschlüsse

Die Gesellschafterversammlung beschließt im Rahmen ihrer gesellschaftsvertraglich vereinbarten Zuständigkeit. Sie kann als Präsenzveranstaltung oder im schriftlichen Verfahren (Umlaufverfahren) abgehalten werden.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet für jedes Geschäftsjahr spätestens bis zum 30.11. des Folgejahres statt.

Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung ist einzuberufen, wenn dies im Interesse der Gesellschaft erforderlich ist oder auf Antrag von Gesellschaftern, die zusammen über mindestens 30% des Gesellschaftskapitals verfügen.

Die Frist zur Einberufung der Gesellschafterversammlung und zur Durchführung des Umlaufverfahrens beträgt zwei Wochen und kann bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen auf 10 Tage verkürzt werden.

Das Stimmrecht eines Gesellschafters bemisst sich nach seiner Pflichteinlage auf dem Kapitalkonto I (vgl. § 8 Gesellschaftsvertrag). Jede vollen 1.000 Euro einer Pflichteinlage auf dem Kapitalkonto I gewähren eine Stimme.

Gesellschafter können sich in Gesellschafterversammlungen bzw. dem schriftlichen Abstimmungsverfahren nur durch einen mit einer schriftlichen Vollmacht ausgestatteten anderen Gesellschafter oder einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten der rechts- oder steuerberatenden Berufe vertreten lassen. Die Erteilung von Untervollmachten ist nicht zulässig. Die schriftliche Vollmacht ist dem Versammlungsleiter spätestens bei Feststellung der Anwesenheit vorzulegen. Werden mehrere Gesellschafter von einem gemeinsamen Vertreter vertreten, so kann dieser insoweit voneinander abweichende Stimmabgaben vornehmen. Die Komplementärin kann außerdem Personen zur Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung zulassen, deren Anwesenheit er für zweckmäßig hält.

Soweit im Gesetz oder Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, werden Gesellschafterbeschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als 25% des stimmberechtigten Kapitals anwesend oder vertreten sind bzw. an einer Abstimmung im Umlaufverfahren teilnehmen. Ist hiernach die Versammlung nicht beschlussfähig, so hat die Komplementärin mit gleicher Form und Frist eine neue Gesellschafterversammlung einzuberufen, die unabhängig von der Anzahl der anwesenden/teilnehmenden Stimmen beschlussfähig ist; hierauf ist in der erneuten Einladung besonders hinzuweisen.

Die Unwirksamkeit von Gesellschafterbeschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat, beginnend ab dem Tag der Absendung des Protokolls über die Gesellschafterversammlung bzw. die Beschlussfassung im Umlaufverfahren klageweise geltend gemacht werden, wobei das Protokoll bei Übermittlung durch die Post mit dem Datum des Versandnachweises, bei elektronischer Übermittlung mit Absendung der Niederschrift als zugegangen gilt. Danach gilt ein Beschlussmangel als geheilt.

Die Gesellschafter sind auch in eigenen Angelegenheiten stimmberechtigt, es sei denn, dass es sich um ihre Entlastung oder um ihre



Befreiung von einer Verbindlichkeit oder um die Entziehung eines ihnen zustehenden Rechts aus wichtigem Grund handelt oder ein Fall des § 17 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages vorliegt.

7.4 Nachschusspflichten und Haftung

Die Kommanditisten haften im Außenverhältnis der Gesellschaft zu ihren Gläubigern lediglich in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 0,1 % ihrer jeweiligen Pflichteinlage nach § 171 Abs.1, 1. HS HGB i.V.m. § 172 Abs. 1 HGB. Die Haftung erlischt, sobald die Haftsumme vollständig an die Gesellschaft geleistet wurde. Sinkt der Wert des Kommanditanteils eines Investors aufgrund von Ausschüttungen und Entnahmen, die nicht durch entsprechende Gewinne der Gesellschaft gedeckt sind, unter den Betrag seiner in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme, so lebt die Haftung des Investors gegenüber Gläubigern der Gesellschaft in dem Maße wieder auf, in dem der verbleibende Wert des Kommanditanteils des Investors die Haftsumme unterschreitet.

Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Einlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.

Über die Verpflichtung zur Leistung der in der Beitrittsvereinbarung gezeichneten Pflichteinlage hinaus übernehmen die Gesellschafter keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten. Die Gesellschafter sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Gesellschafter ist ausgeschlossen.

Die Erfüllung des Abfindungsanspruchs eines ausgeschiedenen Gesellschafters gilt nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft (§ 152 Absatz 6 KAGB). Die Gesellschafter haften zudem nach Beendigung der Liquidation nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

7.5 Ergebnisbeteiligung, Auszahlung (Entnahmen)

Die Beteiligung eines Gesellschafters am Ergebnis der Gesellschaft bestimmt sich nach dem Verhältnis seines eingezahlten Kapitalanteils (Kapitalkonten I und II gemäß § 8 Abs. 1 lit. a. und b. des Gesellschaftsvertrages des AIF) zur Summe aller eingezahlten Kapitalanteile am jeweiligen Bilanzstichtag.

Das Ergebnis der Geschäftsjahre der Platzierungsphase (2019 bis 2020 bzw. 2021) wird jeweils unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Kapitaleinlage im Verhältnis der Summen der Kapitalkonten I und II verteilt.

Das in Absatz 1 beschriebene Verhältnis ist grundsätzlich maßgebend für die Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft, das Entnahmerecht, die Abfindung, das Auseinandersetzungsguthaben und für die Ergebnisverteilung.

Die Gesellschafter entscheiden über die Verwendung von Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen/Auszahlungen), soweit die KVG zugestimmt hat und die Liquiditätsüberschüsse nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Verwaltung der Gesellschaft benötigt werden.

Die KVG ist berechtigt, während eines Geschäftsjahres Gewinnausschüttungen bzw. Auszahlungen freier Liquidität auch bereits vor einem Beschluss der Gesellschafterversammlung vorzunehmen, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen benötigt werden und sofern dadurch nicht der Wert des Kommanditanteils des jeweiligen Anlegers unter den Betrag der für ihn eingetragenen Haftsumme herabgemindert wird.

Weitere Details zur Ergebnisverteilung und Auszahlungen (Entnahmen) werden in § 13 bzw. § 14 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

7.6 Mindestlaufzeit des Gesellschaftsvertrages / Ausscheiden eines Gesellschafters / Abfindung

Die Dauer der Gesellschaft ist bis zum 31.12.2029 begrenzt. Die Dauer der Gesellschaft kann von der Komplementärin mit Zustimmung der KVG und unter Berücksichtigung von § 9 Abs. 1 der Anlagebedingungen um insgesamt bis zu zehn Jahre, d.h. bis längstens zum 31.12.2039, verlängert werden.

Die Auflösung der Gesellschaft zum Ende eines jeden Geschäftsjahrs kann durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % der von den Anlegern abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

Weiterhin wird die Gesellschaft im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund durch die Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 % des gesamten Kommanditkapitals der Gesellschaft bilden, aufgelöst, sofern die verbleibenden Anleger nicht einen Fortsetzungsbeschluss fassen.

Ein Anleger wird aus der Gesellschaft ausgeschlossen, wenn über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder sein Kommanditanteil von einem Gläubiger gepfändet wurde oder die Einzelzwangsvollstreckung in seinen Kommanditanteil oder eines seiner sonstigen Gesellschafterrechte oder in einen seiner Ansprüche gegen die Gesellschaft betrieben und nicht innerhalb einer Frist



von drei Monaten seit Zustellung des Pfändungs- und/oder Überweisungsbeschlusses aufgehoben wird. Ebenso ausgeschlossen werden kann der Gesellschafter durch die Komplementärin, wenn ein Gesellschafter trotz schriftlicher Mahnung mit Nachfristsetzung unter Ausschluss- bzw. Herabsetzungsandrohung seine fällige Einlage ganz oder teilweise nicht erbringt, ein Gesellschafter Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt, ein sonstiger wichtiger Grund in der Person des betreffenden Gesellschafter vorliegt, oder der betreffende Gesellschafter nicht die persönlichen Voraussetzungen gemäß § 5 Abs. 8 und Abs. 10 des Gesellschaftsvertrags erfüllt. Im Übrigen kann ein Gesellschafter aus wichtigem Grund durch Gesellschafterbeschluss aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Die ordentliche Kündigung eines Gesellschafters während der Laufzeit der Gesellschaft ist dagegen ausgeschlossen.

Scheidet ein Anleger aus der Gesellschaft aus, so erhält er, mit Ausnahme der nach § 18 Abs. 2 Buchstabe a. des Gesellschaftsvertrages ganz oder teilweise ausgeschlossenen Gesellschafter, eine Abfindung, die dem Nettoinventarwert seiner Beteiligung entspricht. Bemessungsgrundlage für das Auseinandersetzungsguthaben ist der jeweils im letzten Jahresbericht ausgewiesene Wert der Anteile an der Gesellschaft. Hiervon ist eine etwaige ausstehende Kapitaleinlage des Anlegers in Abzug zu bringen. Endet ein Gesellschaftsverhältnis nicht zum Ende eines Geschäftsjahres, so wird bei der Berechnung des Abfindungsguthabens das Ergebnis des im Zeitpunkt des Ausscheidens laufenden Geschäftsjahres nicht berücksichtigt. Etwaige Kosten der Auseinandersetzung trägt der ausscheidende Kommanditist. Diese können von seinem Auseinandersetzungsguthaben in Abzug gebracht werden. Die Abfindung wird sechs Monate nach seiner verbindlichen Feststellung fällig. Die Gesellschaft kann Stundung des Abfindungsanspruchs verlangen, soweit keine ausreichende Liquidität zur Verfügung steht. Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, Fremdmittel zur Finanzierung der Abfindung in Anspruch zu nehmen. Offene Beträge sind mit 1 % p. a. seit Wirksamwerden des Ausscheidens zu verzinsen. Ein Anspruch des ausgeschiedenen Gesellschafters auf Sicherheitsleistung für seine Abfindung oder auf Freistellung von Gesellschaftsverbindlichkeiten besteht nicht.

7.7 Zuständiges Gericht und anwendbares Recht

Für Rechtsbeziehungen zwischen dem Anleger und der Fondsgesellschaft sowie der KVG, insbesondere auch das vorvertragliche Schuldverhältnis, findet deutsches Recht Anwendung. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz der Gesellschaft. Im Rahmen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft ist keine außergerichtliche Streitschlichtung vereinbart.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend geschlossener Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist gesetzlich vorgesehen, dass die Beteiligten, unbeschadet ihres Rechts die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen können, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Bezüglich der Verfahrensgrundsätze der Schlichtungsstelle und der Übertragung der Aufgabe auf Dritte gilt die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung. Diese sowie ein entsprechendes Merkblatt sind verfügbar bei der

Deutschen Bundesbank, Schlichtungsstelle
Postfach 10 06 02, 60006 Frankfurt/Main
Telefon: +49 (0)69 9566-3232
Telefax: +49 (0)69 709090-9901
Email: schlichtung@bundesbank.de

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

Die Ombudsstelle für Investmentfonds des Bundesverband Investment und Asset Management e.V. („BVI“) ist die zuständige Schlichtungsstelle für Streitigkeiten mit Unternehmen, die sich einem Schlichtungsverfahren angeschlossen haben. Eine Liste der am Schlichtungsverfahren des BVI teilnehmenden Unternehmen, insbesondere der verantwortlichen Kapitalverwaltungsgesellschaften, ist auf der Webseite der Ombudsstelle für Investmentfonds zu finden.

Die Ombudsstelle für Geschlossene Fonds e.V. ist verantwortlich für alle Streitigkeiten mit Unternehmen, die sich dieser Ombudsstelle angeschlossen haben und an dem dort eingerichteten Schlichtungsverfahren teilnehmen. Eine Übersicht der am Schlichtungsverfahren dieser Ombudsstelle teilnehmenden Unternehmen kann auf der Homepage der Ombudsstelle Geschlossene Fonds abgerufen werden. Die Schlichtungsstelle der BaFin ist zuständig für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch, die nicht in die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle des BVI oder der Ombudsstelle Geschlossene Fonds fallen.

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

Der Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist schriftlich oder zur Niederschrift unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und mit den zum Verständnis der Streitigkeit erforderlichen Unterlagen (z.B. Schriftwechsel, Vertragsbedingungen, Kostenberechnungen) einzureichen.

Dabei hat der Antragsteller zu versichern, dass

- (1) er in der Streitigkeit noch kein Gericht angerufen hat,
- (2) kein Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt wurde, der abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat,



- (3) die Streitigkeit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens vor einer Schlichtungs- oder Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist oder war und
- (4) der Anleger keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Antragsgegner abgeschlossen hat.

Als Gerichtsstand ist, soweit eine Gerichtsstandvereinbarung im Verhältnis der Parteien zueinander zulässig ist, der Sitz der Fondsgesellschaft vereinbart. Betreffend den Gerichtsstand gelten die vertraglichen und/oder gesetzlichen Regelungen.

Die Vertragsbedingungen, das Investment Memorandum sowie zusätzliche Informationen und die gesamte übrige Kommunikation während der Laufzeit des Vertrages werden in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt.

7.8 Rechtsinstrumente, die die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen vorsehen

Zur Durchsetzung ihrer Rechte können die Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten beschreiten. Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der deutschen Zivilprozessordnung und gegebenenfalls nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung beziehungsweise nach der Insolvenzordnung. Eine Zwangsvollstreckung kann aus Titeln, insbesondere Endurteilen, die rechtskräftig oder für vorläufig vollstreckbar erklärt worden sind, betrieben werden.

8. Identität der AIF-Verwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle des AIF, des Rechnungsprüfers oder sonstiger Dienstleistungsanbieter sowie Rechte und Pflichten

8.1. AIF-Verwaltungsgesellschaft: ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH („KVG“) mit Sitz in 20354 Hamburg, Drehbahn 7. Die KVG wurde mit Vertrag vom 13.09.2019 bestellt.

Die KVG wurde im Jahr 2013 gegründet. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 127488 eingetragen. Das Stammkapital der KVG beträgt 125.000,00 Euro und ist vollständig eingezahlt.

2014 erhielt die KVG die Erlaubnis nach §§ 20, 22 KAGB für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Verwaltung von geschlossenen inländischen Investmentvermögen in Form von Publikums- AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB und Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB, die (nach Erweiterung der Erlaubnis der KVG in 2016 und in 2018) in

- Erneuerbare Energien (Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 4 KAGB),
- Immobilien (Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB),
- Schiffe (Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 2 KAGB),
- Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2 Nr. 2 und 4 KAGB genutzt wird,
- Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind (Sachwerte i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 4),
- Vermögensgegenstände wie Anteile oder Aktien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3, 5 und 6 KAGB; in Anteile an geschlossenen Fonds (§ 261 Abs. 1 Nr. 5 und 6 KAGB) nur, wenn diese Fonds ausschließlich in die vorgenannten Vermögensgegenstände investieren,
- Vermögensgegenstände zu Zwecken des Liquiditätsmanagements nach den §§ 193 bis 195 KAGB (§ 261 Abs. 1 Nr. 7).

investieren.

Die KVG fungiert als Kapitalverwaltungsgesellschaft dieses AIF, der im Geltungsbereich des KAGB initiiert wurde. Im Rahmen der Verwaltung dieses AIF ist die KVG mit der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement sowie administrativen Tätigkeiten im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt.

Die KVG ist berechtigt und verpflichtet, sämtliche Entscheidungen im Rahmen der Portfolioverwaltung für den AIF nach eigenem Ermessen und ohne dessen Zustimmung, im besten Interesse der Anleger und unter Berücksichtigung der Anforderungen des KAGB, der Aufgaben und Zuständigkeiten der Verwahrstelle, des Gesellschaftsvertrages des AIF, der Anlagebedingungen des AIF und der sonstigen Verkaufsunterlagen des AIF zu treffen und den AIF bei der Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen in diesem Zusammenhang zu vertreten. Der AIF erteilt der KVG Vollmacht, für ihn alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie alle Handlungen vorzunehmen, die zur Wahrnehmung der durch diesen Vertrag übertragenen Aufgaben erforderlich sind. Der AIF selbst ist nicht berechtigt, Verfügungen über die Anlageobjekte zu treffen. Soweit dies im Rahmen der Anlage und Verwaltung des Investmentvermögens erforderlich ist, ist die KVG berechtigt, dem AIF insoweit verbindliche Weisungen zu erteilen. Die KVG stellt für die Erfüllung ihrer Aufgaben über die erforderliche Geschäftseinrichtung personelle und technische Ressourcen zur Verfügung. Sie wird die von ihr nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen in ihre internen Kontrollverfahren einbeziehen. Bei gesetzlich und behördlich angeordneten Prüfungen ermöglicht die KVG die sachgemäße Prüfung der zu erbringenden Leistungen.

Die KVG erhält eine jährliche Pauschalvergütung. Aus dieser Vergütung zahlt die KVG eine Pauschalvergütung an die Prospero Service

GmbH (Reichenaustr. 19, 78467 Konstanz, eingetragen beim Amtsgericht Freiburg unter HRB 713394), an die sie die Leistungen der Anlegerverwaltung sowie der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung auslagern wird. Zudem kann die KVG aus ihrer Vergütung Dritte für die Beauftragung und Inanspruchnahme von Beratungsleistungen bezahlen. Es ist vorgesehen, dass die KVG einen Beratungsvertrag mit Dritten abschließt (siehe hierzu Abschnitt 8.9.).

Die KVG haftet nach den gesetzlichen Vorschriften.

Die Laufzeit des Vertrags ist unbestimmt. Der Vertrag kann von beiden Seiten mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden, erstmals zum Ende der Laufzeit gemäß § 9 Abs. 2 der Anlagebedingungen. Nach Auflösung der Fondsgesellschaft ist diese berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende zu kündigen. Die KVG kann den Bestellsvertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Eine Anordnung nach § 18 Abs. 7 KAGB stellt einen Grund für eine außerordentliche Kündigung dar. Die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Parteien unberührt. Im Falle einer außerordentlichen Kündigung durch die KVG beträgt die Kündigungsfrist mindestens sechs Monate. Jede Kündigung hat durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Teil zu erfolgen. Im Falle der Kündigung durch die KVG hat die KVG eine Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger zu bewirken und hierüber im dem Zeitpunkt der Kündigung nächstfolgenden Jahresbericht des AIF zu berichten, sofern die KVG diesen Jahresbericht noch erstellt. Für den Fall der Beendigung dieses Vertrags ist die KVG verpflichtet, die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen bis zur Bestellung einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft fortzuführen und die Überleitung der Geschäfte auf die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft zu begleiten.

8.1.1 Geschäftsführung der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH

Geschäftsführer der KVG sind Herr Hendrik Böhrnsen, verantwortlich für das Portfoliomanagement mit den weiteren Bereichen Vertrieb/Marketing, Personal, IT, Unternehmensstrategie und Anlegerverwaltung, und Herr Torsten Schlüter, verantwortlich für Risiko-/Liquiditätsmanagement mit den weiteren Bereichen Rechnungswesen, Bewertung, Meldewesen, Auslagerungscontrolling, Compliance, Geldwäsche, Datenschutz und Interne Revision. Die KVG beschäftigt weitere Mitarbeiter, die die einzelnen Funktionsbereiche ausfüllen. Hendrik Böhrnsen, Jahrgang 1976, studierte Betriebswirtschaftslehre mit den Schwerpunkten Controlling, industrielle Kostenrechnung und Wirtschaftsinformatik und begann seine berufliche Laufbahn als Controller in einem der führenden Unternehmen im Bereich der Bewertung. Im Jahre 2011 wechselte er als Fondsmanager zu einer auf Asset-Management und Investment Services spezialisierten Unternehmensgruppe. Er leitete dort zunächst das Fondsmanagement, bevor er im gleichen Konzern als Group Head of Portfoliomanagement verantwortlich für die Assets im Bereich Immobilien, Schiffe und Erneuerbare Energien war. Hendrik Böhrnsen verfügt über umfangreiche Kompetenzen in den Anlageklassen Erneuerbare Energie, Immobilien, Schiffe und Private Equity.

Torsten Schlüter, Jahrgang 1966, ist studierter Betriebswirt und begann seine Laufbahn bei einem internationalen Schifffahrtsunternehmen, welches zu den erfahrensten sowie renommiertesten Initiatoren der Beteiligungsbranche gehört. Er war lange Jahre im Controlling tätig und später Geschäftsführer verschiedenster Unternehmen innerhalb der Unternehmensgruppe. Als Geschäftsführer verantwortete er u. a. die Bereiche Risikomanagement, Compliance und Investor Relations. Torsten Schlüter verfügt über umfangreiche Erfahrung mit geschlossenen Fondsstrukturen in den Anlageklassen Schiffe, Flugzeuge und Private Equity.

8.1.2 Aufsichtsrat der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH

Aufsichtsräte der KVG sind Herr Stefan Klaile (Vorsitzender) sowie Herr Thomas Soltau und Herr Harald Elesperger.

Stefan Klaile gründete 2010 die XOLARIS-Gruppe. Er ist u. a. Geschäftsführer der XOLARIS GmbH, Konstanz und seit 2013 Vorstandsmitglied (verantwortlich u. a. für den Geschäftsbereiche Portfoliomanagement) bei der XOLARIS Service-Kapitalverwaltungs-AG, München. Vor 2010 sammelte er mehr als 15 Jahre Erfahrung im Bereich liquider und illiquider Finanzprodukte in Führungspositionen bei internationalen Brokern, Banken und Unternehmensberatungen sowie einem bankunabhängigen Spezialisten für Private Equity-Investments und Hedgefonds in der Schweiz.

Harald Elesperger ist Vorstand der xpecto AG, einem Anbieter von Softwarelösungen u. a. zur Verwaltung von Kunden, Anlegern, Verträgen, Vertriebspartnern und Produkten im Bereich geschlossener Fonds.

Thomas Soltau ist Vorstandsvorsitzender der wallstreet:online capital AG

8.1.3 Angabe der weiteren Investmentvermögen, die von der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH verwaltet werden

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums verwaltet die KVG folgende weitere Investmentvermögen bzw. ist nach dem KAGB als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Verwaltung des AIF bestellt:

- reconcept 03 Windenergie Finnland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Publikums-AIF)
- Garbe Logimac Fonds Nr. 2 AG & Co. KG (geschlossener Publikumsfonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB)
- Fonds & Vermögen Immobilienbeteiligungs GmbH & Co. 2 KG (geschlossener Publikumsfonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB)
- HAB US Immobilienfonds 01 GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF)
- IDF - Immobilienentwicklung Deutschland Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene InvKG (Spezial-AIF)

- GG Immobilien Premium Select 1 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Spezial-AIF)
- BTI - Bayern Tradition Immobilien I GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Spezial-AIF)
- ATMOS ADVISORS I GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF)
- United Investment Partners Projektentwicklungen Deutschland GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF)
- Agri Terra Citrus Basket I GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Publikums-AIF)
- Alster Syracuse GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Publikums-AIF)
- Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

8.1.4 Interessenkonflikte

Die KVG ist ausschließlich den Interessen der Anleger verpflichtet. Sofern ein potenzieller oder tatsächlicher Interessenkonflikt im Zusammenhang mit der Verwaltung des AIF auftritt und dieser identifiziert wurde, müssen geeignete Maßnahmen getroffen werden, um den Interessenkonflikt nach Möglichkeit zu vermeiden. Sofern nach vernünftigem Ermessen nicht gewährleistet werden kann, dass das Risiko der Schädigung der Interessen des AIF oder seiner Anleger ausgeschlossen ist, trifft die Geschäftsführung der KVG notwendige und angemessene Maßnahmen und Entscheidungen, um zu gewährleisten, dass die KVG stets im besten Interesse des AIF und seiner Anleger handelt.

Die KVG hat umfassende organisatorische und administrative Vorkehrungen und Maßnahmen zur Prävention, Identifikation, Vermeidung, Offenlegung, Steuerung und Beilegung von Interessenkonflikten implementiert und verfügt über eine Richtlinie über den Umgang mit Interessenkonflikten („Interessenkonfliktrichtlinie“). Innerhalb der KVG ist der Compliance-Beauftragte für die Aufzeichnung, Überwachung und Steuerung von Interessenkonflikten verantwortlich.

Der 50%-Gesellschafter der KVG, die XOLARIS GmbH, ist zugleich Alleingesellschafterin der Komplementärin und der im Rahmen der Auslagerung mit der Anlegerverwaltung sowie Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung beauftragten Prospero Service GmbH. Der Gesellschafter und Geschäftsführer der XOLARIS GmbH, Herr Stefan Klaile, ist zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der KVG und Vorstand der XOLARIS Service Kapitalverwaltungs-AG, Maximiliansplatz 12, 80333 München, bei der wiederum die XOLARIS GmbH und die xpecto AG jeweils zu 50% Anteilseigner sind.

Hendrik Böhrnsen ist gleichzeitig Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Komplementärin des AIF.

Die Komplementärin übt diese Funktion auch für andere AIFs aus. Entsprechend sind auch Frank Hansen und Hendrik Böhrnsen in der Funktion als Geschäftsführer der Komplementärin auch für andere AIFs eingesetzt.

Darüber hinaus gibt es weder kapitalmäßige Beteiligungen noch kapitalrechtliche Verflechtungen der KVG oder deren Mitarbeiter am bzw. mit dem AIF oder an bzw. mit dessen Komplementärin oder den Gesellschaftern der Komplementärin. Dies gilt ebenfalls in Bezug auf Dienstleister (z. B. Rechts- und Steuerberater, Bewerter, Wirtschaftsprüfer), die von der KVG im Auftrag und für Rechnung des AIF mandatiert werden.

8.1.5 Vergütungspolitik der KVG

§ 37 KAGB umfasst Regelungen zu den Vergütungssystemen, welche für die Vergütungen der Geschäftsführer, der leitenden Angestellten und der Mitarbeiter der KVG Anwendung finden.

Das Vergütungssystem der KVG wird einmal jährlich einer Überprüfung unterzogen. Inhalt der regelmäßigen Überprüfung ist auch die Einhaltung der rechtlichen Anforderungen. Mit dem Aufsichtsrat wird das Vergütungssystem jährlich erörtert.

Bei Änderungen der Unternehmens- oder Risikostrategie erfolgt eine außerplanmäßige Überprüfung der Vergütungspolitik und -praxis. Daraus abgeleitet wird entschieden, ob und inwieweit das Vergütungssystem ggf. den neuen Rahmenbedingungen anzupassen ist.

Die Vergütung für die Geschäftsführer der KVG erfolgt auf einzelvertraglicher Basis. Stand heute handelt es sich um ein variables Vergütungsmodell. Die Vergütung setzt sich aus einer monatlichen fixen und einer jährlichen variablen Komponente zusammen. Die Höhe und die Bemessungsgrundlage der variablen Komponente wird im gesamten Aufsichtsrat erörtert und festgelegt; sie orientiert sich nicht an der Wertentwicklung oder am Erfolg einzelner, von der KVG verwalteter Fonds.

Die Vergütung für leitende Angestellte und Mitarbeiter der KVG erfolgt ebenfalls auf einzelvertraglicher Basis. Stand heute handelt es sich um ein variables Vergütungsmodell für Verträge leitender Angestellter und Mitarbeiter. Die Vergütung setzt sich aus einer monatlichen fixen und einer jährlichen variablen Komponente zusammen. Grundlage für die Berechnung des variablen und leistungsorientierten Teils der Vergütung sind zu Beginn eines Jahres getroffene Zielvereinbarungen und deren Zielerreichungsgrad zum Ende des Jahres. Eine diesbezügliche Erörterung findet zwischen dem jeweiligen Mitarbeiter und der Geschäftsführung statt. Das Ergebnis wird dem Aufsichtsrat zur Entscheidung vorgelegt. Der mögliche variable Anteil an der Gesamtvergütung beträgt für leitende Angestellte max. 30 % und für Mitarbeiter max. 20 %, jeweils bezogen auf die feste Vergütung. Die variable Vergütung bietet keinen Anreiz, ein unverhältnismäßig großes Risiko für einzelne AIF einzugehen, da die Vergütung nicht von der Wertentwicklung oder vom Erfolg einzelner, von der KVG verwalteter AIF abhängt.



Für die Zuteilung der Vergütung der Mitarbeiter und der leitenden Angestellten ist die Geschäftsführung der KVG unter Mitwirkung des Aufsichtsrates zuständig. Für die Zuteilung der Vergütung der Geschäftsführer ist der Aufsichtsrat der KVG zuständig.

Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik sind auf der Internetseite www.adrealis-kvg.de unter dem Menüpunkt „Rechtliche Hinweise“ am unteren Seitenrand der Internetseite veröffentlicht. Auf Anfrage werden die Angaben der Internetseite kostenlos als Papierversion zur Verfügung gestellt. Zu der Beschreibung auf der Internetseite gehört auch die Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen (variable Vergütung) sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen. Ein Vergütungsausschuss wurde für die KVG nicht eingerichtet.

8.2. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) des AIF: Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) des AIF ist die Sunrise Capital Verwaltungs GmbH mit Sitz in 78467 Konstanz, Reichenaustr. 19, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Freiburg unter HRB 718559. Das Stammkapital der Komplementärin beträgt 25.000 Euro. Gesellschafter der Komplementärin ist zu 100% die XOLARIS GmbH mit Sitz in Konstanz, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg im Breisgau unter HRB 705312. Die XOLARIS GmbH ist auch zu 50% an der KVG beteiligt. Die Komplementärin ist am Kapital und am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt und zur Leistung einer Einlage weder berechtigt noch verpflichtet. Vertreten wird die Komplementärin durch die beiden einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Hendrik Böhrnsen und Frank Hansen. Hendrik Böhrnsen ist gleichzeitig Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Herr Frank Hansen verfügt über mehr als 40 Jahre Berufserfahrung im Bereich Banken und Finanzdienstleistungen. Herr Hansen hat im Rahmen seines Berufslebens an der Entstehung von regulierten und unregulierten Fonds und Einzelinvestments in den Assetklassen Immobilien, Erneuerbare Energien und Schiffe bis zur Marktreife und Vertriebsphase mitgewirkt. Von 2013 bis 2014 war er Geschäftsführer für ein deutsches Emissionshaus, wo er den Bereich Fondsentwicklung verantwortete, und davor Leiter Fondsentwicklung und Vertriebskoordination bei einem Emissionshaus in Bremen. Vorher war er von 2002 bis 2008 bei der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG in Hamburg tätig und hier wesentlich am Aufbau der Plattform „zeitmarkt.de“ beteiligt. Von 1972 bis 1975 hat Herr Hansen eine Ausbildung zum Bankkaufmann in der Hamburger Sparkasse AG absolviert und erfolgreich abgeschlossen. Seit 2014 war Herr Hansen für mehrere Initiatoren bei der Umsetzung von Fonds- und Investmentideen im regulierten Europäischen Umfeld tätig. Innerhalb der XOLARIS Gruppe ist Herr Hansen seit 2017 als Risikomanager für die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH tätig. Daneben ist Herr Hansen seit Mitte 2018 als des Geschäftsführers für die Sunrise Capital GmbH, die Sunrise Capital Management GmbH sowie für die Sunrise Capital Verwaltungs GmbH und übernimmt damit die gesellschaftsrechtlichen Funktionen der innerhalb der XOLARIS Gruppe emittierten KAGB konformen Projekte.

8.3. Verwahrstelle: CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Die KVG hat im Namen und auf Rechnung der Fondsgesellschaft mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch („CB Germany“), mit Sitz in 80939 München, Lilienthalallee 36, einen Verwahrstellenvertrag abgeschlossen, nach welchem diese als Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft beauftragt wurde.

Die CB Germany ist die deutsche Niederlassung der CACEIS Bank S.A. und mit der bis 31. Dezember 2016 am Markt firmierenden CACEIS Bank Deutschland GmbH identisch. Aufgrund einer Veränderung in der Konzernstruktur der CACEIS-Gruppe wurde die CACEIS Bank Deutschland GmbH mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 auf die französische Schwestergesellschaft CACEIS Bank S.A. („CB“) mit Sitz in Paris verschmolzen. Mit der Verschmelzung wurden gemäß § 122 a Umwandlungsgesetz alle bestehenden Verträge nach dem Prinzip der Gesamtrechtsnachfolge automatisch von der CACEIS Bank Deutschland GmbH auf die CB übertragen. Die CB Germany ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 229834 eingetragen.

Die CB ist eine Société Anonyme (Aktiengesellschaft) nach französischem Recht mit Sitz in 1–3, place Valhubert, 75013 Paris, eingetragen im Pariser Handelsregister unter der Nummer 692 024 722. Die CB ist ein Kreditinstitut und unterliegt der Aufsicht der Europäischen Zentralbank sowie der französischen Aufsichtsbehörde Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR). Das Stammkapital der CB beträgt 1.273.376.994,56 Euro. Niederlassungsleiter der CB Germany sind Thies Clemenz (Sprecher) und Jerome Discours. Vorstand der CB ist Jean-Francois Abadie (Generaldirektor), Vorsitzender des Verwaltungsrats ist Jean-Yves Hoher.

Die CB gehört zur französischen CACEIS-Gruppe, deren alleiniger Gesellschafter die Crédit Agricole ist (bis Ende 2017 war die französische Natixis noch mit 15 % beteiligt). Die CACEIS-Gruppe fokussiert sich auf Asset Servicing-Lösungen für institutionelle Kunden und Firmenkunden. In Niederlassungen in 11 Ländern in Europa, Nordamerika und Asien und mit ca. 3.400 Mitarbeitern Stand: 31. Dezember 2017) werden umfangreiche Dienstleistungen und Produkte angeboten, unter anderem Depotbank- und Verwahrdienstleistungen, Fondsadministration, Transfer Agent-Services und Emittenten-Services. Mit einem Volumen von ca. 2,656 Billionen Euro verwahrten Vermögenswerten (Custody) weltweit und ca. 1,765 Billionen Euro verwalteten Vermögenswerten (Fondsadministration) in Europa sowie ca. 1,106 Billionen Euro verwalteten Assets (Verwahrstelle/ Depotbank) in Europa ist die CACEIS-Gruppe einer der weltweit führenden Anbieter von Asset Services (Stand 31. Dezember 2017).

Die Aufgaben, Rechte und Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem Verwahrstellenvertrag, den einschlägigen Vorschriften des KAGB sowie der Level 2-Verordnung und allen für die Verwahrstellentätigkeit relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung.



Der Verwahrstellenvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragsparteien sind berechtigt, den Verwahrstellenvertrag bezüglich eines AIF mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende zu kündigen. Die Kündigung eines AIF oder gegenüber einem AIF gilt stets nur bezogen auf das Verwahrstellenverhältnis für diesen AIF. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Verwahrstellenvertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der obigen Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Die Vergütungen der Verwahrstelle werden im Abschnitt IV, Ziffer 13 dargestellt. Unmittelbare Rechte und Pflichten des Anlegers werden durch den Verwahrstellenvertrag nicht begründet.

Die Verwahrstelle übernimmt insbesondere folgende Aufgaben:

- Überprüfung des Eigentums an den einzelnen Vermögensgegenständen des AIF;
- Führung eines Bestandsverzeichnisses der nicht verwahrfähigen Vermögensgegenstände;
- Überwachung und Einhaltung der für den jeweiligen AIF geltenden gesetzlichen und vertraglichen Anlagebedingungen;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen oder Aktien des jeweiligen AIF und die Ermittlung des Wertes des jeweiligen AIF den Vorschriften des KAGB und den jeweils einschlägigen Anlagebedingungen sowie dem Gesellschaftsvertrag entsprechen;
- Durchführung der allgemeinen Rechtmäßigkeitskontrolle bei allen Geschäften des AIF bzw. für Rechnung des AIF, beispielsweise im Hinblick auf Transaktionen wie Erwerb und Veräußerung sowie Finanzierungen und Belastungen;
- Überwachung der Cash-Flows (Cash-Flow-Monitoring)
- Sicherstellung, dass die Erträge jedes AIF nach den Vorschriften des KAGB und den jeweils einschlägigen Anlagebedingungen sowie des Gesellschaftsvertrags verwendet werden.

Die Ausgestaltung spezifischer Aufgaben in Abhängigkeit von Assetklassen und Lebenszyklus des jeweiligen AIF sind in einem Service Level Agreement („SLA“) gesondert geregelt. Das mit der Verwahrstelle abgeschlossene SLA ist ebenfalls auf unbestimmte Zeit geschlossen, in seiner Laufzeit jedoch an den Verwahrstellenvertrag gebunden. Die Verwahrstelle hat der KVG rechtzeitig alle Informationen aus ihrer Sphäre zu übermitteln, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt, sowie Zugang zu zeitnahen und genauen Informationen über die Konten und Depots des AIF zu ermöglichen.

Auf Antrag werden dem Anleger Informationen zur Verwahrstelle auf dem neuesten Stand hinsichtlich deren Identität, Pflichten, Interessenkonflikte und ausgelagerten Verwahraufgaben im Sinne des § 165 Abs. 2 Nr. 33 KAGB übermittelt.

Die Verwahrstelle handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der unter den Verwahrstellenvertrag fallenden AIF und deren Anleger.

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

8.4. Jahresabschlussprüfer des AIF

Die KVG wird den Jahresbericht für die Gesellschaft für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres innerhalb der gesetzlichen Frist gemäß §§ 158, 135 KAGB erstellen. Der Jahresbericht wird durch einen Abschlussprüfer auf Kosten der Gesellschaft geprüft. Über die Feststellung des Jahresabschlusses entscheidet die Gesellschafterversammlung. Die Gesellschafter wählen und bestellen den Jahresabschlussprüfer. Die Beauftragung des Jahresabschlussprüfers erfolgt entweder durch die KVG oder durch die Gesellschaft. Ein konkreter Jahresabschlussprüfer steht noch nicht fest, es wird aber eine in Deutschland anerkannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestellt werden.

9. Erfüllung der Anforderungen nach § 25 Abs. 6 KAGB

Das Stammkapital der KVG beträgt 125.000 Euro und ist vollständig eingezahlt. Für die KVG besteht Versicherungsschutz mit einer Deckungssumme von 5.000.000 Euro je Versicherungsfall und insgesamt je Jahr als Teil der Hauptdeckungssumme, der den Anforderungen des § 25 Abs. 6 und Abs. 8 KAGB qualitativ und quantitativ entspricht.

Der Versicherungsschutz besteht bis mindestens zum 31. Dezember 2019. Die Deckung verlängert sich, wenn sie nicht drei Monate vorher gekündigt wird, zum Ablauf jeweils um ein Jahr. Das Versicherungsunternehmen wird die BaFin über Beginn und Beendigung oder Kündigung des Versicherungsvertrages sowie Umstände, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz beeinträchtigen, in Kenntnis setzen. Die KVG wird die Deckung nach den Planungen nicht kündigen, sofern nicht zeitlich lückenlos ein entsprechender Versicherungsschutz neu begründet wird oder die KVG über zusätzliche Eigenmittel nach § 25 Abs. 6 KAGB verfügt, um potenzielle Haftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit angemessen abzudecken.

10. Von der AIF-Verwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle übertragene Funktionen

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist der beauftragten KVG grundsätzlich gestattet, bestimmte Aufgaben an Dritte (Auslagerungsunternehmen) zu übertragen beziehungsweise auszulagern.

Die KVG wird folgende auf die Fondsgesellschaft bezogene Aufgaben, die sie im Rahmen der kollektiven Verwaltung des AIF zusätzlich ausüben kann, auslagern:

- Anlegerverwaltung: Prospero Service GmbH, Reichenaustr. 19, 78467 Konstanz
- Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung: Prospero Service GmbH, Reichenaustr. 19, 78467 Konstanz

Weiterhin hat die KVG folgende Auslagerungen vorgenommen:

- Buchhaltung der KVG: XOLARIS GmbH, Reichenaustr. 19, 78467 Konstanz
- IT-Netzwerk und Service: cionix GmbH, Finkenkruger Str. 8, 14612 Falkensee
- Interne Revision: MAZARS GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Theodor-Stern-Kai 1, 60596 Frankfurt am Main

Aus Sicht der KVG ergeben sich aufgrund der Auslagerungsverhältnisse (derzeit) keine gesonderten Interessenkonflikte. Sollten dennoch Interessenkonflikte entstehen, hat die KVG angemessene Maßnahmen zur Vorbeugung, Beobachtung, Ermittlung, Beilegung von Interessenkonflikten zu ergreifen, um nach Möglichkeit zu vermeiden, dass Interessenkonflikte der Gesellschaft und ihren Anlegern schaden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Informationsdokuments hat die Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen auf andere Unternehmen übertragen, so dass eine Beschreibung von Auslagerungen auf Unterverwahrstellen entfällt. Für den AIF wurden bis zu diesem Zeitpunkt noch keine verwahrfähigen Vermögensgegenstände erworben und damit auch noch kein Depot bei einer Verwahrstelle eingerichtet. Bei der Caceis tätige Personen sind derzeit weder für die KVG noch für den AIF tätig. Aus den von der Caceis zu erbringenden Aufgaben sind derzeit keine Interessenkonflikte ersichtlich. Sollten die von der Caceis getroffenen organisatorischen oder ablauftechnischen Maßnahmen zur Regelung bzw. Vermeidung von Interessenkonflikten nicht ausreichen, um nach vernünftigem Ermessen zu gewährleisten, dass das Risiko der Beeinträchtigung von Kundeninteressen vermieden wird, wird die Caceis der KVG den Interessenkonflikt anzeigen.

11. Bewertungsverfahren des AIF und Kalkulationsmethoden

Das KAGB enthält spezielle und konkrete Vorschriften für die Bewertung von Investmentvermögen. Um eine den regulatorischen Vorgaben entsprechende ordnungsgemäße Bewertung der Vermögensgegenstände des von der KVG verwalteten alternativen Investmentvermögens zu gewährleisten, beabsichtigt die KVG wie folgt zu bewerten:

11.1. Grundsätzliche Regeln für die Vermögensbewertung

Die KVG darf für geschlossene inländische Spezial-AIF nur in Vermögensgegenstände investieren, deren Verkehrswert ermittelt werden kann. Für die Bewertung, das Bewertungsverfahren und die Bewerter gelten die §§ 168, 169 und 216 sowie § 286 KAGB.

Für Vermögensgegenstände, die nicht an einer Börse oder einem anderen organisierten oder regulierten Markt zugelassen sind und gehandelt werden, sind die Verkehrswerte zugrunde zu legen, die sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten ergeben. Eine Kapitalverwaltungsgesellschaft hat anhand einer internen Bewertungsrichtlinie Verfahren für die ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens festzulegen und für jeden Vermögensgegenstand ein geeignetes, am jeweiligen Markt anerkanntes Wertermittlungsverfahren zugrunde zu legen. Zudem hat die Bewertung der Vermögensgegenstände unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen, entweder durch einen externen Bewerter, oder von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst.

Grundlage für die Vermögensbewertung sind die Bewertungsrichtlinien der KVG, in der die Grundsätze, Verfahren und Methoden, welche für die Wertermittlung der Vermögensgegenstände und für die Ermittlung des Nettoinventarwertes Anwendung finden, niedergelegt sind.

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil müssen mindestens einmal jährlich erfolgen. Daneben hat eine Bewertung auch dann zu erfolgen, wenn das Gesellschaftsvermögen der Fondsgesellschaft herabgesetzt oder erhöht wird.

Gegenstand der Bewertung der Fondsgesellschaft sind die Immobilien, in die die Fondsgesellschaft direkt oder indirekt investieren wird bzw. dann investiert hat.

Für die Berechnung des Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft werden die Verkehrswerte aller Vermögensgegenstände abzüglich ggf. aufgenommenen Fremdkapitals und vorhandener sonstiger Verbindlichkeiten ermittelt.

Die Bewertung von Immobilien, sowohl beim Erwerb als auch während der Dauer der Fondsgesellschaft, wird durch von der KVG beauftragte, erfahrene und qualifizierte, unabhängige Bewerter, die bei der BaFin akkreditiert sind, erfolgen.

Die Bewerter sind unabhängig von der KVG, der Fondsgesellschaft und anderen Personen mit Verbindungen zur KVG und der Fondsgesellschaft.

11.2. Regeln für die Vermögensbewertung beim Erwerb

In den ersten zwölf Monaten nach Erwerb ist als Verkehrswert der Immobilie grundsätzlich der Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten anzusetzen (§ 286 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 8 KAGB und § 32 Abs. 2 Satz 1 KARBV). Dabei wird im Rahmen des Ankaufs der durch einen Immobiliensachverständigen ermittelte Wert der Immobilie ohne eigenständige Beurteilung der Bewertungsgrundlagen bzw. Ermessensspielräume bei der Wertfeststellung der Beteiligung an der Gesellschaft berücksichtigt. Der Verkehrswert ist erneut zu ermitteln, wenn der zuletzt ermittelte Wert nicht mehr sachgerecht ist.

11.3. Regeln für die laufende Vermögensbewertung

Nach Ablauf von zwölf Monaten nach dem Erwerb ist der Verkehrswert der Immobilien nach anerkannten Grundsätzen für die Immobilienbewertung zu ermitteln. Der Verkehrswert ist anhand von gesetzlichen oder marktüblichen Verfahren zu bestimmen.

11.4. Bewerter für die Vermögensbewertung

Für die Ermittlung des Wertes der Immobilie hat die KVG zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments noch keine externen Bewerter (Gesellschaften bzw. Personen) mandatiert.

12. Liquiditätsrisikomanagement

Eine vorzeitige Rückgabe oder Rücknahme sowie ein Umtausch von Anteilen an der Fondsgesellschaft während der Dauer der Beteiligung ist laut Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen nicht vorgesehen. Ordentliche Kündigungsrechte bestehen nicht. Vereinbarungen mit den Anlegern über eine Rückgabe, eine Rücknahme oder einen Umtausch von Anteilen sind nicht vorhanden. Das Liquiditätsmanagement erstreckt sich deshalb im Wesentlichen auf die Überwachung der Liquiditätsflüsse und etwaiger Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft bzw. beschränkt sich darauf, jederzeit ausreichend liquide Mittel zur Bezahlung von laufenden Kosten vorzuhalten. Auszahlungen sollen nur erfolgen, wenn der Fondsgesellschaft eine zur Fortführung der Geschäftstätigkeit ausreichende Liquiditätsreserve verbleibt.

Die KVG hat in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Investmentvermögen ein Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das insbesondere den Vorschriften des § 30 KAGB sowie den Verlautbarungen der BaFin Rechnung trägt. Für das Liquiditätsmanagement wurden Grundsätze und Verfahren entwickelt, um die Zahlungsströme und Liquiditätsrisiken der von der KVG verwalteten Investmentvermögen zu überwachen. Zudem soll es gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen eines AIF mit den Verbindlichkeiten deckt, mit dem Ziel der Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit.

Um den Liquiditätsbedarf bzw. sich ggf. abzeichnende Liquiditätsdefizite der Fondsgesellschaft zu ermitteln, werden die gemäß Annahmen und vertraglichen Vereinbarungen geplanten Mittelzuflüsse und -abflüsse den tatsächlichen Zahlungsströmen während der Laufzeit der Fondsgesellschaft gegenübergestellt. Bei dieser Betrachtung werden die vertraglich vereinbarten Vergütungen sowie Auszahlungen von Liquiditätsüberschüssen an die Anleger berücksichtigt. Ferner fließen die Zahlungsströme in die Betrachtung ein, die sich aus den geplanten Investitionen bzw. Desinvestitionen von Vermögensgegenständen ergeben.

Auf Ebene der Fondsgesellschaft wird eine Liquiditätsplanung vorgenommen, die auf Monatsbasis eine Vorausschau für die nächsten 12 Monate erlaubt. Darüber hinaus wird u. a. die Liquidität über das Liquiditätsmanagement kurz-, mittel- und langfristig überwacht. Für die Steuerung von mit der Liquiditätslage verbundenen Risiken werden für die Fondsgesellschaft voraussichtliche liquiditäts- und wertbeeinflussende Ereignisse und Risiken festgelegt. Dabei wird zwischen direkten und indirekten (hauptsächlich operationellen) Risiken unterschieden. Diese werden bestimmt und quantifiziert. Einzelne wesentliche Risiken werden für eine Überwachung mit Limits versehen, die bei Überschreitung festgelegte Handlungsmechanismen in Gang setzen, die mit risikoreduzierenden Maßnahmen verbunden sind.

Die Erstellung von Sensitivitätsrechnungen und die regelmäßige zusätzliche Durchführung von Stresstests zur Bewertung von Liquiditätsrisiken zeigen durch entsprechende Belastungsproben auf, in welchen Stadien ggf. Liquiditätsprobleme auftreten können, denen dann entgegenzuwirken ist. Die Identifikation von ggf. weiteren, neuen Risiken ist ebenso Bestandteil der Steuerung von Risiken im Rahmen des laufenden Liquiditätsmanagements.

13. Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten, die von den Anlegern mittel- oder unmittelbar getragen werden

13.1. Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten, die von den Anlegern unmittelbar getragen werden

- Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Gesellschafterstatus in der Gesellschaft die dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen.
- Im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft hat der Anleger, sofern eine Einigung über die Höhe der Abfindung des ausscheidenden Anlegers nicht zustande kommt, die Kosten für die Ermittlung der Höhe der Abfindung durch den als Schiedsgutachter bestellten Abschlussprüfer zu tragen, es sei denn die Feststellungen des Gutachters weichen um mehr als 10 % zugunsten des ausscheidenden Anlegers von dem Wert gemäß Jahresbericht ab; in diesem Fall trägt die Gesellschaft die gesamten Kosten des Schiedsgutachtens.
- Darüber hinaus sind vom Anleger die von ihm selbst veranlassten Kosten zu tragen wie zum Beispiel Kosten der notariellen Beglaubigung der Handelsregistervollmacht, die Kosten der Eintragung seines Beitritts in das Handelsregister, Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten einer persönlichen Anteilsfinanzierung, Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Reisekosten im Zusammenhang mit der Beteiligung, Kosten der Einzahlung des Ausgabepreises, Porto- und Telefonkosten.

Die oben genannten Kosten können nicht genau beziffert werden. Zur jeweiligen Höhe der übrigen Entgelte, Gebühren oder sonstigen Kosten können ebenfalls keine konkreten Angaben gemacht werden, da diese vom jeweiligen Einzelfall, beispielsweise den individuellen Verhältnissen des Anlegers, abhängig sind.

Befindet sich ein Gesellschafter mit dem jeweils abgerufenen Teilbetrag auf die Pflichteinlage in Verzug, ist die Gesellschaft berechtigt, von dem säumigen Gesellschafter Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. auf den jeweils abgerufenen Teilbetrag ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit bis zum Zeitpunkt der Einlagenleistung, der Herabsetzung der Einlage des Gesellschafters oder bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens des Gesellschafters aus der Gesellschaft zu erheben.

13.2. Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten, die von der Fondsgesellschaft getragen werden

Die Gesellschaft wird die eingezahlten Kommanditeinlagen der Anleger sukzessive nach Berücksichtigung der anfänglichen Kosten für Konzeption sowie Vertrieb (Initialkosten) und Einbehaltung der geplanten Liquiditätsreserve in die Zielgesellschaft investieren.

13.2.1. Initialkosten

In der Beitrittsphase fallen einmalig zu zahlende Initialkosten an, die von der Gesellschaft zu tragen sind. Diese belaufen sich auf bis zu 10,0 % der Kommanditeinlage. Sie setzen sich zusammen aus:

- 5,0 % der Summe aller Pflichteinlagen der Anleger inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer für die Vermittlung von Anlegern und Einwerbung von Eigenkapital
- 5,0 % Agio.

13.2.2. Laufende Kosten

Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen ist 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 Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

13.2.2 (a) Vergütungen, die an die KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

Die KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Vergütung in Höhe von bis zu 1,309% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatliche Abschlagszahlungen (anteilige Vorschüsse) nach Ende eines Monats auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Wird die Gesellschaft liquidiert, aufgelöst oder verschmolzen, bleibt die o.g. Vergütung unberührt.

Die Komplementärin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,04% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

13.2.2 (b) Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,048 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch jährlich 23.800 Euro. Die Verwahrstelle kann hierauf pro Quartal am Ende eines Quartals Abschlagszahlungen entsprechend dem Anteil der Verwahrstellenvergütung (1/4) auf Basis des letzten vorliegenden NAV, mindestens

den Anteil der Minimumvergütung berechnen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Verwahrstelle kann nach der Maßgabe der im Verwahrstellenvertrag getroffenen Bestimmungen der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen von z.B. notariellen Beglaubigungen, der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Bewertung durch Einholung externer Gutachten entstehen.

13.2.2 (c) Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen

Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallende Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:

- i. Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 286, 168, 169, 216 KAGB
- ii. Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle
- iii. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
- iv. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital; insbesondere an Dritte bezahlte Zinsen
- v. Für die Vermögensgegenstände entstandene Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden)
- vi. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer
- vii. Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen
- viii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
- ix. Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für die Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden
- x. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit dies gesetzlich erforderlich sind
- xi. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet
- xii. Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen
- xiii. Angemessene Kosten für einen Beirat (sofern vorhanden)

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Zielgesellschaft und auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe der Buchstaben lit. i) bis xiii) anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zielgesellschaft und der Beteiligungsgesellschaften ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Aufwendungen, die bei der Zielgesellschaft und den Beteiligungsgesellschaften oder sonstigen Beteiligung an einer Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaftern, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

13.2.3. Transaktionsgebühren sowie Transaktions- und Investitionskosten

Die AIF-KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 261 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 KAGB jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 6,5 % des Kaufpreises erhalten. In dieser Gebühr sind insbesondere die Kosten für Makler, technische und rechtliche Gutachter enthalten. Werden diese Vermögensgegenstände während der Laufzeit der Gesellschaft veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 4 % des Verkaufspreises. In dieser Gebühr sind insbesondere die Kosten für Makler enthalten. Die Transaktionsgebühr der AIF-KVG für eine Veräußerung von Vermögensgegenständen während der Liquidationsphase der Gesellschaft beträgt bis zu 4 % des Verkaufspreises. In dieser Gebühr sind insbesondere die Kosten für Makler enthalten. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. 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 Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

13.2.4. Steuern

Die vorstehend unter 13.2.2 und 13.2.3 genannten Vergütungen, Aufwendungen und Kosten berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze.

- a) Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.
- b) Sollten einzelne der dargestellten Leistungen von der Umsatzsteuer befreit sein oder werden, so bleiben die vom AIF zu zahlenden Beträge unberührt.

14. Faire Behandlung der Anleger

Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der KVG sind nach hohen Integritätsstandards, die allen Anforderungen gesetzlicher Vorschriften und aufsichtsrechtlicher Bestimmungen genügen, ausgerichtet, so dass eine Gleichbehandlung gewährleistet ist. Dies bedeutet konkret, dass alle innerhalb der KVG stattfindenden Geschäftsprozesse an den auch schriftlich niedergelegten Steuerungsprozessen, insbesondere an der bestehenden Interessenkonfliktlinie, zu messen sind. Die Einhaltung der vorgegebenen Prozesse wird insbesondere durch den KVG-internen Compliance-Verantwortlichen sowie die interne Revision der KVG sichergestellt. Die KVG verpflichtet sich, alle Anleger der Fondsgesellschaft fair zu behandeln. Sie agiert bei der Wahrnehmung ihrer Tätigkeiten ausschließlich im Interesse der an der von ihr verwalteten Fondsgesellschaft beteiligten Anleger.

Die KVG verwaltet die Fondsgesellschaft sowie alle weiteren von ihr aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung. Sie stellt sicher, dass die Anleger der Fondsgesellschaft fair behandelt und bestimmte Investmentvermögen und deren Anleger nicht zu Lasten anderer bevorzugt behandelt werden.

Jeder Anleger hat die gleichen Möglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen. Die Ergebnisverteilung richtet sich nach dem Gesellschaftsvertrag und der Höhe der Beteiligung am Kommanditkapital. Es gibt keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Alle Anteile sind gleich gewichtet und haben gleiche Ausstattungsmerkmale. Anteile mit unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen werden für das gegenständliche Investmentvermögen nicht herausgegeben.

15. Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen

15.1. Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe der Anteile

Die Ausgabe von Anteilen erfolgt mittels Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger. Die Anleger treten der Gesellschaft durch Annahme der Beitrittserklärung durch die KVG aufschiebend bedingt durch die Eintragung im Handelsregister bei. Die Annahme bedarf zu ihrer Wirksamkeit nicht des Zugangs beim Anleger, der insoweit auf einen Zugang der schriftlichen Annahmeerklärung verzichtet. In der Beitrittserklärung ist insbesondere die gezeichnete Kommanditeinlage der Anleger (Pflichteinlage) festgelegt. Die Mindestzeichnungssumme eines Anlegers beträgt 200.000 Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Die Kapitaleinlage eines Kommanditisten entspricht seiner jeweils eingezahlten Kommanditeinlage.

Die KVG ist ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ermächtigt und bevollmächtigt mit Wirkung für alle Gesellschafter das Gesellschaftskapital durch Aufnahme weiterer Anleger bis zum Ziel-Kommanditkapital (sowie mit Zustimmung der KVG ggf. auf bis zu 20.001.000 Euro) zu erhöhen.

Die gezeichnete Pflichteinlage nebst Agio ist innerhalb von 14 Kalendertagen nach Aufforderung auf folgendes Konto der Gesellschaft zu überweisen: Internationales Bankhaus Bodensee (IBBFDE81XXX), Kontonummer DE27 6511 0200 1630 9710 06.

Werden fällige Einlagenbeträge vom Anleger nicht fristgerecht erbracht, so ist die Gesellschaft berechtigt, für die Zeit des Zahlungsverzugs Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. zu verlangen.

15.2. Verkauf von Anteilen

Jeder Gesellschafter kann seinen Kommanditanteil durch Rechtsgeschäft übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen. Eine Übertragung ist unter Berücksichtigung von § 277 KAGB nur an professionelle oder semiprofessionelle Anleger im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 32 und Nummer 33 KAGB zulässig.

Die Verfügung ist der Komplementärin sowie der KVG vorab schriftlich anzuzeigen und bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Komplementärin, die ihre jeweilige Zustimmung nur aus wichtigem Grunde verweigern dürfen. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen:

- Aufspaltung in Beteiligungen, die der Mindestzeichnungssumme und Teilbarkeit durch 1.000 nicht entsprechen;
- Nachweise betreffend die Beschränkung in § 5 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrags sind oder werden nicht oder nicht rechtzeitig erbracht;
- Fehlen einer ausdrücklichen Anerkennung des Gesellschaftsvertrags durch den Erwerber;
- unterjährige Übertragung einer Beteiligung;
- der Gesellschaft stehen fällige Ansprüche gegen den verfügungswilligen Gesellschafter zu;
- der Gesellschaft und/oder deren Gesellschaftern würden durch eine Verfügung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen;
- Gefahr einer Kollision mit den Interessen der Gesellschaft.

Die Verfügung über einen Kommanditanteil kann jeweils nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahrs erfolgen. Die Verfügung über Teile von Kommanditanteilen ist ausgeschlossen, soweit hierdurch neue Kommanditanteile entstehen, die kleiner als 200.000 Euro sind oder die nicht durch 1.000 ohne Rest teilbar sind. Eine Verfügung, die zu einer Trennung von Nutzungsrechten an einem Kommanditanteil führt, insbesondere die Bestellung eines Nießbrauchs, ist unzulässig.

Beim Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten im Rahmen einer Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge werden alle Konten gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrags unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich.

Gegenüber der Gesellschaft gilt der bisherige Gesellschafter solange als Gesellschafter, bis der Gesellschaft die Übertragung des betroffenen Kommanditanteils angezeigt worden ist und diese im Handelsregister eingetragen ist. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber dem neuen Gesellschafter an den bisherigen Gesellschafter Auszahlungen vorzunehmen, bis ihr die Übertragung des Kommanditanteils mitgeteilt worden ist.

Der neu eintretende Gesellschafter bzw. der Gesellschafter, der seinen Kommanditanteil erhöht, stellt die Gesellschaft und die Gesellschafter von allen Vermögensnachteilen infolge des Gesellschafterwechsels, die durch Veräußerung oder sonstige Übertragung entstehen, frei. Er trägt das Risiko, dass er wegen solcher Mehrbelastungen keinen Totalgewinn erzielt. Gestattet die Gesellschaft Entnahmen, so liegt hierin kein Verzicht gegenüber dem Gesellschafter auf die Geltendmachung von Ansprüchen aus etwaigen Mehrbelastungen und steuerlichen Nachteilen der Gesellschaft.

Im Verhältnis zu den Gläubigern der Gesellschaft haftet der Erwerber eines Kommanditanteils nach seiner Eintragung in das Handelsregister summenmäßig beschränkt nach Maßgabe seiner Haftsumme.

Der Erwerber eines Kommanditanteils muss vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Gesellschafters aus diesem Vertrag eintreten. Die Verfügung über den Kapitalanteil bedarf der Schriftform.

Im Innenverhältnis zwischen dem Veräußerer, dem Erwerber sowie der Gesellschaft ist jede (subsidiäre) Haftung für ausstehende Kapitaleinzahlungen oder andere Beträge durch den Veräußerer nach Verfügung über den Kommanditanteil ausgeschlossen. Eine gesamtschuldnerische Haftung des Veräußerers und des Erwerbers wird nicht begründet. Derartige Verpflichtungen gehen gegenüber dem Erwerber und gegenüber der Gesellschaft mit schuldbefreiender Wirkung für den Veräußerer auf den Erwerber über. Der Erwerber verpflichtet sich, den Veräußerer von sämtlichen Ansprüchen vollumfänglich freizustellen.

Bei den ausgegebenen Anteilen der Gesellschaft handelt es sich um unmittelbare Kommanditbeteiligungen, die weder an einer Börse noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen beziehungsweise notiert sind oder dort gehandelt werden. Ein Umtausch von Anteilen der Gesellschaft durch den Anleger ist nicht möglich. Die Handelbarkeit der Anteile ist daher aus tatsächlichem Grund eingeschränkt.

Die im Zusammenhang mit einer Übertragung oder Teilung von Kommanditanteilen verbundenen Kosten trägt der Gesellschafter. Die Kosten, zu denen auch eventuell bei der Gesellschaft anfallende Steuern gehören, werden diesem Gesellschafter von der Gesellschaft gesondert in Rechnung gestellt. Die Höhe der Kosten kann zum Zeitpunkt der Erstellung des Informationsdokuments nicht beziffert werden, da sie von den Umständen des Einzelfalles abhängt.

Eine vorzeitige Rückgabe oder Rücknahme sowie ein Umtausch von Anteilen an der Fondsgesellschaft während der Dauer der Beteiligung ist laut Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen nicht vorgesehen. Ordentliche Kündigungsrechte bestehen nicht. Vereinbarungen mit den Anlegern über eine Rückgabe, eine Rücknahme oder einen Umtausch von Anteilen sind nicht vorgesehen.

16. Angabe zum jüngsten Nettoinventarwert

Die Gesellschaft wurde 2019 gegründet und hat daher noch keinen Jahresabschluss aufgestellt. Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert sind daher nicht möglich.

17. Angaben zur bisherigen Wertentwicklung der Fondsgesellschaft

Die Gesellschaft wurde am 07.07.2019 mit Sitz in Hamburg gegründet und am 17.07.2019 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 124753 eingetragen. Die Sitzverlegung nach Grasbrunn wurde im Handelsregister München am 26.10.2019 unter HRA 111435 eingetragen.

Es liegen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Investment Memorandums keine Daten über die bisherige Wertentwicklung vor. Daher kann über die frühere Wertentwicklung noch keine Aussage getroffen werden.

18. Angaben zum Primebroker (Nr. 18)

Die Gesellschaft hat keinen Primebroker beauftragt. Angaben zum Primebroker können somit nicht gemacht werden.

19. Informationspflichten nach § 308 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB (Nr. 19)

19.1. Offenlegung von Informationen

Die Gesellschaft legt folgende Informationen über den von der KVG erstellten Jahresbericht offen:

- Informationen zu dem prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Gesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten;
- jegliche neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement des AIF;
- das aktuelle Risikoprofil der Gesellschaft und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme;
- alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die KVG für Rechnung der Gesellschaft 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 der betreffenden Gesellschaft.

Nähere Bestimmungen zu den Offenlegungspflichten ergeben sich aus den Artikeln 108 und 109 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013.

Darüber hinaus informiert die Komplementärin die Gesellschafter mindestens halbjährlich, innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Beendigung des jeweiligen Halbjahres, über den Geschäftsverlauf und über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft sowie über ungewöhnliche Geschäftsvorfälle von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung.

19.2. Zusätzliche Informationspflichten

a. Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen des AIF

Da die Gesellschaft noch keine Vermögensgegenstände erworben hat, erfolgen keine Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen des Fonds. Informationen zu dem prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Gesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, werden künftig im Jahresbericht offengelegt.

b. Risikoprofil des AIF

Das vorliegende Angebot der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist auf Grund seines Charakters mit verschiedenen Risiken behaftet. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass ein Anleger durch Erwerb einer Beteiligung eine (Mit-) Unternehmerstellung erlangt, durch welche er an dem Vermögen der Fondsgesellschaft in Form seines Kommanditanteils beteiligt ist. Er trägt aufgrund der Beteiligung der Fondsgesellschaft an der Zielgesellschaft auch mittelbar alle mit der Zielgesellschaft und mit den Beteiligungsgesellschaften, an denen die Zielgesellschaft beteiligt ist, verbundene Risiken, insb. im Zusammenhang mit der Immobilienentwicklung und den Immobilien. Dies betrifft im Ergebnis auch ein potentiell Totalverlustrisiko der geleisteten Einlage sowie im Falle einer Finanzierung der selbigen durch ein Darlehen auch das damit verbundene Risiko der Privatinsolvenz.

Durch die Form der Beteiligung ist das Kapital des Anlegers langfristig gebunden und während der Fondslaufzeit grundsätzlich nicht verfügbar. Dies betrifft auch einen potentiellen Verkauf der Beteiligung auf dem Sekundärmarkt. Die Möglichkeit eines Verkaufs auf dem Sekundärmarkt wird durch die KVG nicht ermöglicht und ist, soweit anderweitig angeboten, mit erheblichen Wertverlustrisiken verbunden. Das Risikoprofil der Fondsgesellschaft ist im Abschnitt „Risikohinweise“ dargestellt.

c. Risikomanagementsystem der KVG

Die KVG sieht sich insbesondere gegenüber den Anlegern in der Verpflichtung, sicherzustellen, dass ein angemessenes Risikomanagementsystem eingesetzt wird, das insbesondere gewährleistet, dass die für die jeweiligen Anlagestrategien wesentlichen Risiken der Fonds jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert und überwacht werden können.

Durch die internen Vorgaben schafft die KVG einen Rahmen für ein systematisches und effizientes Risikomanagement, welches sowohl die Risiken auf Ebene der KVG als auch auf Ebene der einzelnen Fonds sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Ebenen abdeckt. Die Unabhängigkeit des Risikomanagements wird dadurch sichergestellt, dass eine strikte Trennung zwischen Portfoliomanagement und Risikomanagement bis auf Ebene der Geschäftsführung besteht. Das Risikomanagement untersteht direkt dem für das Risikomanagement verantwortlichen Geschäftsleiter.

Das Risikomanagementsystem umfasst die Verfahren, die notwendig sind, damit die KVG bei jedem von ihr verwalteten Fonds dessen Markt-, Liquiditäts- und Adressenausfallrisiken sowie alle sonstigen relevanten Risiken, einschließlich operationeller Risiken, bewerten kann, die für die einzelnen von ihr verwalteten Fonds wesentlich sein könnten.

Adäquate Verfahren sollen sicherstellen, dass nicht nur die mit den einzelnen Anlagepositionen des Fonds verbundenen Risiken, sondern auch deren jeweilige Wirkung auf das Gesamtrisikoprofil des Fonds laufend ordnungsgemäß erfasst, gemessen, gesteuert und überwacht werden können. In diesem Kontext sollen u.a. angemessene Stresstests eingesetzt werden.

Regelmäßige Stresstests dienen der Überprüfung der Verlustanfälligkeit bei eventuell auftretenden außergewöhnlichen Marktbedingungen (z.B. Verkehrswerteinbrüche, Zinsänderungen etc.) innerhalb der einzelnen Fonds. Die KVG überprüft das Risikomanagementsystem regelmäßig, ob zusätzlicher Optimierungs- und Erweiterungsbedarf hinsichtlich der Aktualität, der Angemessenheit der Verfahren und der verwendeten Instrumente besteht.

Um eine angemessene Risikobewältigung zu gewährleisten, muss eine systematische Risikoanalyse und Risikobewertung der identifizierten Risiken durchgeführt werden.

Ausgehend von der Risikoanalyse und -bewertung sind die weiteren Möglichkeiten einer Risikobehandlung festzulegen. Die unterschiedlichen Gegenmaßnahmen werden für jedes Einzelrisiko je Risikokategorie (Finanzrisiken, operationelle Risiken und sonstige Risiken) definiert. Die Entscheidung, ob und welche Risikosteuerungsmaßnahmen zu ergreifen sind, erfolgt grundsätzlich unter Berücksichtigung des Anlegerschutzes sowie unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten.

Wesentlich im Rahmen der Risikosteuerung der Fonds bei tatsächlichen oder zu erwartenden Verstößen gegen die Risikolimits des jeweiligen Fonds sind zeitnahe Abhilfemaßnahmen, welche im besten Interesse des Anlegers sind.

Das Risikomanagementsystem sowie die Ergebnisse der Erhebung und Bewertung von Risiken und die getroffenen Maßnahmen zur Bewältigung werden systematisch dokumentiert.

Prozessunabhängig wird die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems mindestens einmal jährlich durch die Interne Revision überwacht. Risikorelevante Erkenntnisse aus den Prüfungen der Internen Revision sind in die Berichterstattung aufzunehmen. Die externe Überwachung des Risikomanagements ist Aufgabe des Abschlussprüfers.

IV. Angaben zu den Steuervorschriften

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die wesentlichen steuerlichen Folgen einer Beteiligung inländischer, natürlicher Personen an diesem Spezial-AIF dar. Bei Personen, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, können die nachfolgend beschriebenen Steuerfolgen nicht oder anders eintreten. Die Darstellung berücksichtigt ausschließlich anlagebezogene Aspekte, nicht jedoch individuelle, anlegerbezogene Kriterien.

Die Darstellung der steuerlichen Grundlagen berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments geltende Rechtslage, die sich aus den maßgebenden Steuergesetzen, Gerichtsentscheidungen und Verwaltungsanweisungen ergibt. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassungen der Finanzverwaltung zu einzelnen Besteuerungsfragen unterliegen einer ständigen Entwicklung. Eine Änderung der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen während der Fondslaufzeit ist deshalb wahrscheinlich. Durch eine Änderung der Gesetze, der Rechtsprechung und/oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich die in diesem Investment Memorandum beschriebenen steuerlichen Folgen ändern, was auch zu einer Erhöhung der steuerlichen Belastung führen kann. Eine Haftung für den Eintritt der dargestellten steuerrechtlichen Folgen wird nicht übernommen.

1. Einkommensteuer

Der Spezial-AIF gilt nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG als Personen-Investitionsgesellschaft. Für die Einkünfte aus diesem Spezial-AIF sind die Einkünfte für die Investoren nach § 180 Abs. 1 S. 1 AO zunächst einheitlich und sodann gesondert für jeden Investor festzustellen. Im Übrigen gelten die allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen. Der Spezial-AIF ist eine gewerblich geprägte geschlossene Investmentkommanditgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG nach deutschem Recht. Der Spezial-AIF unterliegt in Deutschland nicht der Einkommen- oder Körperschaftsteuer, so dass ausschließlich die Gesellschafter (Investoren) steuerpflichtig sind, sofern diese selbst steuerpflichtig im Inland sind. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird für den Spezial-AIF die ertragssteuerpflichtigen Einkünfte der Investoren gemäß §§ 179 Abs. 1, 180 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a AO zunächst auf der Ebene des Spezial-AIF einheitlich und sodann für den Ergebnis-anteil eines jeden Investors gesondert feststellen.

Art der Einkünfte

Bayerische Regional Re-Invest ist eine so genannte gewerblich geprägte Personengesellschaft, da ausschließlich eine Kapitalgesellschaft persönlich haftender Gesellschafter und ausschließlich diese zur Geschäftsführung befugt ist. Bayerische Regional Re-Invest und damit die Anleger erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG.

Das gilt auch, obwohl Bayerische Regional Re-Invest an sich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie ggf. aus Kapitalvermögen (Verzinsung der Liquiditätsreserve) erzielt. Die Bayerische Regional Re-Invest zuzurechnenden Einkünfte werden auf Ebene von Bayerische Regional Re-Invest aufgrund der gewerblichen Prägung in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert.

Die Art der Einkünfte auf Ebene von Bayerische Regional Re-Invest wird verbindlich für alle Anleger im Rahmen einer einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellung seitens des Betriebsfinanzamtes festgestellt. Dies gilt entsprechend für die Höhe der jeweiligen Einkünfte.

Gewinnerzielungsabsicht

Die Ergebnisse von Bayerische Regional Re-Invest werden beim Anleger nur dann steuerlich berücksichtigt, sofern die Absicht besteht, einen Totalgewinn zu erzielen. Eine Gewinnerzielungsabsicht liegt vor, wenn eine Betriebsvermögensmehrung in Form eines Totalgewinnes in der Totalperiode angestrebt wird. Zur Bestimmung des Totalgewinns ist nicht auf die Dauer der Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes, sondern auf die voraussichtliche Dauer der Nutzung durch den Anleger abzustellen. Von der Finanzverwaltung wird hierfür zumindest im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ein Zeitraum von 30 Jahren angegeben (BMF-Schreiben vom 08.10.2004, BStBl. I/2004, S. 933).

Ausweislich der Planung wird auf Ebene von Bayerische Regional Re-Invest bereits in 2020 ein Totalüberschuss bzw. Totalgewinn erzielt.

Die Frage der Gewinnerzielungsabsicht stellt sich auch bei jedem einzelnen Anleger. Hier sind die individuellen Sonderbetriebsausgaben der Anleger, insbesondere die Kosten infolge einer Anteilsfinanzierung, maßgebend. Führen Sonderbetriebsausgaben eines Anlegers zu einer negativen Totalgewinnprognose, ist es möglich, dass die Finanzverwaltung dem Anleger die steuerliche Anerkennung versagt.

Anleger, die für ihren Anteil an Bayerische Regional Re-Invest Fremdmittel aufnehmen oder ihre Beteiligung verkaufen oder verschenken wollen, sollten deshalb zuvor unbedingt den Rat eines sachkundigen Steuerberaters einholen.

Zurechnung der Einkünfte

Aufgrund ihrer Gesellschaftsstruktur (gewerbliche Prägung) erzielt Bayerische Regional Re-Invest auf ihrer Ebene gewerbliche Einkünfte.

Diese gewerblichen Einkünfte von Bayerische Regional Re-Invest werden dann den Anlegern anteilig entsprechend ihrer Beteiligung abermals im Rahmen einer gesonderten und einheitlichen Feststellung zugerechnet. Die Erfassung sowie die Verteilung der Einkünfte aus Gewerbebetrieb erfolgt im Rahmen einer so genannten Feststellungserklärung bei Bayerische Regional Re-Invest, die beim zuständigen Betriebsfinanzamt abzugeben ist. Es müssen dazu sämtliche Sonderbetriebsausgaben in der Feststellungserklärung erfasst werden. Die Anleger müssen deshalb ihre Sonderbetriebsausgaben für das abgelaufene Kalenderjahr jeweils spätestens bis zum 31. März des Folgejahres dem Steuerberater von Bayerische Regional Re-Invest mitteilen und ggf. unter Vorlage von Belegen nachweisen. Die auf dieser Basis ermittelten Einkünfte werden einheitlich gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2a AO vom Betriebsfinanzamt von Bayerische Regional Re-Invest festgestellt, auf die einzelnen Anleger verteilt und deren Wohnsitzfinanzämtern mitgeteilt. Die Wohnsitzfinanzämter berücksichtigen dann die auf die einzelnen Anleger entfallenden Einkünfte im Rahmen der persönlichen Einkommensteuer, wobei die Wohnsitzfinanzämter an die Mitteilung des Betriebsfinanzamtes gebunden sind. Dies hat zur Folge, dass Angaben zur Art oder Höhe der Einkünfte oder deren Verteilung ausschließlich in der Feststellungserklärung und nicht von den einzelnen Anlegern in deren persönlichen Einkommensteuererklärung gemacht werden können. Eventuell einzulegende Rechtsbehelfe (Einspruch, Klage) können nur gegen den Feststellungsbescheid und nicht im Rahmen des Einspruchsverfahrens gegen den persönlichen Einkommensteuerbescheid des einzelnen Anlegers geltend gemacht werden. Auch ist der einzelne Anleger grundsätzlich nicht berechtigt, selbst gegen den Feststellungsbescheid vorzugehen.

Einkunftsermittlung

Die gewerblichen Einkünfte von Bayerische Regional Re-Invest werden durch Vermögensvergleich (Bilanzierung) ermittelt und den Anlegern entsprechend ihrer Beteiligungsquote zugewiesen.

Wie bereits erwähnt, sind insoweit auch die Sonderbetriebsausgaben der Anleger zu berücksichtigen. Soweit der Anleger seine Beteiligung fremdfinanziert, sind nicht nur die Schuldzinsen als Sonderbetriebsausgaben zu berücksichtigen, sondern auch der aufgenommene Kredit ist als so genanntes negatives Sonderbetriebsvermögen im Rahmen des Betriebsvermögens zu erfassen.

Betriebsausgaben von Bayerische Regional Re-Invest setzen sich insbesondere aus Kosten für den Erwerb von Immobilien, den Kapitaldienst, die KVG und die Steuerberatung zusammen. Bei der Vergütung des Komplementärs handelt es sich steuerlich um Vorabgewinn, der im Ergebnis aus Sicht des Anlegers wie eine Betriebsausgabe wirkt. Abweichend vom Abfluss-/Zuflussprinzip kann es auf Ebene von Bayerische Regional Re-Invest zu Korrekturen im Rahmen der Gewinnermittlung kommen. Insbesondere sind sämtliche Veräußerungsgewinne oder Währungsgewinne ebenso wie umgekehrt Veräußerungsverluste und Währungsverluste im Rahmen des Betriebsvermögensvergleichs gewinnerhöhend bzw. gewinnmindernd zu berücksichtigen.

Soweit der einzelne Anleger von der Möglichkeit Gebrauch macht eine Rücklage nach § 6b EStG zu übertragen, wird der Übertragungsvorgang auf Ebene von Bayerische Regional Re-Invest im Rahmen einer Ergänzungsbilanz für den übertragenden Anleger berücksichtigt. Die Rücklagenübertragung führt dazu, dass die dem Anleger zuzurechnenden Anschaffungskosten entsprechend gemindert werden, mit der Folge, dass die auf Ebene von Bayerische Regional Re-Invest möglichen Gebäudeabschreibungen entsprechend reduziert oder bei Ausnutzung der maximalen Übertragungsmöglichkeit ganz entfallen. Diese Folgeeffekte im Rahmen der Ergänzungsbilanz sind im Rahmen der Einkunftsermittlung zu beachten.

Die auf Ebene der jeweiligen Beteiligungsgesellschaften bzw. auf Ebene von Bayerische Regional Re-Invest anfallenden Ausgaben, wurden auf Basis des 5. Bauherren- und Fondserlasses vom 20. Oktober 2003 als sofort abzugsfähige Betriebsausgaben bzw. als Anschaffungskosten eingestuft. Als Betriebsausgaben können danach nur noch Aufwendungen geltend gemacht werden, die nicht auf den Erwerb der bezugsfertigen Immobilie gerichtet sind und die auch ein Einzelerwerber außerhalb einer Fondsgestaltung als Betriebsausgaben abziehen könnte. Vorliegend geht die Emittentin davon aus, dass auf Ebene von Bayerische Regional Re-Invest im Wesentlichen die Kosten für Eigenkapitalvermittlung, Transaktionsgebühr der KVG, die anfallenden Finanzierungskosten (z.B. Bankbearbeitungsgebühr, Zinsen) und Erwerbsnebenkosten aktiviert werden müssen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die auf Ebene von Bayerische Regional Re-Invest anfallenden Ergebnisse den Anlegern nur insoweit zugerechnet werden können, als die geplanten Einlagen in Bayerische Regional Re-Invest vollständig und zeitgerecht geleistet werden. Über die letztendlich zutreffenden steuerlichen Folgen entscheidet die Finanzverwaltung regelmäßig im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung („Betriebsprüfung“). Im Einzelfall können im Rahmen einer Betriebsprüfung einvernehmliche Regelungen zwischen dem Finanzamt und Bayerische Regional Re-Invest getroffen werden. Im Regelfall werden Betriebsprüfungen erst nach Ablauf von einigen Jahren durchgeführt.

Zinsschranke

Ab dem Veranlagungszeitraum 2008 gilt die durch das Unternehmensteuereformgesetz 2008 neu eingeführte Zinsschrankenregelung. Danach sind unter bestimmten Voraussetzungen Zinsaufwendungen eines Betriebs in Höhe des Zinsertrags abziehbar, darüber hinaus nur bis zur Höhe von 30 Prozent des um die Zinsaufwendungen und um die nach § 6 Abs. 2 Satz 1, § 6 Abs. 2a Satz 2 und § 7 EStG abgesetzten Beträge erhöhten sowie um die Zinserträge verminderten maßgeblichen Gewinns (sog. steuerliches EBITDA). Zinsaufwendungen, die nicht abgezogen werden dürfen, sind in die folgenden Wirtschaftsjahre vorzutragen (Zinsvortrag). Diese Abzugsbeschränkung findet aber dann keine Anwendung, wenn der Betrag der Zinsaufwendungen, soweit er den Betrag der Zinserträge übersteigt, weniger als eine Million Euro beträgt oder wenn der fragliche Betrieb zu keinem Konzern gehört. Beide Ausnahmetatbestände sind nach Ansicht der Prospektherausgeberin erfüllt, so dass nach Auffassung der Prospektherausgeberin die Zinsabzugsbeschränkung auf die Bayerische Regional Re-Invest nicht Anwendung finden sollte.

Ergebnisverteilung

Das in jedem Jahr zu ermittelnde steuerliche Ergebnis wird auf die einzelnen Anleger entsprechend ihrer Beteiligung verteilt. Der Anteil eines Anlegers bestimmt sich im Verhältnis seines Kapitalanteils, soweit dieser zum jeweiligen Bilanzstichtag eingezahlt ist, zur Summe sämtlicher Kapitalanteile aller Anleger. Abweichend hiervon, werden die Ergebnisse der Geschäftsjahre 2019 und 2020 so verteilt, dass alle in diesem Geschäftsjahr beitretenden Anleger unabhängig vom konkreten Beitrittszeitpunkt gleichbehandelt werden. Sollte die Geschäftsführung von ihrem Recht zur Verlängerung der Platzierungsphase bis zum 31.12.2021 Gebrauch machen, gilt dies auch für das Geschäftsjahr 2021. Zusätzlich werden dem jeweiligen Anleger die von ihm persönlich getragenen Sonderbetriebsausgaben sowie die Folgewirkungen einer eventuell erforderlichen Ergänzungsbilanz (Minderwert Abschreibungen im Falle einer Übertragung einer 6b-Rücklage) zugerechnet.

Es ist insoweit zu berücksichtigen, dass die auf Bayerische Regional Re-Invest übertragene 6b-Rücklage jährlich gewinnwirksam aufgelöst werden muss. Das von Bayerische Regional Re-Invest an ihre Anleger zugewiesene steuerliche Ergebnis erhöht sich insoweit um die anteilige berechnete Gebäudeabschreibung.

Der Anleger hat das ihm durch den Feststellungsbescheid zugewiesene steuerliche Ergebnis zu versteuern. Die sich hieraus ergebende Steuerlast ist unabhängig von den Ausschüttungen. Die Ausschüttungen sind für die Berechnung der Steuerlast unerheblich.

Steuersatz / Zinsabschlagsteuer

Bayerische Regional Re-Invest weist den Anlegern steuerliche Ergebnisse zu, welche der individuellen Steuerbelastung, bestehend aus Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer des einzelnen Anlegers, unterliegt. Entscheidend für die steuerliche Belastung ist der jeweilige Grenzsteuersatz, der auf die anteilig zuzurechnenden Einkünfte entfällt. Der Spitzensteuersatz bei der Einkommensteuer beträgt 42 %. Darüber hinaus ist ab einem zu versteuernden Einkommen von über EUR 250.000 (EUR 500.000 bei zusammenveranlagten Ehegatten) eine Reichensteuer von 45 % abzuführen. Der Solidaritätszuschlag ist mit 5,5 % bezogen auf die festgesetzte Einkommensteuer zu berücksichtigen.

Etwaige von Bayerische Regional Re-Invest erzielte Zinserträge unterliegen grundsätzlich der Zinsabschlagsteuer, soweit nicht die verfügbaren Liquiditätsreserven im Ausland verzinslich angelegt werden. Unabhängig davon, ob die Zinserträge der Zinsabschlagsteuer unterliegen oder nicht, sind sie beim Anleger einkommensteuerpflichtig. Die eventuell erhobene Zinsabschlagsteuer wird unter der Voraussetzung des § 36 EStG auf die jeweilige Einkommensteuer des Anlegers angerechnet.

Hinsichtlich der Steuerermäßigung bei Einkünften aus Gewerbebetrieb wegen gleichzeitiger Gewerbesteuerbelastung gem. § 35 EStG wird auf die Ausführung unter Ziff. 3.2. Gewerbesteuer verwiesen.

Verluste aus Steuerstundungsmodellen § 15b EStG

Nach § 15b EStG dürfen Verluste aus einem Steuerstundungsmodell nicht mit positiven Einkünften des Steuerpflichtigen verrechnet werden. Die Verluste mindern nur Einkünfte des Steuerpflichtigen aus derselben Einkunftsquelle in den folgenden Wirtschaftsjahren.

Ein Steuerstundungsmodell ist gegeben, wenn eine modellhafte Gestaltung vorliegt, die darauf gerichtet ist, steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte zu erzielen. § 15b EStG ist nur anzuwenden, wenn innerhalb der Anfangsphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals 10% übersteigt.

Nach Auffassung der Emittentin ist diese Beschränkung der Verlustverrechnung nicht anwendbar. Die Einkünfte von Bayerische Regional Re-Invest sollten nicht als Einkünfte aus Steuerstundungsmodellen eingestuft werden, da plangemäß die Verluste nicht die Freigrenze von 10 % überschreiten bzw. im Zeitpunkt des Erwerbs der Beteiligung positive Einkünfte prognostiziert werden.

Verlustausgleichsbeschränkung (§ 15a EStG)

§ 15a EStG schränkt die Möglichkeiten des Verlustausgleiches ein, wenn und soweit Verluste aus Bayerische Regional Re-Invest zu einem negativen Kapitalkonto führen oder dieses erhöhen. Derartige Verluste können nur als so genannte verrechenbare Verluste vortragen und ausschließlich mit künftigen Gewinnen aus der Beteiligung in späteren Jahren verrechnet werden.

Entsteht oder erhöht sich das negative Kapitalkonto durch Entnahmen, ist der Betrag der Entnahme dem Anleger unter weiteren Voraussetzungen als fiktiver Gewinn zuzurechnen. Diese fiktiven Gewinne könnten Anleger für Zwecke der steuerlichen Einkünftermittlung in Form von sog. verrechenbaren Verlusten vortragen.

Durch die Übertragung der §§ 6b/c-Rücklagen entsteht zwar bereits im Jahr des Beitritts für den Anleger ein negatives Kapitalkonto, da aber laut Planung ab dem Jahr 2020 ein positives steuerliches Ergebnis erzielt wird, sollte prognosegemäß § 15a EStG keine Anwendung finden.

Verlustabzug (§ 10d EStG)

Der Verlustvor- und -rücktrag unterliegt seit dem 01.01.2004 bestimmten Grenzen. Danach ist zunächst der Verlustrücktrag, der betragsmäßig auf € 1.000.000 (€ 2.000.000 bei Ehegatten) begrenzt ist, durchzuführen. Er ist zeitlich auf das Jahr, das der Verlustentstehung vorangeht, begrenzt. Sollten nach dem Verlustrücktrag noch Verluste verbleiben, können diese bis zu einem Gesamtbetrag in Höhe von € 1.000.000 (€ 2.000.000 bei Ehegatten) vortragen werden. Ein darüber hinaus gehender Verlustvortrag ist weiterhin nur in Höhe von 60 % des die obigen Beträge übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte zu berücksichtigen. Der Anleger kann jedoch auch einen Antrag stellen und betragsmäßig zwischen der Berücksichtigung von Verlusten im Wege des Verlustrücktrags zugunsten des Verlustvortrages wählen. Im Rahmen des Verlustvortrages auf künftige Besteuerungszeiträume besteht jedoch für den Anleger keine Wahlmöglichkeit.

Der Große Senat des Bundesfinanzhofs hat in seinem Beschluss vom 17.12.2007 (GrS 2/04) entschieden, dass der Verlustabzug nach § 10d EStG entgegen der ständigen Rechtsprechung nicht vererblich sei. Werden einem Anleger von Bayerische Regional Re-Invest steuerliche Verluste zugewiesen, können diese im Todesfall nicht auf die Erben des Anlegers übertragen werden. Der Verlustvortrag geht unter und kann nicht, wie in der Prognose vorgesehen, in späteren Jahren mit Gewinnen aus Bayerische Regional Re-Invest verrechnet werden.

Betriebsaufgabe und Anteilsveräußerung

Der bei einer Betriebsaufgabe von Bayerische Regional Re-Invest oder einer Anteilsveräußerung entstehende Veräußerungsgewinn ist gemäß §§ 16, 34 EStG grundsätzlich steuerpflichtig.

Abhängig von seinen persönlichen, individuellen steuerlichen Voraussetzungen stehen dem Anleger nach heutiger Gesetzeslage hinsichtlich der Besteuerung dieses Gewinns folgende Möglichkeiten offen:

Freibetrag nach § 16 Abs. 4 EStG

Bei Veräußerung/Aufgabe von Betrieb, Teilbetrieb oder gesamtem Mitunternehmeranteil steht dem Steuerpflichtigen, der das 55. Lebensjahr vollendet hat oder dauernd berufsunfähig ist, ein einmaliger Freibetrag in Höhe von € 45.000 zur Verfügung. Der Freibetrag mindert sich um den Betrag, um den der Veräußerungsgewinn € 136.000 übersteigt. Der Freibetrag entfällt demnach vollständig, sobald der Veräußerungsgewinn den Betrag von € 181.000 erreicht. Hinsichtlich der Gewährung des Freibetrages nach § 16 Abs. 4 EStG sind darüber hinaus weitere persönliche Voraussetzungen zu beachten.

Tarifiermäßigung nach § 34 EStG

Für Gewinne aus der Veräußerung bzw. Aufgabe von Betrieben/Teilbetrieben/Mitunternehmeranteilen kann die Besteuerung mit 56 % des durchschnittlichen Steuersatzes, jedoch mindestens mit dem jeweils geltenden Eingangssteuersatz gewählt werden. Steuerpflichtige haben diese Möglichkeit einmalig für Veräußerungsvorgänge ab dem Jahr 2001, wenn sie das 55. Lebensjahr vollendet haben oder dauernd berufsunfähig sind. Die Regelung kann maximal für Gewinne bis € 5 Mio. angewendet werden.

Fünftelregelung

Alternativ zum „ermäßigten Steuersatz“ kann eine Tarifiermäßigung auch nach der sog. Fünftelregelung in Betracht kommen. Die Steuer auf den Gewinn beträgt dabei das 5fache der Differenz zwischen der Einkommensteuer für das um diesen Gewinn verminderte zu versteuernde Einkommen und der Einkommensteuer für das verbleibende zu versteuernde Einkommen zuzüglich ein Fünftel dieses Gewinns.

§§ 6b/c EStG

Alternativ zur „Fünftelregelung“ bzw. dem „ermäßigten Steuersatz“ können Veräußerungsgewinne unter Berücksichtigung der weiteren Voraussetzungen der §§ 6b, 6c EStG erneut reinvestiert werden. Zu den Einzelheiten siehe nachfolgenden Abschnitt 5.

2. Gewerbesteuer

Als gewerblich geprägte Personengesellschaft unterliegt Bayerische Regional Re-Invest dem Gewerbesteuergesetz. Im Rahmen der Gewerbeertragsermittlung sind zum einkommensteuerlichen Ergebnis noch die Kürzungen gem. § 9 GewStG sowie die Hinzurechnungen nach § 8 GewStG zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Hinzurechnung von 25 % der Entgelte für Schulden. Da Bayerische Regional Re-Invest beabsichtigt, neben dem Kapitalvermögen ausschließlich eigenen Grundbesitz bzw. Beteiligungen an grundbesitzhaltenden Personengesellschaften zu verwalten, geht die Emittentin davon aus, dass hinsichtlich des Gewerbeertrages die erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG zur Anwendung kommt. Dies sollte auch den Gewinnanteil erfassen, der Bayerische Regional Re-Invest aus einer etwaigen Beteiligungsgesellschaft zugerechnet wird, da insoweit nach Auffassung der BFH-Rechtsprechung eigenes Betriebsvermögen und damit eigener Grundbesitz vorliegen dürfte. Es ist jedoch insoweit zu beachten, dass insoweit noch keine abschließende BFH-Rechtsprechung vorliegt und in der Literatur teilweise abweichende Auffassungen vertreten werden. Für die Ermittlung der Gewerbesteuerbelastung von Bayerische Regional Re-Invest wird der für Grasbrunn gültige Hebesatz von 290 % verwendet.

Die anfallende Gewerbesteuer kann nicht (mehr) als Betriebsausgabe bei der Einkommensteuer berücksichtigt werden. Die Gewerbesteuer mindert damit auch nicht (mehr) ihre eigene Bemessungsgrundlage. Die Einkommensteuer der Anleger, welche auf die im zu versteuernden Einkommen enthaltenen gewerbliche Einkünfte entfällt, ermäßigt sich aber um das 3,8-fache des jeweils für den im gleichen Zeitraum festgesetzten anteiligen Gewerbesteuermessbetrages, maximal jedoch die tatsächlich zu zahlende Gewerbesteuer. Die Anrechnung entfällt, wenn der Anleger keine gewerblichen Einkünfte oder negative Einkünfte erzielt. Es wurde davon ausgegangen, dass die Steuerermäßigung nach § 35 EStG in voller Höhe in Anspruch genommen werden kann.

3. Umsatzsteuer/ Grunderwerbsteuer

Das Halten von Immobilien begründet für die umsatzsteuerpflichtig vermieteten Flächen eine umsatzsteuerliche Unternehmereigenschaft. Bayerische Regional Re-Invest kann also selbst Umsatzsteuer in Rechnung stellen und Vorsteuererstattung geltend machen.

Sollte Bayerische Regional Re-Invest hingegen Immobilien in Wege der Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft erwerben, läge eine umsatzsteuerliche Unternehmereigenschaft nicht vor, so dass in diesem Fall keine Vorsteuererstattung geltend gemacht werden könnte.

Ausgeschlossen ist der Vorsteuerabzug, soweit nicht umsatzsteuerpflichtig vermietet wird. Dies läge etwa vor, wenn einzelne Flächen von Nichtunternehmern oder von Mietern genutzt würden, die nicht ausschließlich umsatzsteuerpflichtige Umsätze in den Räumen erbringen.

Zu einer Vorsteuerberichtigung kann es bei einer nachträglichen Änderung der Nutzungsverhältnisse kommen. Die Folge daraus könnte sein, dass der ursprünglich vorgenommene Vorsteuerabzug innerhalb von 10 Jahren zeitanteilig korrigiert werden müsste.

Die Übertragung einer Beteiligung an einer Personengesellschaft löst regelmäßig keine Umsatzsteuer aus. Umsatzsteuerlich liegt eine steuerfreie Leistung nach § 4 Nr. 8 UStG vor. Die Übertragung einer Beteiligung stellt grundsätzlich auch keinen Grunderwerbsteuerlichen Vorgang dar. Der Anfall von Grunderwerbsteuer ist aber denkbar, wenn sich der Gesellschafterbestand einer grundbesitzhaltenden Gesellschaft innerhalb von fünf Jahren um mehr als 95 % unmittelbar oder mittelbar ändert oder wenn sich mehr als 95 % der Anteile an der grundbesitzhaltenden Personengesellschaft in einer Hand vereinigen. Auch insoweit werden bei doppelstöckigen Personengesellschaftsstrukturen mittelbare Anteilsübertragungen mit berücksichtigt.

Im Rahmen des „Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften“ wird sich voraussichtlich der genannte Prozentsatz von 95% auf 90% und die genannten 5 Jahre auf 10 Jahre mit Wirkung ab dem 1.1.2020 verändern. Da das Gesetzgebungsverfahren aber bei Drucklegung noch nicht abgeschlossen war, könnten auch noch weitere oder andere Änderungen beschlossen werden.

4. Erbschaftsteuer/Schenkungsteuer

Derzeitige Rechtslage

Übertragungen der Kommanditanteile an Bayerische Regional Re-Invest durch Schenkung oder Erbschaft unterliegen der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Die Bemessungsgrundlage bestimmt sich nach dem Wert der Immobilien. Für die Bewertung von Immobilien wird grundsätzlich ein modifiziertes Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Bebaute Grundbesitz wird danach in Höhe des 12,5-fachen im Besteuerungszeitpunkt vereinbarten Jahresmiete angesetzt. Vermindert wird dieser Betrag um die Wertminderung wegen Alters (§ 146 Abs. 4 BewG) pro Jahr seit Bezugsfertigkeit um 0,5 %, höchstens jedoch um 25 %. Ist die gewöhnliche Nutzungsdauer durch Baumaßnahmen um mindestens 25 Jahre verlängert worden, ist dies entsprechend zu berücksichtigen. Der Wert bebauter Grundstücke muss mindestens dem Wert eines unbebauten Grundstückes (80 % der Bodenrichtwerte) entsprechen.

Da es sich nach Auffassung der Emittentin gem. § 13b Abs. 4 Nr. 1 ErbStG bei dem Vermögen von Bayerische Regional Re-Invest um sog. Verwaltungsvermögen handelt, sind die normalerweise für Betriebsvermögen vorgesehenen Vergünstigungen auf Anteile von Bayerische Regional Re-Invest nicht anwendbar.

Ob und in welcher Höhe eine Steuerschuld tatsächlich entsteht kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden. Die Steuerschuld ist von einer Reihe individuellen Faktoren abhängig, wie beispielsweise Höhe des Erwerbs, Steuerklasse und Freibeträge. Deshalb wird empfohlen, im Rahmen einer Nachfolgeregelung einen sachkundigen Berater hinzuzuziehen.

5. SYSTEMATIK DER RÜCKLAGENÜBERTRAGUNG NACH § 6B/C ESTG

5.1 Vorbemerkung

Werden Grundstücke oder Gebäude des Betriebsvermögens verkauft, führt dies häufig zu Veräußerungsgewinnen (Aufdeckung stiller Reserven), die im Inland zu versteuern sind.

Der Gesetzgeber hat mit § 6b/c EStG eine Möglichkeit geschaffen, wie die sofortige Steuerzahlung unter bestimmten Voraussetzungen vermieden werden kann. Erforderlich hierfür ist insbesondere, dass mit dem entstandenen Veräußerungsgewinn wieder bestimmte Wirtschaftsgüter (Grund und Boden, Gebäude und Aufwuchs auf Grund und Boden) als Betriebsvermögen angeschafft werden. Die Praxis zeigt jedoch, dass vor allem bei Landwirten dieser erneute Erwerb von Betriebsvermögen wirtschaftlich nicht sinnvoll und/oder nicht gewollt sein kann.

Das Konzept von Bayerische Regional Re-Invest stellt eine klassische Kapitalanlage dar, welche „§ 6b-fähig“ ist. Damit können die Vorteile einer Kapitalanlage mit den Steuervorteilen des § 6b/c EStG verbunden werden.

Bayerische Regional Re-Invest ist eine gewerblich geprägte Personengesellschaft, die in ihrem Gesamthandsvermögen direkt und/oder indirekt über Beteiligungen an Immobiliengesellschaften Immobilien hält. Anleger von Bayerische Regional Re-Invest sind als Mitunternehmer anzusehen, so dass sie ihre § 6b-Rücklagen auf diese Immobilien übertragen können.

Nachfolgende Darstellung bezieht sich auf natürliche Personen als Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Es kann aber auch eine Kapitalgesellschaft eine Rücklage nach § 6b EStG auf begünstigte Wirtschaftsgüter, die zum Betriebsvermögen einer Personengesellschaft gehören, übertragen (vgl. dazu näher BMF-Schreiben v. 29.2.2008, DStR 2008, S. 506 ff.). Die folgenden Ausführungen hinsichtlich der Rücklagenübertragung nach § 6b EStG gelten damit im Wesentlichen auch für Kapitalgesellschaften. Im Rahmen der Gewinnbesteuerung auf Ebene der Kapitalgesellschaft ergeben sich im Einzelfall jedoch sowohl andere körperschaftsteuerliche als auch gewerbsteuerliche Folgen, die nachfolgend im Einzelnen nicht dargestellt sind. Sofern eine Kapitalgesellschaft beabsichtigt, sich an Bayerische Regional Re-Invest zu beteiligen, wird die Hinzuziehung eines sachkundigen Steuerberaters empfohlen.

Übertragungsmöglichkeiten

Nach § 6b Abs. 1 S. 1 EStG kann der Veräußerungsgewinn auf Wirtschaftsgüter, die im Wirtschaftsjahr der Veräußerung oder im vorangegangenen Wirtschaftsjahr angeschafft oder hergestellt wurden, übertragen (=reinvestiert) werden.

Wenn keine sofortige Re-Investition erfolgt, hat der Veräußerer im Wirtschaftsjahr der Veräußerung ein Wahlrecht. Der Veräußerer kann den Gewinn sofort versteuern oder eine gewinnmindernde Rücklage in Höhe der aufgedeckten stillen Reserven bilden (§ 6b Abs. 3 EStG). Letzteres erfolgt durch Einbuchen eines entsprechenden Passivpostens in der Handelsbilanz bzw. wenn diese fehlt, in der Steuerbilanz des Veräußerers.

Ist eine Rücklage gebildet worden, kann diese in den folgenden vier Wirtschaftsjahren von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des neu angeschafften Wirtschaftsgutes Gewinn mindernd abgezogen werden (Re-Investition). Die so ermittelten Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind für die weitere Bilanzierung und Abschreibung des Wirtschaftsgutes (Re-Investition) Ausschlag gebend (§ 6b Abs. 6 EStG). Wenn eine Rücklage am Schluss des vierten auf ihre Bildung folgenden Wirtschaftsjahres noch vorhanden ist, ist diese grundsätzlich Gewinn erhöhend aufzulösen. Nach § 6b Abs. 7 EStG ist der Gewinn dabei noch um einen sog. Strafzins in Höhe von

6 % p.a. für jedes volle Wirtschaftsjahr, in dem die Rücklage bestanden hat, zu erhöhen.

Wenn der Anleger eine Rücklage nach § 6b Abs. 3 EStG anlässlich einer Veräußerung seines gesamten Betriebes gebildet hat, sieht Abschnitt R 6b.2 (10) EStR vor, dass diese Rücklage noch für die Zeit weitergeführt werden kann, für die sie ohne die Betriebsveräußerung zulässig gewesen wäre. Auch insoweit kann der anteilig auf das begünstigte Wirtschaftsgut entfallende Veräußerungsgewinn steuerneutral übertragen werden.

Veräußerungsgewinn

Als (übertragungsfähiger) Veräußerungsgewinn ist nach § 6b Abs. 2 EStG der Betrag zu verstehen, um den der Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten den Buchwert übersteigt. Als Buchwert wird dabei der Wert verstanden, mit dem ein Wirtschaftsgut nach § 6 EStG anzusetzen ist.

Anleger als Mitunternehmer

Das vorliegende Konzept setzt voraus, dass die Anleger Mitunternehmer von Bayerische Regional Re-Invest sind. Mitunternehmer ist, wer aufgrund eines zivilrechtlichen (oder einem damit wirtschaftlich vergleichbaren) Gemeinschaftsverhältnisses Mitunternehmerinitiative entfalten kann und Mitunternehmerisiko trägt.

Mitunternehmerinitiative bedeutet die Teilhabe an unternehmerischen Entscheidungen, wobei insbesondere die Möglichkeit zur Ausübung der Stimm-, Kontroll- und Widerspruchsrechten eines Kommanditisten ausreichend ist.

Mitunternehmerisiko bedeutet gesellschaftsrechtliche oder wirtschaftlich gleichgestellte Teilhabe am Erfolg oder Misserfolg eines Gewerbebetriebs, durch Beteiligung an dessen Gewinn und Verlust sowie den stillen Reserven.

Anleger, welche sich an Bayerische Regional Re-Invest beteiligen, sind als Mitunternehmer in diesem Sinne anzusehen. Ihnen stehen nach dem Gesellschaftsvertrag einerseits Stimm-, Kontroll- und Widerspruchsrechte zu, und andererseits sind sie am Gewinn und Verlust sowie bei Ausscheiden oder sonstiger Beendigung der Beteiligung an den stillen Reserven von Bayerische Regional Re-Invest beteiligt.

Bayerische Regional Re-Invest als Re-Investitionsgut

Die Rücklagenübertragung erfolgt nicht direkt auf eine Beteiligung an einer Personengesellschaft, da diese Mitunternehmeranteile selbst kein Wirtschaftsgut darstellen. Die § 6b-Rücklage wird auf die einzelnen Wirtschaftsgüter, welche sich im Vermögen der Gesellschaft befinden, übertragen. Wie dargestellt, beabsichtigt Bayerische Regional Re-Invest den direkten Erwerb und die langfristige Bewirtschaftung von Immobilien, die im Gesellschaftsvermögen gehalten werden. Sollte Bayerische Regional Re-Invest Anteile an einer Beteiligungsgesellschaft erwerben, die ihrerseits Eigentümerin von Immobilien ist, befinden sich im Gesellschaftsvermögen von Bayerische Regional Re-Invest die Anteile dieser Beteiligungsgesellschaft. Es handelt sich dann um eine sog. doppelstöckige Personengesellschaft. In beiden Fällen, also dem direkten Immobilienerwerb wie der Beteiligung an einer Beteiligungsgesellschaft werden einkommensteuerlich aber die jeweils gehaltenen Wirtschaftsgüter (Grund und Boden, Gebäude sowie Schulden) den Anleger anteilig als eigenes Betriebsvermögen zugerechnet und behandelt.

Aus Sicht der Prospektherausgeberin und ihrer steuerlichen Berater führt dies dazu, dass die Anleger von Bayerische Regional Re-Invest ihre § 6b-Rücklage auf die einzelnen Wirtschaftsgüter von Bayerischer Regional Re-Invest bzw. etwaiger Beteiligungsgesellschaften übertragen können.

Diese Grundsätze entsprechen auch der Auffassung der Finanzverwaltung, die von einer anteiligen Zuordnung der Wirtschaftsgüter einer Personengesellschaft auf ihre Mitunternehmer ausgeht.

Die Übertragung einer § 6b-Rücklage auf Wirtschaftsgüter, die zum Betriebsvermögen einer Personengesellschaft gehören, an der der Anleger als Mitunternehmer beteiligt ist, wird daher als zulässig erachtet (Schreiben des BdF vom 10. November 1992; Verfügung OFD Düsseldorf vom 28. Juli 1983; Verfügung OFD München vom 30. April 1999).

Einkommensteuerrechtlich ist Gegenstand der Anschaffung nicht die Beteiligung an Bayerische Regional Re-Invest und die etwaige Beteiligung an einer Beteiligungsgesellschaft, sondern als Anschaffung zählen vielmehr die Anteile an den einzelnen Wirtschaftsgütern, die zum Gesellschaftsvermögen der Personengesellschaft gehören.

Übertragungsvolumen

Wie erwähnt, werden den Anlegern unmittelbar Anteile am Grund und Boden und am Gebäude zugerechnet, auf die die Rücklage nach § 6b EStG übertragen werden kann. Bezogen auf das Eigenkapital (ohne Agio) von Bayerische Regional Re-Invest in Höhe von geplant € 6.001.000 ergibt sich nach der Planung der Emittentin ein Übertragungsfaktor von ca. 230 % auf Grund und Boden sowie Gebäude. Davon werden voraussichtlich ca. 46 % auf Grund und Boden und ca. 184 % auf die Gebäude entfallen. Bei einem Zeichnungsbetrag von € 100.000 kann gemäß Planung eine Rücklage nach § 6b EStG in Höhe von ca. € 230.000 steuerneutral übertragen werden.

Das Übertragungsvolumen wird letztendlich durch die Anschaffungskosten für die begünstigten Wirtschaftsgüter (Grund und Boden und Gebäude) in Relation zum jeweiligen Gesellschaftskapital bestimmt. Änderungen oder eine abweichende Einordnung von einzelnen Ausgabepositionen als Anschaffungskosten bzw. Betriebsausgaben wirken sich unmittelbar auf das Übertragungsvolumen aus. Eine abschließende Feststellung wird insoweit der Betriebsprüfung vorbehalten bleiben.

Zeitlicher Anwendungsbereich

Die vorstehenden Ausführungen gelten ausschließlich für nach dem 31.12.2014 vorgenommene Veräußerungen, für deren Veräußerungsgewinne zulässigerweise Rücklagen nach § 6b Abs. 3 EStG gebildet worden sind.

5.2. Voraussetzungen des § 6b/c EStG im Einzelnen

Berechtigte Personen

Die Regelungen des § 6b/c EStG können natürliche Personen, juristische Personen sowie Personengesellschaften, welche im Inland unbeschränkt oder beschränkt steuerpflichtig sind, nutzen.

Begünstigte Veräußerungsobjekte

Grund und Boden

Aufwuchs auf Grund und Boden

mit dem dazugehörigen Grund und Boden, sofern der Aufwuchs zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen gehört.

Gebäude

Anteile an Kapitalgesellschaften

bis zu einem Betrag von € 500.000, sofern der Veräußerer keine Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse im Sinne des KStG ist.

Haltefrist, Anlagevermögen und inländische Betriebsstätte

Die veräußerten Wirtschaftsgüter müssen im Zeitpunkt der Veräußerung mindestens sechs Jahre ununterbrochen zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehört haben, § 6b Abs. 4 Nr. 2 EStG.

Gewinnermittlung

Die Gewinnermittlung muss durch Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Abs. 1, § 5, § 4 Abs. 3 EStG oder bei Land- und Forstwirten nach Durchschnittssätzen gemäß § 13a EStG erfolgen.

Begünstigte Re-Investitions Güter

Wie bereits erwähnt, kommen auch bei der Re-Investition bzw. der Übertragung von Rücklagen nur ganz bestimmte Wirtschaftsgüter in Betracht:

Grund und Boden

Eine Re-Investition/Rücklagenübertragung ist möglich, sofern der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden entstanden ist.

Aufwuchs auf Grund und Boden mit dem dazugehörigen Grund und Boden

Eine Re-Investition/Rücklagenübertragung ist möglich, wenn der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden oder bei der Veräußerung von Aufwuchs auf Grund und Boden mit dem dazugehörigen Grund und Boden entstanden ist.

Gebäude

Eine Re-Investition/Rücklagenübertragung ist möglich, wenn der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden, von Aufwuchs auf Grund und Boden mit dem dazugehörigen Grund und Boden oder Gebäuden entstanden ist.

Anteile an Kapitalgesellschaften, abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter oder Gebäude

Eine Re-Investition/Rücklagenübertragung ist bis zu einem Veräußerungsgewinn in Höhe von € 500.000 möglich, wenn der Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften entstanden ist.

Es kann also grundsätzlich festgestellt werden, dass nur von langlebigen auf Wirtschaftsgüter mit gleicher oder kürzerer Nutzungsdauer übertragen werden kann. Soweit beabsichtigt ist, Gewinnanteile aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften zu übertragen, ist zu beachten, dass dies vorliegend nur insoweit eingeschränkt möglich ist, als anteilig Gebäude erworben werden und noch weitere Voraussetzungen zu erfüllen sind. In derartigen Fällen wird die Hinzuziehung eines fachkundigen Beraters, insbesondere des Steuerberaters empfohlen.

Inländische Betriebsstätte

Nach § 6b Abs. 4 Nr. 3 EStG müssen die angeschafften oder hergestellten Wirtschaftsgüter zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehören.

Besteuerung und Buchführung

Der Veräußerungsgewinn muss im Inland steuerpflichtig sein (§ 6b Abs. 4 Nr. 4 EStG). Die Übertragung der aufgedeckten stillen Reserven, die Bildung sowie die Übertragung der Rücklage muss in der Buchführung – sowohl auf Ebene von Bayerische Regional Re-Invest als auch in der Buchführung des übertragenden Anlegers - verfolgt werden können (§ 6b Abs. 4 Nr. 5 EStG).

Übertragungsfrist

Die Re-Investitionsfrist beträgt regelmäßig vier Jahre. Die Frist verlängert sich jedoch bei neu hergestellten Gebäuden auf sechs Jahre, wenn mit ihrer Herstellung vor dem Schluss des vierten auf die Bildung der Rücklagen folgenden Wirtschaftsjahres begonnen worden ist. Die Übertragungsfrist beträgt für Veräußerungsgewinne, die bei der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften entstanden sind, grundsätzlich zwei Jahre.

V. Anlegerverwaltung, Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Berichterstattung

Die KVG ist berechtigt, bestimmte administrative Tätigkeiten auszulagern. Die KVG wird dafür einen Vertrag mit der Prospero Service GmbH abschließen. Danach wird die KVG bestimmte administrative Tätigkeiten der Anlegerverwaltung sowie der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung für die Fondsgesellschaft in Übereinstimmung mit § 36 KAGB auf die Prospero Service GmbH (im Folgenden auch „Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter“) übertragen.

Die Prospero Service GmbH wird u. a. die Prüfung der Beitrittsvereinbarungen der Anleger, einschließlich der in diesem Zusammenhang bestehenden gesetzlichen bzw. vertraglich vereinbarten Prüfungspflichten, die Führung des Anlegerregisters, die Durchführung der Anlegerkommunikation sowie die laufende, tägliche Finanz- und Anlagenbuchhaltung inkl. Prüfung und Vorab-Genehmigung (finale Freigabe durch KVG und Verwahrstelle) von Rechnungseingängen und Erstellung von Rechnungen, die Durchführung bzw. Steuerung des Mahn- und Inkassowesens, die Disposition sämtlicher Bankkonten in Abstimmung mit der KVG und das Führen der Kapitalkonten der Anleger/Gesellschafter übernehmen. Ferner werden vom Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter u. a. die Umsatzsteuervoranmeldungen und Vorbereitung von Steuervorauszahlungen durchgeführt sowie die Vorbereitung und Unterstützung der KVG bei der Erstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gemäß KAGB und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung („KARBV“) unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechnungslegungsstandards übernommen.

Die KVG wird gegenüber dem Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter sowie gegebenenfalls gegenüber nachgelagerten Fondsbuchhaltern in Bezug auf die ausgelagerten Dienstleistungen über ein umfassendes Weisungsrecht im aufsichtsrechtlich erforderlichen Umfang verfügen. Bei der Erfüllung seiner Pflichten kann sich der Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter der Dienstleistungen Dritter nur bedienen, soweit dies nach geltendem Recht und insbesondere § 36 Abs. 6 KAGB sowie den hierzu erlassenen Rundschreiben und sonstigen veröffentlichten Verlautbarungen der zuständigen Aufsichtsbehörde zulässig ist. Auslagerungen von den, dem Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter obliegenden Dienstleistungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der KVG, die sich auch auf die Modalitäten der Unterauslagerung zu erstrecken hat.

Der Vertrag kann von der KVG jederzeit schriftlich gekündigt werden, womit die Bevollmächtigung zur Anlegerverwaltung und zur Fondsbuchhaltung automatisch als widerrufen gilt. Der Vertrag kann vom Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich gekündigt werden. Darüber hinaus bestehen Rechte zur außerordentlichen Kündigung, die die Vorgaben des § 36 KAGB zur Auslagerung berücksichtigen. Ferner sind entsprechende Kontrollrechte eingeräumt. Der Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter haftet bei der Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten für jedes Verschulden, insbesondere für die Verletzung des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft und die Vornahme unzulässiger Geschäfte. Der Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter hat eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die auch eine Vertrauensschadenversicherung umfasst, und deren Versicherungssumme mit mindestens 1 Mio. Euro je Schadensfall bemessen ist.

Für die zu erbringenden Dienstleistungen wird der Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter eine Pauschalvergütung in Höhe von jährlich 0,12 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr von der KVG erhalten. Es können monatliche Abschlagszahlungen (Vorschüsse) nach Ende eines Quartals erhoben werden. Die Pauschalvergütung und die Abschlagszahlungen beinhalten die aktuelle gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes wird die vorgenannte Vergütung entsprechend angepasst. Andere umsatzsteuerliche Änderungen als die Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes lassen die vereinbarte Pauschalvergütung unberührt. Der Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter hat keinen Anspruch auf Erstattung von im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten entstehenden Auslagen, es sei denn, eine solche Auslagerung wurde vorab mit der Fondsgesellschaft und der KVG vereinbart.

Neben dem geprüften Jahresbericht, welcher jedem Gesellschafter innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres des AIF übermittelt wird, stellt die Komplementärin der Fondsgesellschaft den Anlegern mindestens halbjährlich, innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Beendigung des jeweiligen Halbjahres, wesentliche Informationen über den Geschäftsverlauf und über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft zur Verfügung.



VI. Vertrieb von Anteilen des AIF

Mit der Vermittlung von Anlegern und der Einwerbung von Eigenkapital für den AIF wird die Sunrise Capital GmbH beauftragt.

Die Sunrise Capital GmbH ist ein von der IHK für München und Oberbayern zugelassener Finanzanlagenvermittler i.S.d. § 34f Abs. 1 S. 1 Nr. 2 GewO, dessen Erlaubnis auch die Anlagevermittlung im Sinne des § 1 Abs. 1a Nr. 1 KWG und die Anlageberatung im Sinne des § 1 Abs. 1a Nr. 1a KWG umfasst. Der Auftragnehmer ist als Finanzanlagenvermittler unter der Nummer D-F-155-1GFE-78 bei der IHK für München und Oberbayern registriert.

Für die Vermittlung des zu platzierenden Kommanditkapitals erhält die Sunrise Capital GmbH als Alleinvertriebsbeauftragte von der KVG eine Vergütung in Höhe von 1,5 % der Pflichteinlagen.

Die KVG wird mit der Sunrise Capital GmbH und dem AIF einen Vertrag über die Vermittlung von Kommanditanteilen abschließen. Die Sunrise Capital GmbH soll Anleger selbst oder durch Dritte einwerben und die mit der Einwerbung von Anlegern und dem Vertrieb zusammenhängenden Maßnahmen durchführen.

Die KVG beauftragt die Komplementärin unter Genehmigung aller bereits erbrachter Leistungen, bis zum Ende des im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft genannten Schließungstermins Anleger für den Beitritt zur Fondsgesellschaft einzuwerben und die mit der Einwerbung und dem Vertrieb verbundenen Marketingaufgaben auszuführen. Die Komplementärin ist berechtigt, Rechte und Pflichten ganz oder teilweise aus diesem Vertrag auf einen oder mehrere Unterbeauftragte zu übertragen.

Die Parteien gehen davon aus, dass die Vermittlungsleistung eine umsatzsteuerfreie Leistung ist und deshalb auf die Vergütung keine gesetzliche Umsatzsteuer anfällt. Sofern die Vermittlungsleistung letztlich abweichend davon als umsatzsteuerpflichtige Leistung zu beurteilen ist, enthält die Vergütung die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer.

Der Vertrag beginnt mit der Unterzeichnung und endet mit vollständiger Erfüllung der von beiden Parteien eingegangenen Leistungspflichten. Im Übrigen kann das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Parteien haften für die Erfüllung ihrer in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns.

Die KVG trägt dafür Sorge, dass die der Komplementärin übergebenen Beitrittsunterlagen vollständig und richtig sind, den anwendbaren rechtlichen Anforderungen entsprechen und sämtliche für die Anlageentscheidungen der Anleger wesentlichen und erforderlichen Informationen enthalten. Im Übrigen ist eine weitergehende Haftung der KVG gegenüber der Komplementärin, sofern diese nicht auf Vorsatz der KVG beruht, gleich aus welchem Rechtsgrund, ausgeschlossen. Die Komplementärin sowie Unterbeauftragte haften gegenüber der KVG nicht für die Bonität von eingeworbenen Anlegern.

Erfüllungsort für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist Hamburg. Ausschließlicher Gerichtsstand für Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, Hamburg. Dieser Vertrag unterliegt ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

VII. Beitrittsvereinbarung, Beitrittszeitpunkte, Einzahlungsaufforderungen

1. Beitrittsvereinbarung

Mit Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung gibt der Anleger eine Zusage und verpflichtet sich, der Fondsgesellschaft beizutreten und in Höhe der Kapitalzusage eine Kommanditeinlage zu leisten. Beitrittsvereinbarungen bedürfen der Annahme durch die KVG. Die Annahme bedarf zu ihrer Wirksamkeit nicht des Zugangs beim Anleger, der auf einen Zugang der schriftlichen Annahmeerklärung verzichtet.

Die gezeichnete Pflichteinlage nebst Agio ist innerhalb von 14 Kalendertagen nach Aufforderung auf folgendes Konto der Gesellschaft zu überweisen: Internationales Bankhaus Bodensee (IBBFDE81XXX), Kontonummer DE27 6511 0200 1630 9710 06.

2. Beitrittszeitpunkte

Anleger können der Fondsgesellschaft zu verschiedenen Zeitpunkten bis zum 31.12.2020 („Schließungstermin“) beitreten. Die Komplementärin kann nach freiem Ermessen in Abstimmung mit der KVG, und ohne dass es hierfür der Mitwirkung von bereits beigetretenen Anlegern bedarf, die Beitrittsphase verlängern und den Schließungstermin einmal oder mehrmals verschieben, längstens jedoch bis zum 31.12.2021.

Die KVG kann bis zum Schließungstermin im eigenen Ermessen jederzeit neue Beitrittsvereinbarungen annehmen. Sie kann die Annahme von Beitrittsvereinbarungen verschiedener Anleger bündeln und auf einen Zeitpunkt festlegen (sog. „Closing“). Die KVG kann das Datum eines jeden Closings frei bestimmen.



Die KVG kann das Beitrittsangebot zurücknehmen und von der Ausgabe von Fondsanteilen absehen, falls ihrer Einschätzung nach die Summe der in bereits abgegebenen Beitrittsvereinbarungen zugesagten Kommanditeinlagen ein für Investitionstätigkeiten notwendiges Mindestvolumen nicht erreicht. In einem solchen Falle wird diese Entscheidung allen betroffenen potenziellen Anlegern schriftlich mitgeteilt. Sowohl der AIF als auch die potenziellen Anleger sind dann von den aus der betreffenden Beitrittsvereinbarung entstandenen Pflichten betreffend den Erwerb von Anteilen an diesem AIF entbunden. Etwaige vergebliche Aufwendungen der potenziellen Anleger sind von diesen selbst zu tragen.

3. Einzahlungsaufforderungen

Die Zahlungsfrist für Einzahlungen beträgt 14 Kalendertage gerechnet ab dem Tag der Versendung der jeweiligen Einzahlungsaufforderung an den Anleger, soweit in der jeweiligen schriftlichen Aufforderung nichts anderes vorgeschrieben ist.

VIII. Angaben zum Investment Memorandum

Für den Inhalt dieses Investment Memorandums sind alle bis zum 19.11.2019 tatsächlich bekannten oder erkennbaren Sachverhalte relevant. Alle Angaben und Sachverhalte wurden sorgfältig geprüft und entsprechen dem Kenntnisstand zur Erstellung dieses Investment Memorandums.

Angaben, bei denen Dritte als Quellen herangezogen wurden, sind nicht gesondert überprüft worden. Sämtliche zukunftsbezogenen Angaben zu diesem Investment Memorandum sind Prognosen.

Änderungen der Gesetze und deren Auslegung durch die Gerichte sowie die Änderung der Verwaltungspraxis (auch rückwirkend) und des wirtschaftlichen Umfelds, die sich auf das Beteiligungsangebot auswirken, können nicht ausgeschlossen werden.

Hamburg, den 19.11.2019

ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH

Anhang

- 1. Gesellschaftsvertrag**
- 2. Anlagebedingungen**





IX. IMPRESSUM

Herausgeber / Anbieter des Beteiligungsangebots:

ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH
Drehbahn
20354 Hamburg

7

Amtsgericht Hamburg, HRB 127488

Geschäftsführung:

Herr Hendrik Böhrnsen
Herr Torsten Schlüter

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Marie-Curie-Straße 24-28
60439 Frankfurt am Main
Telefon 0228 / 4108-0, Fax 0228 / 4108-1550
www.bafin.de

Fondsgesellschaft:

BRR Bayerische Regional Re-Invest GmbH & Co. 1 geschlossene InvKG
Am Hochacker 3
85630 Grasbrunn
Amtsgericht München 111435

Komplementärin der Fondsgesellschaft:

Sunrise Capital Verwaltungs GmbH
Reichenastr. 19
78467 Konstanz

Amtsgericht Freiburg HRB 718559

Geschäftsführer:

Herr Hendrik Böhrnsen
Herr Frank Hansen

(Stand: 19.11.2019)

